



Detaljplaneändring 002499 och tomtindelning samt ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Utängen

VD/13120/10.02.04.00/2021

SP/TKA/MJÄ/VIK/SS

På kompletteringsbyggnadsområdet i generalplanen planläggs småhustomter med 5 210 m²-vy. En del av Utängens park ändras till kvartersområde för småhus. Sex av stadens arrendetomter delas om och av dem bildas nya tomter. Samtidigt utvidgas en enskild tomt vid slutet av Räfsgränden med cirka 90 m² in i parken, vilket inte ökar byggrätten.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 14013 och 14022, delar av kvarteren 14009, 14011, 14012 och 14014 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 14, Varistorna.

Ändringen omfattar delar av kvarteren 14009, 14011, 14012, 14013 och 14014 samt gatu- och rekreationsområden i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarteren 14013 och 14022 samt delar av kvarteren 14009, 14011, 14012 och 14014 i stadsdel 14, Varistorna.

Området ligger i ett småhusområde i norra delen av Varistorna öster om Vichtisvägen, söder om Mårtensbyvägen och väster om Varistovägen.

Sökande

Vanda stad.

Markägande

Området är i stadens ägo med undantag för tomten i kvarter 14009.

Beredning

Planen har utarbetats som stadens interna arbete.

Ansökningar som bifogats till planen

Vanda stads fastigheter och lokaler har ansökt om en planändring 22.12.2021 med nummer 002499. Asunto Oy Haravakuja 19 har ansökt om planändring 1.6.2022 med nummer 002520.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 är området ett småhusdominerat bostadsområde (AP).

Stadsstyrelsen beslutade 9.9.2019 § 20 att vid förnyelse av arrendeavtal för tomter för fristående småhus

a) ska arrendetomtens utvecklingsmöjligheter och detaljplanens aktualitet ses över innan arrendeavtalet förnyas,

b) kan tomtgränserna, beroende på arrendetomtens utvecklingsmöjligheter, av grundad anledning ändras eller så kan man besluta att inte upplåta tomten på nytt. ---

De nuvarande hyresavtalen för tomterna upphör 31.12.2027.

Detaljplaneändring



Utängens park är i generalplanen ett kompletteringsområde och har ett lågt rekreativsvärde på grund av trafikbullret. Området lämpar sig som kvartersområde för småhus.

Mot parken gränsar fem av stadens arrendetomter som är relativt stora och har mycket outnyttjad byggrätt. Arrendetomterna delas upp i mindre tomter och delar av dem används tillsammans med parken för att bilda en ny tomt i bolagsform. Denna tomt får en byggrätt på 840 m²-vy och 7–10 bostäder.

I närheten av Mårtensbyvägen planeras tre större radhustomter i bolagsform, med en byggrätt på 3 050 m²-vy och cirka 30–35 bostäder. På motsatta sidan och som fortsättning på de befintliga arrendetomterna planläggs sju egnahemstomter, och varje tomt får en byggrätt på 160 m²-vy.

Tomten i hörnet av Varistovägen och Luuvakuja delas i två och en ny småhustomt bildas med en byggrätt på 80 m²-vy. Vid änden av Stränggränden bildas en tomt på det nuvarande parkområdet, med en byggrätt på 120 m²-vy. För de nya tomterna breddas och förlängs början av Slätterkarlsvägen, som får namnet Hjulmakarvägen. En del av Slättersgränden och Ängsstigen ges namnet Varistovägen, och Ängsstigen ändras till en vanlig gata.

Den västligaste delen av Utängens park ändras till skyddsgrönområde, eftersom den på grund av trafikbullret inte lämpar sig som närrekreativsområde. Den mindre bullerutsatta södra delen och förbindelsen till Varistoängarna (Alkullen) skulle kvartstå som rekreativsområde.

I och med planen uppstår en byggrätt på 3 890 m²-vy för tomter i bolagsform, främst för radhus eller parhus (cirka 37–45 bostäder), samt 1 320 m²-vy för nio egnahemshus, sammanlagt 5 210 m²-vy.

Samtidigt görs en detaljplaneändring genom vilken tomten för Asunto Oy Haravakuja 19 utvidgas mot rekreativsområdet med cirka 90 m², vilket inte ökar byggrätten.

Deltagande och växelverkan

Program för deltagande och bedömning gjordes upp 7.2.2022 och uppdaterades 6.11.2023.

I Vantaan Sanomat har det meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Möten om planen har hållits 1.3.2022 och 21.11.2023.

Det lämnades in 28 åsikter från invånarna och 11 från övriga. De presenteras i planredogörelsen.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9, uppdaterade FGE 10.10.2022 § 7).

Planen gäller nästan i sin helhet mark som ägs av Vanda stad och medför ny våningsyta för småhus (5210 m²-vy, cirka 50 bostäder).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar inte något markanvändningsavtal.

Ett enskilt bostadsbolag har lämnat in en förbindelse om markköp efter att planen har trätt i kraft.



Bostadsbolagets ändringskostnader betalas av sökanden, As Oy Haravakuja 19, och stadsmiljönämnden föreslås fastställa avgiftsklass 3 (15 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 16 100 €.

Stadsmiljönämnden 11.3.2025 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002499 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Utängen, som daterats 11.3.2025, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden As Oy Haravakuja 19 betalar ändringskostnaderna (15 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 16 100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att stadsmiljönämnden lämnade in följande gemensamma protokollsuttalande:

”Den fortsatta beredningen av detaljplanen ska ske i nära samverkan med de boende på arrendetomterna i området. Under framläggningstiden ska de inkomna anmärkningarna från dessa boende beaktas i planlösningarna.”

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 26.3–24.4.2025 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades sju anmärkningar. Anmärkningarna medföljer som bilaga.

I anmärkningarna motsatte man sig tilläggsbyggande och uttryckte oro över ökad trafik, trafikbuller och naturvärden.

- Det är fråga om ett område för kompletteringsbyggande enligt generalplanen, och i området finns också outnyttjad byggrätt.

Planutlåtanden

Stadsmiljönämnden beslutade 11.3.2025 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Ett utlåtande begärdes och ett inlämnades. NTM-centralen i Nyland anmärkte om flyg- och vägtrafikbuller samt om dagvatten.

- De tillägg till bullerbestämmelserna som NTM-centralen föreslagit har införts i planen. Hanteringen av dagvatten regleras i byggnadsordningen, vilket inte upprepas i detaljplanen.

Utförda justeringar

Bullerbestämmelsen för AO- och AP-kvarteren har kompletterats och för AO-kvarteren har en parkeringsbestämmelse lagts till. En bullerutredning läggs till på planens webbsida.



Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planbeskrivningen

I detaljplaneändringens beskrivning har små justeringar gjorts, vilka inte är väsentliga.

Stadsmiljönämnden 3.6.2025 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002499 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Utängen, som daterats 3.6.2025, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Stadsmiljönämndens ordförande Anssi Aura föreslog att ärendet bordläggs. Förslaget godkändes enhälligt.

Beslut:

Nämnden beslutade att bordlägga ärendet till stadsmiljönämndens följande sammanträde.

Förslaget till detaljplaneändring var avsett att tas upp till behandling i stadsmiljönämndens sammanträde 12.8.2025, men det ströks från föredragningslistan.

Växelverkan

Ett diskussionsmöte om detaljplaneändringen ordnades för arrenderättsinnehavarna inom planområdet torsdag 23.10.2025 kl. 17–18.

Utförda justeringar

Till planbestämmelserna har lagts en förklarande bestämmelse om byggnadens placering på tomten, vilket inte ändrar planens innehåll. Byggnaden får placeras intill byggnadsområdets gräns.

Den omstridda styckningen av den lilla tomten (80 m²-vy) vid Luuvakuja 1 har strukits ur planen. Staden får samma hyresintäkt från den kvarvarande större tomten.

Stadsmiljönämnden 18.11.2025 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,



- b) förslaget till detaljplaneändring 002499 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Utängen, som daterats 18.11.2025, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 1.12.2025 § 15

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002499 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Utängen, som daterats 18.11.2025, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 15.12.2025

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002499 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Sandkulla/ Getporsvägen, som daterats 18.11.2025.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 18.11.2025
- Detaljplaneändringens beskrivning 18.11.2025
- Anmärkningar och svar 3.06.2025
- Utlåtande och svar 3.6.2025

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 050-312 2132,
Mikko Järvi, planläggningsingenjör, tfn 050-302 9416
(foramn.efternamn[at]vantaa.fi)