



Detaljplaneändring 002562 och ändring av tomtindelningen, 73 Räckhals / Joukovägen 42

VD/6046/10.02.04.00/2023
SP/MYL/MHA/JVH/EK/SE/EA

Genom detaljplaneändringen blir det möjligt att ändra området för icke-miljöstörande industrianläggningar (TY-3) till kvartersområde för småhus (AP) samt kvartersområde för fristående småhus (AO). I AP-området tillåts byggande av parhus och fristående småhus och i AO-området byggande av fristående småhus med en eller två bostäder. Med detaljplaneändringen skyddas samtidigt Pihkalahuset som byggdes på 1920-talet med beteckningen sr (Byggnad som ska skyddas). Exploateringstalet för området som har en areal på ca 0,82 hektar är $e=0,32$, den skyddade byggnaden medräknad.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 73273 i stadsdel 73, Räckhals.
Ändringen gäller en del av kvarteret 73273 i den detaljplan som upphävs.

Ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 73273.

Området ligger i norra kanten av stadsdelen Räckhals, utmed Joukovägen, och det gränsar i norr till Pirjoparken, i väster till Pirjovägen och i öster till den obbyggda Pihkalavägen.

Sökande

Den som ansöker om detaljplan är Vivamus Kiinteistöt Oy. Den dag då ansökan lämnades in var sökandens namn VTK Kiinteistöt Oy.

Markägande

Området ägs av Vivamus Kiinteistöt Oy.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har arkitektbyrån Inaro Oy medverkat som konsult vid beredningen av planen. Under detaljplanearbetet har följande utredningar utarbetats som stöd för planarbetet, vilka är framlagda på planprojektets webbsidor: Pihkalahusets byggnadshistoriska utredning, Saatsi arkkitehdit Oy (3.10.2023) samt en bullerutredning Akukon Oy (18.6.2025) och en miljöteknisk undersökningsrapport (24.10.2024) EnviPro Oy.

Ansökningar som bifogats till planen

En ansökan om planändring som inkom 18.9.2023 har kopplats samman med plannummer 002562.

Generalplan

I Vandas generalplan 2020 har planeringsområdet anvisats som småhusdominerat bostadsområde (AP). På planeringsområdets östra sida finns en generalplaneenlig trafikförbindelse, den hittills oanlagda Pihkalavägen. På planområdets norra sida går en ekologisk stamförbindelse och en friluftsled. I första hand får olika typer av småhus och närtjänster byggas i småhusområdet. Vid ny- och kompletteringsbyggande av ett befintligt småhusområde ska man värna om värdefulla specifika drag i omgivningen och byggnadssätten. I dessa områden är den högsta tillåtna byggnadshöjden tre våningar.



Enligt generalplanen ska detaljplaner som ändrar småhusområdets struktur utarbetas som tillräckligt övergripande helheter. I området ska tillräckligt med rekreationsområden bevaras. I samband med detaljplaneringen ska det säkerställas att tjänsterna räcker till och att servicen är tillgänglig med hållbara färdmedel. Stadsfullmäktige godkände generalplanen 25.1.2021.

Detaljplanen

Planområdet ligger i norra kanten av Räckhals småhusdominerade stadsdel. I området finns det byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla s.k. Pihkalahuset, vars gårdsområde som för närvarande används för industriverksamhet kompletteras med parhus i II och I 2/3 våningar. Området för icke-miljöstörande industrianläggningar (TY-3) ändras till största delen till kvartersområde för småhus (AP) och delvis till kvartersområde för fristående småhus (AO). Det nya bostadsbyggandet placeras i det kvartersområde AP som bildas, (2060 m²-vy) samt i kvartersområdet AO (160 m²-vy). Den skyddade byggnaden (sr) ligger i kvartersområdet AP. Det skyddade Pihkalahuset omfattar 346 m²-vy.

Hela kvarterets tidigare byggrätt för icke-miljöstörande industrianläggningar (TY-3) var ca 3 300 m²-vy och den nu anvisade byggrätten för bostäder (AP och AO) är totalt 2 566 m²-vy, 2220 m²-vy utan den skyddade byggnaden. Planområdets areal uppgår till omkring 0,8 ha. Kvartersexploateringstalet är $e=0,32$, då den skyddade byggnaden räknas med. Kvarterets tidigare exploateringstal (TY-3) var $e=0,4$. Antalet nya parhusbostäder är 18 st. och i den riktgivande planen har de en genomsnittlig yta på ca 115 lägenhetskvmadrater. Planändringen gör det möjligt att också bygga fristående småhusbostäder istället för parhus i kvartersområdet. Parkeringsplatser förutsätts så att det finns en bilplats/80 m², dock så att det finns 1,5 bilplatser/bostad. Minimiantalet cykelplatser är 1 cp/bostadsrum. Minst hälften av platserna ska vara övertäckta.

Runt Pihkalahuset bildas i kvartersområdet AP ett grönskande gårdsområde med småhus som har sadeltak. Grönskan och trivseln på gårdarna säkerställs genom ett gröneffektivitetskrav på 1,0 i kvartersområdet AP och 1,2 i kvartersområdet AO. Växtligheten som planteras och gårdens ytmaterial ska vara lämpade för den gamla kulturmiljön. Parkeringsplatserna placeras utspritt i carportar mellan byggnaderna och delvis på en gemensam gård. AO-tomten på Irmelivägen sammankopplar området på ett naturligt sätt till sin egnahemsdominerade miljö genom att bilda ett par med egnahemshuset på Joukovägen 38.

För planläggningen utarbetades flera alternativ av planläggningssökandens konsult, arkitektbyrå Inaro Oy, av vilka man som grund för planändringen valde alternativet där nio parhus omger en grönskande trädgård och dessutom planläggs en tomt för fristående småhus vid Pirjovägen. Byggandet stöder sig på den existerande kommunaltekniken och är både samhällsstrukturellt och samhällsekonomiskt motiverat.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 11.10.2024.

I Vantaan Sanomat har det meddelats att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Tio stycken åsikter lämnades in.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen gäller privatägd mark som resulterar i 2200 m²-vy ny bostadsvåningsyta, ca 20 bostäder.



Avtal

Detaljplanen omfattar ett markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av Vivamus Kiinteistöt Oy och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (15 000 €) plus en tilläggsavgift för utarbetande av tomtindelningen (1100 €) fastställs.

Stadsmiljönämnden 10.2.2026 § 7

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002562 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 73 Räckhals / Joukovägen 42, som daterats 10.2.2026 läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att Vivamus Kiinteistöt Oy betalar ändringskostnaderna (15 000 €), plus en tilläggsavgift för utarbetande av tomtindelningen (1100 €), sammanlagt 16 100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att de grönas, vänsterförbundets, sannfinländarnas och centerns nämndgrupper lämnade följande protokollsuttalande till ärendet:

”Staden bör erbjuda kafferosteriet ersättande lokaler i närområdet.”

Stadsstyrelsen 23.2.2026 § 22

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002562 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 73 Räckhals / Joukovägen 42, som daterats 10.2.2026 läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att Vivamus Kiinteistöt Oy betalar ändringskostnaderna (15 000 €), plus en tilläggsavgift för utarbetande av tomtindelningen (1100 €), sammanlagt 16 100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplan och förslaget till ändring av tomtindelningen var framlagt 11.3–9.4.2026 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades en anmärkning. I anmärkningen krävs att staden köper



den skyddade byggnaden av Vivamus Kiinteistöt och ändrar det till en s.k. byagård. I anmärkningen kräver man också att planändringens exploateringstal får vara högst $e=0,2$ och ställer också andra detaljerade krav på planändringens innehåll.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 23.2.2026 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 5 utlåtanden och 4 st. lämnades in (Tillstånds- och tillsynsverket, Vanda Energi och Vanda Energi Elnät Ab, Fingrid Abp, Telia Towers Finland Oy).

Utförda justeringar

Planbestämmelsernas formuleringar har justerats.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planbeskrivningen

Detaljplanebeskrivningen har justerats med anledning av Fingrids utlåtande så att det i beskrivningen under punkt 2.1.3 Bebyggd miljö (underrubrik "Elnät") har lagts till en uppgift om att man ska be om ett separat utlåtande om korsande ledningar av Fingrid om byggande i ledningsområdet eller i dess närhet.

Avtal

Stadsstyrelsen 23.2.2026 § 24.

Stadsmiljönämnden 9.6.2026 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar

- a) ge svar på anmärkningen och utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra de justeringar som föreslås, samt meddela om detta beslut och ge kommunens motiverade ställningstagande i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning till dem som lämnat in anmärkningen och meddelat sin adress,
- b) föreslå för stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring nr 002562 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 73 Räckhals /Joukovägen 42, som daterats 9.6.2026 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att de grönas, vänsterförbundets, sannfinländarnas och centerns nämndgrupper lämnade följande protokollsuttalande till ärendet:

"Staden bör erbjuda kafferosteriet ersättande lokaler i närområdet."

Stadsstyrelsen 22.6.2026 § 22

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:



Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att detaljplaneändring 002562 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 73 Räckhals / Joukovägen 42, som daterats 9.6.2026, godkänns.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 24.8.2026

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring 002562 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 73 Räckhals / Joukovägen 42, som daterats 9.6.2026.

Bilagor:

- Förslag till detaljplan 9.6.2026
- Detaljplanebeskrivning 9.6.2026
- Anmärkningar och svar 9.6.2026
- Utlåtanden och svar 9.6.2026

Verkställighet: Utdrag till verksamhetsområdet (stadsstruktur och miljö).

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärсанvisning

Närmare information:

Milja Halmkrona, områdesarkitekt, tfn +358 40 536 9606,
Jukka-Veli Heikka, detaljplanearkitekt, tfn +358 40 825 2578
([fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi))