



Detaljplaneändring 002364 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka / Svallgränden 1-3

VD/8716/10.02.04.01/2017

HP/TLA/TKA/MKU/LS/EA

På platsen för Svallgrändens köpcentrum som ska rivas föreslås genom en detaljplaneändring ett nytt bostadshus med 8 våningar som till sin arkitektur håller hög standard och en affärsbyggnad med en våning, totalt 3 645 m²-vy. En del av bilplatserna placeras i en parkeringshall som får en vistelsegård på taket, och en del placeras på LPA-tomten. Bastun placeras på bostadshusets tak.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 15652 samt gatuområdet i stadsdel 15, Myrbacka. Ändringen gäller kvarteret 15653 och en del av kvarteret 15652 samt gatuområdet i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 15652.

Området ligger i norra Myrbacka på adressen Svallgränden 1-3 och gäller kvarteret 15653 och tomt 10 markerad som LPA-område i kvarteret 15652 samt gatuområdet i stadsdel 15, Myrbacka. Planeringsområdet gränsar i norr till en bostadstomt på adressen Svallgränden 5, i söder till Strömfåravägen, i öster till den intilliggande bostadstomten och i väster till Svallgränden. På planeringsområdet ligger Svallgrändens köpcentrum, ett parkeringsområde, en öppen plats samt Svallstogens gatuområde.

Den som ansöker om detaljplan

Kiinteistö Oy Myyrinmäki.

Markägare

Planändringsområdet är privatägt med undantag av gatuområdena.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Kari Leppänen Arkkitehdit Oy, Optiplan Oy och Helimäki Akustikot Oy deltagit i beredningen av planförslaget i egenskap av konsulter och T2H Oy i egenskap av byggherre.

Generalplanen

Planändringsområdet är effektivt bostadsområde (A1) i den generalplan med rättsverkningar som godkändes i stadsfullmäktige 17.12.2007. Planeringsområdet ligger på cirka 350 meters avstånd från Klippsta station (LJ) vid Ringbanan.

Detaljplaneändringen

Syftet med planarbetet är att möjliggöra lämpligt kompletteringsbyggande i stadsstrukturen. Med detaljplanen ändras det nuvarande kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) och gatuområdet som reserverats för gång- och cykeltrafik på Svallgränden till kvartersområde för bostadshus (AK). Den befintliga köpcentrumbyggnaden rivs och i dess ställe föreslås ett flervåningshus med åtta våningar och affärslokaler i stensfotsvåningen. För boende föreslås en våningsyta på 3 300 m²-vy, vilket möjliggör cirka 80-90 bostäder för 85-95 invånare. Till bostadshusets markplansvåning mot Strömfåravägen och den intilliggande öppna platsen föreslås affärs- och servicelokaler på 190 m²-vy. I bostadshusets sydöstra hörn ska gemensamma utrymmen som betjänar boendet placeras. Den faktiska



uteplatsen har placerats på taket på byggnadsmassan med en våning. Till norra delen av kvartersområdet AK anvisas en körförbindelse som tillåter service och körning till tomten. En del av bilplatserna placeras i en parkeringsanläggning, en del placeras på marknivå i LPA-området. I planbestämmelserna har man speciellt betonat arkitekturen i kvarteret som genomgår en förnyelse samt kopplingen till stadsstrukturen i området.

Svallgrändens köpcentrum har i flera utredningar konstaterats vara väldigt betydelsefull till sitt kulturhistoriska värde, men det är i dåligt skick och därför är det delvis tomt. I planarbetet har också ett alternativ undersökts om att bevara köpcentrumet och ett alternativ om delvis nybyggnad. Stadsplaneringen lät göra en utredning om möjligheterna för återanvändning av Svallgrändens köpcentrum, vilken utarbetades av Optiplan Oy. Alternativet om att riva köpcentrumet i enlighet med detaljplaneändringen är motiverat på grund av byggnadens dåliga skick, den delvisa oanvändbarheten och av kostnadsskäl. Utöver detta får Myrbacka fler nya, lättillgängliga och välisolerade bostäder med tanke på ljud och värme.

Köpcentrumet innehåller inte någon dagligvarubutik, den ligger på granntomten.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 1.2.2018.

I Vantaan Sanomat meddelades 3.2.2018 att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Åsikterna skulle lämnas in före 2.3.2018 (MBL 62 §) och genom separat hörande före 3.8.2018. Det lämnades in 16 åsikter, varav två kommer från ett och samma bostadsbolag. Dessutom ordnades ett invånarmöte om projektet 12.2.2018 och separat hörande av grannfastigheterna 14.6.2018. I åsikterna lyfte man fram bland annat de affärslokaler som står tomma idag och bevarandet av antalet bilplatser. En del av invånarna upplevde att byggandet överskuggar de omkringliggande bostadshusen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9).

Planläggningsarbetet gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och medför 3 300 m²-vy ny bostadsvåningsyta (cirka 85–90 bostäder).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas av markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Kiinteistö Oy Myyrinmäki och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (18 000 €) plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1 000 €), sammanlagt 19 000 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 5.11.2018 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002364 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Svallgränden 13, som daterats 5.11.2018, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,



- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Kiinteistö Oy Myyrinmäki betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1000 €), sammanlagt 19 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 12.11.2018 § 26

Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram det 5.11.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002364 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka / Svallgränden 1–3, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.
- b) berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Kiinteistö Oy Myyrinmäki betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1000 €), sammanlagt 19 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 28.11.2018–2.1.2019 med stöd av MBF 27 §.

Under denna tid inlämnades tre anmärkningar med förslag på att

- byggnaden får ha högst tre eller fyra våningar,
- planförslaget ska förkastas,
- köpcentrumet inte bör rivas, man ska börja bereda en skyddsplan för norra delen av Myrbacka.

Anmärkningarna och genmälena medföljer som bilaga.

Utlåanden

Stadsstyrelsen beslutade 12.11.2018 berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåanden.

Av stadsmuseet begärdes ett utlåtande enligt vilket områdets kulturhistoriska värden i anslutning till köpcentrumbyggnaden utplånas om planen förverkligas.

Men enligt byggnadstillsynens bedömning är byggnaden huvudsakligen tom och går inte att renovera ekonomiskt eller tekniskt på grund av det dåliga skicket.

Utlåtandet och svaret ingår som bilaga.

Justeringar

Planbeskrivningen har justerats.

Stadsplaneringsnämnden 25.2.2019 § 8

**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på anmärkningarna och utlåtandet i enlighet med bilagan,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002364 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Svallgränden 1–3, daterat 25.2.2019, förs till stadsfullmäktige för godkännande,
- c) information om beslutet att godkänna planen skickas till dem som begärt om detta i enlighet med MBL 67 §.

Behandling:

Stadsplaneringsnämndens ledamot Maija Vanhanen föreslog att ärendet remitteras för beredning. Förslaget förföll i brist på understöd.

Beslut:

Stadsplaneringsdirektörens förslag godkändes.

Stadsstyrelsen 4.3.2019 § 23**Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på anmärkningarna och utlåtandet i enlighet med bilagan,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002364 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Svallgränden 1–3, daterat 25.2.2019 till stadsfullmäktige för godkännande,
- c) skicka information om beslutet att godkänna planen till dem som begärt om detta i enlighet med MBL 67 §.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Avtal:

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplaneändringen undertecknades 28.2.2019.

Stadsstyrelsen 25.3.2019 § 29**Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på anmärkningarna och utlåtandet i enlighet med bilagan,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002364 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Svallgränden 1–3, daterat 25.2.2019 till stadsfullmäktige för godkännande.
- c) skicka information om beslutet att godkänna planen till dem som begärt om detta i enlighet med MBL 67 §.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.



Stadsstyrelsen 8.4.2019 § 22

Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på anmärkningarna och utlåtandet i enlighet med bilagan,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002364 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Svallgränden 1–3, daterat 25.2.2019 till stadsfullmäktige för godkännande,
- c) skicka information om beslutet att godkänna planen till dem som begärt om detta i enlighet med MBL 67 §.

Behandling:

Under behandlingen av ärendet föreslog stadsstyrelsens 1 vice ordförande Sade Tahvanainen understödd av ledamoten Pirkko Kotila att ärendet remitteras för ny beredning.

Ordföranden konstaterade att man måste hålla omröstning om saken och föreslog följande omröstningsförfarande: De som understöder en fortsatt behandling av ärendet röstar ja, medan de som understöder att ärendet remitteras för ny beredning röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes. Vid omröstningen gavs sex (6) ja-röster (Juurikkala, Kaira, Multala, Norrena, Orpana, Rokkanen) och sex (6) nej-röster (Abdi, Hakulinen, Kaukola, Kotila, Puoskari, Tahvanainen). Eftersom de givna rösterna fördelade sig jämnt i omröstningen, kommer det förslag som ordföranden röstade för att utgöra beslutet, vilket innebär att man fortsatte behandlingen av ärendet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 20.5.2019 § 14

Stadsstyrelsens beslut:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002364 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen 15 Myrbacka/Svallgränden 1–3, daterat 25.2.2019.

Behandling:

Stadsfullmäktiges ledamot Jouko Jääskeläinen föreslog under behandlingen av ärendet att ärendet remitteras för beredning. Remitteringen understöddes av centerns fullmäktigegrupp, vänsterförbundets fullmäktigegrupp och socialdemokraternas fullmäktigegrupp.

Ordföranden konstaterade att man måste hålla en omröstning om saken och föreslog följande omröstningsförfarande: De som understöder en fortsatt behandling av ärendet röstar ja, medan de som understöder att ärendet remitteras för ny beredning röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes. Vid omröstningen gavs 32 ja-röster och 33 nej-röster, varvid ärendet remitterades för beredning.

Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att remittera ärendet för beredning.

Ny beredning av planförslaget

Följande justeringar har gjorts i planförslaget med anledning av responsen:



Lägenhetsfördelningen har justerats så att det finns 22 st. enrummare, dvs 28,6 % och 16 st. familjebostäder (3 r+), dvs. 20,8 %. Samtidigt har antalet bostäder minskat från 88 bostäder till 77 bostäder. Bastun placeras på bostadshusets tak bredvid ventilationsrummet, vilket också tillåts i det framlagda planförslaget. Lägenhetsfördelningen avtalas i markanvändningsavtalet.

I det gamla köpcentret finns det inte några byggnadsdelar som går att använda. De överensstämmer inte med de nuvarande byggbestämmelserna eller är i dåligt skick eller så är de inte ursprungliga. Det har läckt in genom taket, balkarna är böjda och pelarna är murkna till sina nedre delar. Endast limmade träbalkar kan användas i takkonstruktionen. I nybyggnaden kan man ändå på ett nytt sätt utnyttja de teman som finns i det gamla köpcentret: mörkt tegel, limmade träbalkar, rutindelning, svarta inramningar och orange plattor. Träpelarna rekonstrueras.

Förslaget till planändring och bestämmelserna har justerats så att det motsvarar det nya utkastet.

- I affärslokalernas fasader ska man använda fasadmotiv som för tankarna till det gamla köpcentret: rutindelning, svarta inramningar och orange plattor.
- Det gamla köpcentrets limmade träbalkar ska användas i takkonstruktionerna.
- De konstruktioner från det gamla köpcentret som ska återanvändas ska undersökas och en syn ska ordnas innan rivningsarbetet inleds och under arbetets gång.
- I flygplatsens landningszon är kravet på ljudisolering mot flygbuller 35 dB i bostäder och 28 dB i affärslokaler.
- LPA-tomten förminskas inte utan gatulyktan och kabeln få placeras på LPA-tomtens sida.
- Planbestämmelser som inte längre behövs har strukits.
- Dessutom har planen ritats i det nya datasystemet.

Den nya byggrätten är 3 475 m²-vy + affärslokaler 170 m²-vy, totalt 3 645 m²-vy.

Ändringarna har beskrivits närmare i planbeskrivningen.

På anmärkningarna och utlåtandet som lämnades in under planens framläggningstid ges svar enligt det justerade planförslaget.

Ett utlåtande som stadsmuseet begärt har lämnats in om planen, Arkkitehdit Leppänen Oy 13.12.2019.

Myyrmäen Huolto Oy har hörts om justeringarna i enlighet med MBF 32 § via e-post 20.12.2019 och 2.1.2020.

I sitt svar 14.1.2020 förutsatte Myyrmäen Huolto Oy ett avtal om placeringen av avfallshantering samt byggandet av eventuella carportar och garage.

Nödvändiga privaträttsliga avtal påverkar inte planlösningen.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 11.2.2020 § 8

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

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



- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002364 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Svallgränden 1-3, daterat 11.2.2020, förs till stadsfullmäktige för godkännande,
- c) information om beslutet att godkänna planen skickas till dem som begärt detta i enlighet med MBL 67 §.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplaneändringen undertecknades 27.3.2020.

Stadsstyrelsen 6.4.2020 § 21

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) svara på anmärkningarna och utlåtandet i enlighet med bilagan och utgöra de föreslagna justeringarna,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002364 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Svallgränden 1-3, daterat 11.2.2020, förs till stadsfullmäktige för godkännande,
- c) information om beslutet att godkänna planen skickas till dem som begärt detta i enlighet med MBL 67 §.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsstyrelsen 20.4.2020 § 16

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) svara på anmärkningarna och utlåtandet i enlighet med bilagan och utgöra de föreslagna justeringarna,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002364 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Svallgränden 1-3, daterat 11.2.2020, förs till stadsfullmäktige för godkännande,
- c) information om beslutet att godkänna planen skickas till dem som begärt detta i enlighet med MBL 67 §.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 18.5.2020 § 20

Stadsstyrelsens förslag:

Fullmäktige beslutar godkänna det 11.2.2020 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002364 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Svallgränden 1-3.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Vidare antecknades att Vänsterförbundets fullmäktigegrupp lämnade in följande uttalande till protokollet i ärendet som understöddes av De Grönas fullmäktigegrupp och Socialdemokratiska fullmäktigegruppen:

”När fullmäktigegrupperna godkänner denna detaljplaneändring förutsätter de att en plan med syfte att skydda de kulturhistoriskt värdefulla äldre köpcentra i Vanda utarbetas för detaljplaneändringen under denna fullmäktigeperiod.”

Bilagor:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 11.2.2020
- Anmärkningar och svar 11.2.2020
- Utlåtande och svar 11.2.2020
- Utlåtande, Arkkitehdit Leppänen Oy 13.12.2019

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

områdesarkitekt Timo Kallaluoto, tfn 050 312 2132, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi