



Detaljplaneändring nr 001925 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Myrbacka centrum

VD/4405/10.02.04.01/2016
HP/TLA/JOR/AOL/SRU/ET/JB/AP

I utkastet till detaljplaneändringen föreslås byggande av effektiva, högklassiga och särpräglade centrumkvarter i Myrbacka centrum norr om Påltorget och invid Pålbyparken. I tre kvarter placeras bostäder samt affärs- och servicelokaler. Detaljplanerna för Kilterin koulu och Kilterin päiväkoti och Myrbackahusets tomter uppdateras. I anslutning till detaljplanen utarbetas en översiktsplan för offentligt uterum i centrumområdet.

Utkastet till detaljplaneändringen gäller kvarteren 15403 och 15406, 15422 och 15423 och en del av kvarteret 15511 samt gatu-, torg- och rekreationsområden i stadsdel 15, Myrbacka. Ändringsutkastet gäller, i den detaljplan som upphävs, kvarteren 15403, 15404, en del av kvarteren 15406 och 15511 samt gatu-, torg- och rekreationsområden i stadsdel 15, Myrbacka.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen (utkast) gäller kvarteren 15403, 15406, 15422, 15423 och del av kvarteret 15511 i stadsdel 15, Myrbacka.

Området ligger i Myrbacka centrum.

Den som ansöker om detaljplan
Vanda stad.

Markägare
Staden äger områdets fastigheter.

Deltagare i beredningen av planen
Utöver stadens egna sakkunniga har Byggaktiebolaget Hartela, VVO-yhtymä Abp, Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse (HOAS), Myymäki-liike, Asoasunnot Uusimaa Oy och Citycon Oy deltagit i beredningen av planförslaget samt som planeringskonsulter arkitektbyrånn Innovarch Oy, WSP Finland Oy och Trafix Oy.

Generalplan
Området som utkastet till detaljplaneändringen gäller är i generalplanen med rättsverkningar som godkändes i fullmäktige 17.12.2017 ett område för centrumfunktioner (C), där kontors-, affärs- och servicelokaler och arbetsplatser som passar i centrum kan byggas samt effektivt bostadsområde (A1), där i första hand flervåningsbostadshus får byggas och arbetsutrymmen som passar in i bostadsmiljön tillåts. I målsättningen för generalplanen ingår att bygga tätare, komplettera och harmonisera.

Detaljplaneändringen
Utgångspunkten för utkastet till detaljplaneändringen är de förslag som vann tävlingen för planering av och tomtöverlåtelse i Myrbacka centrum. Utifrån dessa började man planera utkastet till detaljplaneändringen.

Markanvändningen i Myrbacka centrum effektivteras genom detaljplanen. Byggandet i kvartersområdena i centrum ökar, liksom även våningshöjderna. Andelen bostadshus ökar jämfört med den nuvarande detaljplanen när kvartersområdet för offentliga byggnader (Y) utmed Påltorget och kvartersområdet för affärsbyggnader (AL) norr om det ändras till ett kvartersområde för flervåningshus (AK) samt ett nytt kvartersområde för flervåningshus (AK) byggs invid Pålbyparken. Nya bostadshus föreslås uppgå till 35 000 m²-vy i planen. I flervåningsbostadshusen markplan kommer affärs-, butiks- och restauranglokaler på minst 2 600 m²-vy, vilka öppnar sig mot torgområdena och gatorna reserverade för gång- och cykeltrafik (pp). En del av lokalerna i markplan är lokaler i ett plan och ovanpå dem kommer en plats för utevistelse för invånarna. Gårdsplanerna mitt i bostadskvarteren betecknas som ett kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH). I kvartersområdena för flervåningshus tillämpas bilplatsnormen: 1 bp/130 m²-vy. I kvarteret 15403 på tomt 2 tillåts studentbostäder. För studentbostäderna ska 10 bilplatser reserveras i den allmänna parkeringsanläggningen i Myrbacka centrum.

Tillfälliga parkeringsplatser ovan jord belägna i obebyggda kvartersområden flyttas till allmänna bristfälligt utnyttjade parkeringsanläggningar. Parkeringsplatserna för de nya kvartersområdena för flervåningshus inryms under gatu- och torgområdena i en underjordisk parkeringsanläggning. För torgförsäljare reserveras parkering på markytan.



Påltorget bevaras som torg för evenemang och torghandel i sin nuvarande storlek. Norr om Påltorget kommer ett nytt aktivitetstorg, Kruktorget, där gång- och cykeltrafiken från Myrbackaleden och Kruktigen möts. Pålbyparken utvecklas till en mångsidig utomhusmiljö och det kala området på bergskrönet bevaras.

Detaljplanen för Kilterin koulus tomt uppdateras, beteckningen ändras från kvartersområde för byggnader som betjänar undervisningsverksamhet och social verksamhet (YOS) till kvartersområde för offentliga byggnader (Y), tomtexploateringen $e=0,50$ och största våningstal (III) bevaras. Myrbackahuset får ett nytt kvartersnummer, eftersom gatuområdet Artsistigen som anvisats för gång- och cykeltrafik avskärmar tomten så att den bildar ett eget kvartersområde.

Ett viktigt kriterium för planeringen av centrumet har varit mångsidigheten i bostädernas finansierings- och besittningsformer. Kvarterets bostäder kommer att ha olika finansieringsformer: ägarbostäder (54,9 % av bostadsvåningsytan), fritt finansierade hyresbostäder (28,6 %), av staten understödda hyresbostäder för studerande (14,3 %) och bostadsrättsbostäder (5,7 %).

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § uppdaterades 29.4.2016, då planeringen i enlighet med resultatet i tävlingen för planering av och tomtöverlåtelse i Myrbacka centrum inleddes. Planläggningen anhängiggjordes 8.3.2008 som planändring med numret 001925.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Fem åsikter lämnades in. Tävlingsförslagen fanns till påseende 8–22.9.2015 och respons gavs på 176 förslag.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012, kompletterats och justerats FGE 22.9.2014).

Planearbetet gäller enbart mark som ägs av Vanda stad och det producerar ny bostadsvåningsyta (35 000 -m²-vy, ca 650 bostäder) och affärslokaler (2 600 m²-vy).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal som ingås vid planens förslagsskede.

Stadsplaneringsnämnden 10.10.2016 § 16

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utkastet till detaljplaneändring nr 001925 och utkastet till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 15/ Myrbacka/Myrbacka centrum, som daterats 10.10.2016, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 24.10.2016 § 32

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram utkastet till detaljplaneändring nr 001925 och utkastet till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 15/ Myrbacka/Myrbacka centrum, som daterats 10.10.2016, i 30 dagar i enlighet med MBF 30 §.
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Framläggning

Utkastet till detaljplaneändring samt utkastet till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 9.11–8.12.2016 med stöd av MBF 30 §. Under denna tid inlämnades två åsikter. AS Oy Vantaan Kaarenhavu (Eldstadsgränden 6) framförde i sin åsikt att man i planeringen för Parkornets (Puistotorni) del borde gå tillbaka till lösningen med bostadshus i sex våningar. I en annan åsikt önskades ett seniorhus med bostadsrätter avsett för över 55 åringar i centrumkvarteren.

Utförda ändringar till följd av åsikterna

Antalet våningar i två tornhus har minskats. I parkornet i kvarteret 15422 är våningstalet XII (i utkastet XIV) och i tornhuset i kvarteret 15403 är våningstalet XV (i utkastet XVI). Våningshöjderna understryks, dvs. de ska genomföras med våningstalet som anvisas i planen.

Annat delaktiggörande

Av det förnyade centrumet gjordes också en modell i 3D, en presentationsvideo och dessutom publicerades ett 3D spel som behandlar översiktsplanen för det offentliga uterummet. I spelet kunde man röra sig i det förnyade centrumområdet och ge sin åsikt om bl.a. gatubeläggningar och gatlyktor fram till 28.2.2017. 109 svar inlämnades. Invånarna kunde också ge sina åsikter om Myrbacka centrum och dess utveckling via mobilapplikationen Mun Myrtsi under tiden 1.9–30.11.2016. Det förnyade centrumet presenterades också bl.a. i Kontti på Påltorget 1.–9.9.2016, under evenemanget Konstens natt, i spelverkstaden för unga, vid pensionärsevenemanget i Myrbacka och vid evenemangen i Myyrmanni.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 24.10.2016 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Nio utlåtanden begärdes och fem stycken inlämnades av följande instanser: Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM), Vanda Energi Ab/Vanda Energi Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Vanda stadsmuseum, medborgarrörelsen Myyrmäki-liike.

Utförda ändringar till följd av utlåtandena

Planbeteckningarna och -bestämmelserna har ändrats så att de garanterar att värdena i anslutning till Kilterin koulu skyddas i detaljplanen (Vanda stadsmuseum) samt möjliggör bostäder, affärs- och arbetslokaler och kombinationer av dessa längsmed Stenflisstigen (Myyrmäki-liike). Planbeskrivningen har till följd av utlåtandena kompletterats bl.a. vad gäller Kilterin koulus kulturhistoriska värden, vattentjänster och avloppsnät, transformatorstationer samt trafik- och järnvägsbuller.

Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades 2.2.2017 vid utvidgandet av planeringsområdet.

I planeringsområdet inkluderas Kruktorgets parkeringsanläggning i kvarteret 15421 och kvartersområdena för bilplatser öster om järnvägsbanan i kvarteret 15413 samt trafikområden. Åsikter om utvidgandet av planeringsområdet begärdes före 17.2.2017 (MBL 62 §). Skriftliga åsikter inlämnades inte.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 15403, 15406, 15422 och 15423 samt en del av kvarteren 15511, 15413, 15421 samt gatu-, torg-, järnvägs-, rekreations- och trafikområden i stadsdelen 15, Myrbacka (kvarteren 15403, 15404, 15406 och en del av kvarteren 15511, 15513, 15521 samt gatu-, torg-, rekreations- och trafikområden i stadsdelen 15, Myrbacka, i den detaljplan som upphävs).

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarteren 15422 och 15423 i stadsdel 15, Myrbacka.

Centrala ändringar:

- Bostadsbyggandet föreslås uppgå till 33 400 m²-vy och affärslokaler till 2 600 m²-vy, totalt 36 000 m²-vy.
- Antalet våningar i två tornhus har minskat (XIV > XII, XVI > XV). I tornhuset i kvarteret 15406 XVI våningar.
- Antalet våningar i tornhusen och affärslokalerna i en våning understryks.
- Andelar i bostadsfördelningen: ägarbostäder (54,6 % av bostadsvåningsytan), fritt finansierade hyresbostäder (24,4 %), av staten understödda hyresbostäder för studerande (15 %) och bostadsrättsbostäder (6 %).
- Skyddet för Kilterin koulu anges med sr-beteckning och med en bestämmelse i anslutning till den.
- Planbeteckningarna och -bestämmelserna har justerats.
- Tomtgränserna har justerats och kvarteren 15403 och 15406 har riktgivande tomtgränser.



- Utvidgning av planeringsområdet (Program för deltagande och bedömning, uppdatering 2.2.2017).

Avtal

Detaljplanen omfattas inte av något verkställighetsavtal. Staden ska sälja tomterna utifrån tomtreserveringarna till vinnarna av tävlingen för planering av och tomtöverlåtelse i Myrbacka centrum.

Följande handlingar som medföljt som bilagor till stadsplaneringsnämnden 10.10.2016 § 16 och stadsstyrelsen 24.10.2016 § 32 finns till påseende vid sammanträdet.

- Bedömning av climateffekterna i Myrbacka centrum / 001925
- Granskning av vindbelastningen i Myrbacka centrum / 001925
- Utredning om parkeringen i Myrbacka centrum / 001925

Stadsplaneringsnämnden 13.3.2017 § 9

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 001925 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15/Myrbacka/Myrbacka centrum, som daterats 13.3.2017, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Stadsplaneringsdirektören meddelade om gjorda preciseringar i redogörelsen och uppdateringen av bilagsbilden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 20.3.2017 § 24

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 001925 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15/Myrbacka/Myrbacka centrum, som daterats 13.3.2017, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamot Susanna Bruun avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid detta ärende behandlades och beslut fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 5.4–4.5.2017 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 20.3.2017 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Utlåtanden begärdes inte, eftersom det begärdes utlåtanden om utkastet till ändring av detaljplanen.

Utförda justeringar

Artsistigen har breddats, en riktgivande beteckning för lekplats (vk) som fattades har lagts till för Pålbyparken, parkering under markytan tillåts under Myrbackaleden (planbestämmelse) samt som tekniska justeringar göra Stenflisstigens och Kilterin koulus kvartersgräns rakare efter fastighetsgränsen och lägga till Eldstadsgrändens gatuområdesbeteckning i plankartan. Redogörelsen för detaljplaneändringen har justerats till följd av bl.a. de justeringar som gjorts i plankartan och planbestämmelserna och bilagsbilderna har uppdaterats.

Vidare korrigeras plankartans rubrik: **Detaljplaneändringen gäller** kvarteren 15403, 15406, 15422 och 15423 samt en del av kvarteren 15413, 15421, 15511 samt gatu-, torg-, rekreations- och trafikområden i stadsdelen 15,



Myrbacka (kvarteren 15403, 15404, 15406 och en del av kvarteren 15413, 15421, 15511 samt gatu-, torg-, rekreati- och trafikområden i stadsdelen 15, Myrbacka, i den detaljplan som upphävs).

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarteret 15422 och en del av kvarteret 15423 i stadsdel 15, Myrbacka.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 5.6.2017 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) de justeringar som föreslås utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 001925 och förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Myrbacka centrum, som daterats 5.6.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 12.6.2017 § 37

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utföra de föreslagna justeringarna, och
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 001925 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka / Myrbacka centrum, som daterats 5.6.2017, till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamot Susanna Bruun avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 28.8.2017 § 14

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring nr 001925 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka / Myrbacka centrum, som daterats 5.6.2017.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 5.6.2017

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 8392 2675
Anne Olkkola, detaljplanerare, tfn 8392 6528
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi