



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

VD/8716/10.02.04.01/2017
HP/TLA/TKA/MKU/LL/EA/KW

Med detaljplaneändringen föreslås att man i stället för Svallgrändens köpcentrum som ska rivas bygger en ny, till sin arkitektur högklassig bostads- och affärsbyggnad (3 490 k-m²) bestående av ett flervåningshus med åtta våningar och en flygel med en våning dit affärslokaler, en del av bilplatserna och en taggård förläggs. Byggnaden anpassas på detta sätt till stadsstrukturen i norra Myrbacka och Strömfåravägens stadsbild.

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 bostadstomten intill och i väster till Svallgränden. På planeringsområdet ligger Svallgrändens köpcentrum, ett parkeringsområde, en öppen plats samt Svallstigens 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 cirka 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 på vilken service och körning till tomten tillåts. 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 har 3.2.2018 meddelats om 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 att utarbeta tomtindelningen (1 000 €), sammanlagt 19 000 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 5.11.2018 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

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

Utlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 12.11.2018 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

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:**

Stadsplaneringsnämnden beslutar att 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, som daterats 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 återremitteras för ny 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, som daterats 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 ärendet 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, som daterats 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, som daterats 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 I vice ordförande Sade Tahvanainen understödd av ledamoten Pirkko Kotila att ärendet återremitteras 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 återremitteras 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 förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002364 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen 15 Myrbacka/Svallgränden, som daterats 25.2.2019.

Behandling:

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

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 återremitteras för ny beredning röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes. Vid omröstningen avgavs 32 ja-röster och 33 nej-röster, varför ärendet återremitterades för beredning.

Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att återremittera ärendet för beredning.



Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 25.2.2019
- Anmärkningar och svar 25.2.2019
- Utlåtande och svar 25.2.2019
- Omröstningsprotokoll, fge 20.5.2019 § 14

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 050 312 2132, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)