



Detaljplaneändring 002349 och tomtindelning, 15 Myrbacka/Gillergränden 2

VD/5595/10.02.04.00/2017

TLA/TKA/AHA/MKU/LS/KW

Detaljplaneändringen gör det möjligt att riva den verksamhetslokal som används bristfälligt på Gillergränden 2 och bygga kvarteret till ett kvartersområde för flervåningshus. I kvarteret placeras en byggrätt för bostadshus 18010 m²-vy och för affärslokaler 160–200 m²-vy. I kvartersområdet för bilplatser (15802) korrigeras de kvarters- och tomtnummer som ändrats till följd av tidigare detaljplaneändringar så att de motsvarar dem som får placera bilplatser i området.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 15809, en del av kvarter 15802 samt gatu- och torgområde i stadsdel 15, Myrbacka.

Tomtindelningen gäller kvarter 15809.

Området ligger i Gillerbacka i Myrbacka, vid Gillergränden 2 och Gillerbågen 4.

Sökande

Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 c/o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

Markägoförhållanden

Fastigheten och de outbrutna områdena i kvarter 15809 ägs av Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 3, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 6, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 8, Asunto Oy Vantaan Kilterinkuja 2 och Asunto Oy Vantaan Bräntilänpolku. Kvarter 15802 ägs av Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8. Gatu- och torgområdena ägs av Vanda stad.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy och Sitowise Oy deltagit som konsulter i beredningen av planen.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 har området angetts som område för centrumfunktioner (C).

I förslaget till generalplan har området angetts som område för centrumfunktioner (C). Utöver detta gäller planeringsområdet en zon för hållbar tillväxt.

Detaljplaneändringen

I detaljplaneändringen föreslås det att verksamhetslokalen på Gillergränden 2, vars användningsgrad är mindre än 10 % och där det förekommer problem med inomhusluften, rivs och att kvarteret byggs till ett kvartersområde för flervåningshus (AK). I kvarteret placeras fem flervåningshus, vilkas höjd varierar från sju våningar till 12 våningar. I flervåningshusen placeras också affärslokaler och gemensamma utrymmen som betjänar boendet. Affärslokalerna och de gemensamma utrymmena placeras i stenfoten av byggnaderna och i anslutning till de öppna platserna i kvarterets sydöstra och nordvästra hörn. Bostadsbyggandet tillåts uppgå till sammanlagt 18010 m²-vy och utöver det affärslokaler till 160–200 m²-vy.



Kvarterets innergård ska byggas till att utgöra en trivsamt och grönskande gemensamt gård och gröneffektiviteten ska vara minst 0,9. I kvarterets gårdsområde ska på partier med öppen jord planteras löv- och barrträd som blir storvuxna. De parkeringsplatser som behövs i kvarteret kan placeras i kvarterets område och vid behov i LPA-området i kvarter 15802 och Gillerbackas parkeringsgrotta, där markägaren har parkeringsplatskapacitet. I planen är bilplatsnormen för bostäderna 1 bp/130 m²-vy och för affärslokalerna 1 bp/100 m²-vy. I kvarterets planering har man beaktat att finansierings- och besittningsformerna för bostäderna är mångsidiga.

I kvartersområdet för bilplatser (15802) korrigeras de kvarters- och tomtnummer som ändrats till följd av tidigare detaljplaneändringar så att de motsvarar dem som får placera bilplatser i området.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 31.1.2019. Möte om planen har hållits 14.2.2019 i Kilterin koulu.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Det lämnades in sammanlagt fem (5) åsikter, av vilka fyra var från myndigheter och en från en privatperson som önskade en dagligvaruaffär. Åsikterna och svaren presenteras i planredogörelsen.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen gäller delvis på mark som ägs av Vanda stad och medför ny bostadsvåningsyta (18010m²-vy, ca 300–360 bostäder).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 c/o Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (18 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 750 €), sammanlagt 19 750 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 12.5.2020 § 9

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002349 och förslaget till tomtindelning, 15 Myrbacka/Gillergränden 2, som daterats 12.5.2020, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Kiinteistö Oy Vanda 8 c/o Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 750 €), sammanlagt 19 750 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att de grönas nämndgrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet: *“De grönas nämndgrupp föreslår att attraktionsfaktorer och tillräckligheten när det gäller och arbetsplatser ska beaktas mer i detaljplanerna för Myrbacka. Med tanke på bevarandet av områdets livskraft är det*



viktigt med en samhällsstruktur som blandar olika funktioner, liksom att tidsmässigt förverkliga de olika planerna för hela Myrbackas område i olika skeden. Lokaler som lämpar sig för invånare, kultur och start up företag måste tryggas också när existerande lokaler rivs.”

Stadsplaneringsnämndens ledamot Maija Vanhanen instämde i protokollsuttalandet.

Stadsstyrelsen 1.6.2020 § 21

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002349 och förslaget till tomtindelning, 15 Myrbacka/Gillergränden 2, som daterats 12.5.2020, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Kiinteistö Oy Vanda 8 c/o Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 750 €), sammanlagt 19 750 €.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsstyrelsen 15.6.2020 § 26

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002349 och förslaget till tomtindelning, 15 Myrbacka/Gillergränden 2, som daterats 12.5.2020, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Kiinteistö Oy Vanda 8 c/o Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 750 €), sammanlagt 19 750 €.

Behandling:

Stadsstyrelsen beslutade att till beslutsförslaget lägga till en ny punkt *d) Stadsstyrelsen förutsätter att staden i samarbete med Myyräncolos nuvarande hyresgäster söker ersättande lokaler för aktörernas bruk.*

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002349 och förslaget till tomtindelning, 15 Myrbacka/Gillergränden 2, som daterats 12.5.2020, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Kiinteistö Oy Vanda 8 c/o Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 750 €), sammanlagt 19 750 €.
- d) Stadsstyrelsen förutsätter att staden i samarbete med Myyräncolos nuvarande hyresgäster söker ersättande lokaler för aktörernas bruk.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 24.6–24.8.2020 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades två anmärkningar.



Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 15.6.2020 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det förekom inget behov av att begära utlåtanden.

Utförda justeringar

På plankartan har läget för ett underjordiskt område justerats till att mer exakt motsvara det existerande läget. Samtidigt har planbestämmelsen för en underjordisk förbindelse från AK-kvarteret till parkeringsanläggningarna justerats. Utöver detta har det gjorts en teknisk justering i beteckningssättet för byggrätten och planbestämmelsen för affärslokalen, för att beteckningen ska vara tydligare att tolka. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Myyräncolos lokalärende sköts av Nätverksservicen.

Stadsplaneringsnämnden 29.9.2020 § 18

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar till anmärkningarna ges i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002349 och förslaget till tomtindelning, 15 Myrbacka/Gillergränden 2, som daterats 29.9.2020, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Behandling:

Det antecknades att stadsplaneringsdirektören gjorde följande justering i bilagan till förslaget. Sista stycket i svar nr 2 i anmärkningarna justerades till att lyda enligt följande:

"I fastigheten verkar den kulturella invånarlokalen Myyräncolo, som upprätthåller andelslaget Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalo, som har hyrt lokalerna av Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo med kort uppsägningstid."

Beslut:

Det justerade förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalet som hänför sig till detaljplaneändringen undertecknades 12.10.2020.

Stadsstyrelsen 19.10.2020 § 30

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar till anmärkningarna i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002349 och förslaget till tomtindelning, 15 Myrbacka/Gillergränden 2, som daterats 29.9.2020, till stadsfullmäktige för godkännande

Behandling:

Stadsstyrelsen beslutade att till beslutsförslaget lägga till en ny punkt c) *förplikta stadens tjänsteinnehavare till att hjälpa fastigheternas nuvarande hyresgäster att hitta ersättande lokaler som lämpar sig för verksamheten.*

**Beslut:**

Stadsstyrelsen beslutade att

- a) ge svar till anmärkningarna i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002349 och förslaget till tomtindelning, 15 Myrbacka/Gillergränden 2, som daterats 29.9.2020, till stadsfullmäktige för godkännande.
- c) förplikta stadens tjänsteinnehavare till att hjälpa fastigheternas nuvarande hyresgäster att hitta ersättande lokaler som lämpar sig för verksamheten.

Det antecknades att stadsstyrelsen lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet:

“En utredning bör begäras av Myyrmäki-liike, eller andelslaget Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalo som finns i bakgrunden, över de lokalitetsbehov, arrangemang och möjligheter till förverkligande, genom vilka Myrbackas attraktionskraft och konkurrenskraft upprätthålls både ur en levande stadskulturs och inledande företagsverksamhets perspektiv.”

Stadsfullmäktige 16.11.2020 § 14**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutade att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002349 och förslaget till tomtindelning, 15 Myrbacka/Gillergränden 2, som daterats 29.9.2020.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 29.9.2020
- Anmärkningar och svar 29.9.2020 (II)

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärсанvisning

Närmare information:

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

Anna Hakamäki, detaljplanearkitekt, tfn 050 318 1629, [foramn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vantaa.fi)