



Asemakaavan muutos 001925 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen keskusta / TLA

VD/4405/10.02.04.01/2016
TLA/JOR/AOL/SRU/ET

Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään tehokkaiden, korkeatasoisten ja omaleimaisten keskustakortteleiden rakentamista Myyrmäen keskusta Paalutorin pohjoispuolelle ja Paalukylänpuiston reunalle. Kolmeen kortteliin sijoittuu asuntoja sekä liike- ja palvelutiloja. Kilterin koulun ja päiväkodin sekä Myyrmäkitalon tonttien asemakaavat ajantasaistetaan. Asemakaavan yhteydessä laaditaan julkisen ulkotilan yleissuunnitelma keskusta-alueelle.

Asemakaavamuutosluonnos koskee kortteleita 15403 ja 15406, 15422 ja 15423 sekä osaa korttelista 15511 sekä katu-, tori- ja virkistysalueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki. Muutosluonnos koskee kumoutuvassa asemakaavassa 15403, 15404 ja osa korttelia 15406 ja 15511 sekä katu-, tori- ja virkistysalueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Tonttijako ja tonttijaon muutos (luonnos) koskee kortteleita 15403, 15406, 15422, 15423 ja osaa korttelista 15511 kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Alue sijaitsee Myyrmäen keskustassa.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Kaupunki omistaa alueen kiinteistöt.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS), Myyrmäki-liike, Asoasunnot Uusimaa Oy ja Citycon Oy sekä suunnittelijakonsultteina arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, WSP Finland Oy ja Trafix Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutosluonnoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C), jolle voi rakentaa toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja ja keskustaan soveltuvia työpaikkoja, sekä tehokasta asuntoaluetta (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja ja sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutosluonnoksen lähtökohtana on Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneet ehdotukset, joiden pohjalta asemakaavan muutosluonnoksen suunnittelu aloitettiin.

Asemakaavalla tehostetaan Myyrmäen keskustan maankäyttöä. Keskustan korttelialueiden rakentamisen määrä kasvaa, samoin kerrokorkeudet. Asumisen osuus lisääntyy verrattuna nykyiseen asemakaavaan kun Paalutorin varren yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja sen pohjoispuolella oleva liikerakennusten korttelialue (AL) muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) sekä Paalukylänpuiston reunan tulee uusi asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Kaavassa uutta asumista esitetään 35 000 k-m². Asuinkerrostalojen katutasoon tulee liike-, myymälä- ja ravintolatilaa vähintään 2 600 k-m², joka avautuu torialueille ja jalankululle ja pyöräilylle varatuille kaduille (pp). Osa kivijalkaliiketiloiista on yksikerroksisia ja niiden päälle tulee asukkaiden oleskelupiha. Asuinkortteleiden keskellä olevat pihat merkitään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH). Asuinkerrostalojen korttelialueilla sovelletaan autopaikkannormia: 1 ap/130 k-m². Korttelissa 15403 tontilla 2 sallitaan opiskelija-asuminen. Opiskelija-asunnoille tulee varata 10 autopaikkaa Myyrmäen keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen.



Väliaikainen maanpäällinen pysäköinti, joka on sijoittunut rakentamattomille korttelialueille, siirtyy keskustan yleisiin, vajaakäyttöisiin pysäköintilaitoksiin. Uusien asuinkerrostalokortteleiden parkkipaikat tulevat kortteleiden ja katu- ja torialueiden alle maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Torikauppiaita varten varataan maantasopysäköintiä.

Paalutori säilyy nykyisen kokoisena tapahtuma- ja kauppatorina. Paalutorin pohjoispuolelle tulee uusi toiminnallinen aukio, Ruukkutori, jossa Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun kevyt liikenne kohtaavat. Paalukylänpuistoa kehitetään monipuolisena ulkotilana ja avokallion lakialue säilytetään.

Kilterin koulun tontin asemakaava ajantasaistetaan, merkintä muuttuu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YOS) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), tonttitehokkuus $e=0,50$ ja suurin kerrosluku (III) säilyvät. Myyrmäkitalo saa uuden korttelinumeron, sillä uusi jalankulkuun ja pyöräilyyn osoitettu katualue Artsinpolku erottaa tontin omaksi korttelialueeksi.

Keskustan suunnittelun yhtenä merkittävä kriteerinä on ollut asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Kortteleihin tulee asuntoja eri rahoitusmuodoilla: omistusasumista (54,9 % asuinkerrosalasta), vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (28,6 %), valtion tukemia vuokra-asuntoja opiskelijoille (14,3 %) ja asumisoikeusasuntoja (5,7 %).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 29.4.2016, jolloin Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tuloksen mukainen suunnittelu aloitettiin. Kaavoitus on tullut vireille 8.3.2008 kaavamutoksena numerolla 001925.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta. Kilpailuehdotuksista, jotka olivat nähtävillä 8.–22.9.2015, saatiin 176 kpl kirjallista palautetta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (35 000 k-m², n. 650 asuntoa) ja liiketilaa (vähintään 2 600 k-m²).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus, joka tehdään kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutos luonnos 001925 ja luonnos tonttijaosta sekä tonttijaon muutoksesta, 15 / Myyrmäki / Myyrmäen keskusta.
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 24.10.2016 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 10.10.2016 päivätty asemakaavamuutosluonnos 001925 ja luonnos tonttijaosta sekä tonttijaon muutoksesta, 15 / Myyrmäki / Myyrmäen keskusta, ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosluonnos ja luonnos tonttijaosta sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 9.11.-8.12.2016. Tänä aikana jätettiin kaksi mielipidettä. AS Oy Vantaan Kaarenhavun (Liesikuja 6) mielipiteessä esitettiin, että suunnittelussa tulisi Puistotornin osalta palata kuusikerroksiseen asuintaloratkaisuun. Toisessa mielipiteessä toivottiin keskustakortteleihin yli 55-vuotiaille tarkoitettua asumisoikeusjärjestelmällä toteutettua senioritaloa.

Mielipiteiden johdosta tehdyt muutokset

Kahden tornitalon kerrosten määrää on vähennetty. Korttelin 15422 puistotornissa kerroksia on XII (luonnoksessa XIV) ja korttelin 15403 tornitalossa kerroksia on XV (luonnoksessa XVI). Kerroskorkeudet alleviivataan, eli ne tulee toteuttaa kaavassa osoitetulla kerrosluvulla.

Muu osallistaminen

Keskustan uudistumisesta tehtiin myös 3-D malli, esittelyvideo sekä julkaistiin 3-D peli julkisen ulkotilan yleissuunnitelmasta. Pelissä pystyi liikkumaan uudistuvalla keskusta-alueella ja siinä sai antaa mielipiteen mm. katupinnoitteista ja -valaisimista 28.2.2017 asti. Vastauksia tuli 109 kappaletta. Asukkaiden mielipiteitä Myyrmäen keskustasta ja sen kehittämisestä kerättiin lisäksi Mun Myrksi -mobiilisovelluksen kautta 1.9.-30.11.2016. Keskustan uudistumista esiteltiin myös mm. Paalutorilla olleessa Kontissa 1.-9.9.2016, taiteiden yö -tapahtumassa, nuorille järjestetyssä pelipajassa, Myyrmäen eläkeläisten tilaisuudessa ja Myyrmannin tapahtumissa.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 24.10.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunto pyydettiin yhdeksän ja saatiin viisi kappaletta seuraavilta tahoilta: Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Vantaan Energia/ Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymällä (HSY), Vantaan kaupunginmuseo, Myyrmäki-liike.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on muutettu siten, että ne takaavat Kilterin kouluun liittyvien arvojen suojelemisen asemakaavassa (Vantaan kaupunginmuseo) sekä mahdollistavat Iskospolun varrella asuntoja, liike- ja työtiloja sekä niiden yhdistelmiä (Myyrmäki-liike). Lausuntojen johdosta kaavaselostusta on täydennetty mm. Kilterin koulun kulttuurihistoriallisten arvojen, vesihuolto- ja viemäriverkoston, muuntamoiden sekä liikenne- ja ratamelun osalta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 2.2.2017 suunnittelualueen laajetessa.

Suunnittelualueeseen otettiin mukaan Ruukkutorin pysäköintilaitos korttelissa 15421 ja radan itäpuolella olevat autopaikkojen korttelialueet korttelissa 15413 sekä liikennealueita. Mielipiteet suunnittelualueen laajentamista koskien pyydettiin 17.2.2017 mennessä (MRL 62 §). Kirjallisia mielipiteitä ei tullut.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 15403, 15406, 15422 ja 15423 sekä osaa korttelista 15511, 15413, 15421 sekä katu-, tori-, rautatie-, virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki (kumoutuvan asemakaavan kortteleita 15403, 15404, 15406 ja osaa korttelia 15511, 15513, 15521 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki).

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 15422 ja 15423 kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Keskeiset muutokset:

- Asuinrakentamista esitetään 33 400 k-m² ja liiketilaa 2 600 k-m², yhteensä 36 000 k-m².
- Kahden tornin kerrosten lukumäärä laskenut (XIV > XII, XVI > XV). Korttelin 15406 tornissa XVI -kerrosta.
- Tornien ja I-kerroksisten liiketilojen kerrosten lukumäärä alleviivataan.
- Asuntojakauman osuus: omistusasumista (54,6 % asuinkerrosalasta), vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (24,4 %), valtion tukemia vuokra-asuntoja opiskelijoille (15 %) ja asumisoikeusasuntoja (6 %).



- Kilterin koulun suojelu sr -merkinnällä ja siihen liittyvällä määräyksellä
- Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkistettu.
- Tontin rajoja on tarkistettu, kortteleissa 15403 ja 15406 on ohjeelliset tontinrajat.
- Suunnittelualueen laajennus (Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys 2.2.2017).

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta. Kaupunki tulee myymään tontit tonttivarausten perusteella Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.3.2017 päivätty asemakaavan muutosehdotus 001925 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 15 / Myyrmäki/ Myyrmäen keskusta,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja ilmoitti selostukseen tehdyistä täsmennyksistä ja liitekuvan päivityksestä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.3.2017 / II
- Julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, 13.3.2017, WSP
-

Liitteet, jotka ovat olleet edellisessä käsittelyssä, kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 § 16:

- Myyrmäen keskustan ilmastovaikutusten arviointi / 001925
- Myyrmäen keskustan tuulisuusselvitys / 001925
- Myyrmäen keskustan pysäköintiselvitys / 001925

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Johanna Rajala, puh. (09) 8392 2238
asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, puh. (09) 8392 6528
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi