



Asemakaavamuutos 002217, 15 Myyrmäki / Louhelan Eräkuja 2

VD/3914/10.02.04.01/2013
J-VN/TLA/TKA/SRU/JB

Eräkuja 2:n tontilta puretaan kaksikerroksinen toimistotalo (965 k-m²) ja tontin pohjoisosaan rakennetaan uusi kuusikerroksinen asuinkerrostalo (3 000 k-m²). Rakennus sijoitetaan niin, että se ei tule Eräkuja 1:n oleskelutilojen eteen. Kerrostalo jättää tilaa Myyrmäen kirkon ympärille ja sijoittuu poikittain Eräkujaan nähden välittäjäksi 1960-luvun seitsemäkerroksisten kerrostalojen ja 2010-luvun viisikerroksisen kerrostalon väliin.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15103, kaupunginosassa 15 Myyrmäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 3.

Tonttijako koskee korttelia 15103

Alue sijaitsee Louhelassa osoitteessa Eräkuja 2.

Kaavan hakija

Ermari Oy.

Maanomistus

Ermari Oy ja Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut YIT Rakennus Oy ja sen konsulttina Arkkitehdit T. Grönlund Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C.

Asemakaava

Ermari Oy hakee asemakaavamuutosta siten, että virasto- ja hallintorakennusten korttelialue YH muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

Kaupungin tavoitteena on täydennysrakentaminen ja keskustojen kehittäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa virasto- ja hallintorakennusten korttelialueen YH tonttitehokkuus on $e = 0,40$, siitä laskettu rakennusoikeus 965 k-m² ja suurin kerrosluku kaksi.

Paikalla on nyt kaksikerroksinen toimistorakennus (1 020 k-m²), alun perin rakennusliike Puolimatka Oy:n pääkonttori, joka on valmistunut 1971.

Uusi asuinkerrostalo sijoittuu Eräkujaan nähden poikittain, jolloin se ei tule itäpuolisen kerrostalon oleskelutilojen ikkunoiden eteen. Talo sijoittuu kuitenkin pohjoispuolisen kerrostalon makuuhuoneiden ikkunoiden eteen, mutta näistä asunnoista jää yhä vapaat näkymät sekä itään että länteen. Uudesta kerrostalosta saadaan vapaat näkymät etelään ja länteen. Myös kirkon ympärille jää tilaa. Uuden kuusikerroksisen asuintalon itäpuolella on viisikerroksinen asuintalo ja pohjoispuolella seitsemäkerroksinen asuintalo, jossa on lisäksi maanpäällinen kellari.

Kerrostalo vastaa keskusta-alueelle kohdistuvaan kysyntään. Taloon voidaan rakentaa noin 43 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 60 k-m² (arvio). Asuinkerrostalon suurin sallittu kerrosluku olisi kuusi ja rakennusoikeus 3 000 k-m². Tällöin rakennustehokkuus nousee nykyisestä $e = 0,4$:stä tehokkuuteen $e = 1,23$. Osa nykyisestä kiinteistöstä muuttuu katualueeksi.

Autopaikat sijoitetaan tontille, osin katuja rajaavaan katokseen. Autopaikkoja tulee rakentaa 23 kpl (1 ap / 130 k-m², kokeilu Kala 9.12.2013).

Louhelan kaupunkikuva muodostuu Louhelantielle näkyvistä kerrostalojen päädyistä. Uusi asuinkerrostalo täydentää 2012 rakennettua Louhelan keskustaa. Kerrostalon korkeus on sovitettu naapuritonttien viisi- ja seitsemäkerroksisiin kerrostaloihin. Ratkaisussa on otettu huomioon nykyisten asuntojen näkymät. Eräkujan itäpuolisen kerrostalon näkymät jopa paranevat, kun nykyinen kaksikerroksinen toimistotalo puretaan. Ratkaisu säilyttää kirkon merkityksen kaupunkimaisemassa.

Asemakaavamuutoksessa tontti muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi annetaan 3 000 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kuusi. Eräkujaa rajataan autokatoksin, joihin tulee viherkatot. Louhelantien puolella bussipysäkki rajataan tontista kaksimetrisellä muurilla, joka on graafista betonia.



Naapurit ovat vaikuttaneet rakennuksen sijoitukseen.
Asemakaava sisältää tonttijaon.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.11.2013.

Yleisötilaisuudet pidettiin 14.1.2014 ja 18.3.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Mielipiteissä toivottiin erityisesti rakennuksen sijoittamista poikittain Eräkujaan nähden niin, että rakennus ei sijoitu Eräkuja 1:n oleskelutilojen eteen. Tämä on huomioitu rakennuksen sijoituksessa. Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu keskusta-alueelle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (3 000 k-m², noin 43 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.9.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002217 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Louhelan Eräkuja 2.
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui työsuhdejääviyden perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 22.9.2014 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.9.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002217 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Louhelan Eräkuja 2, ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.10.–13.11.2014, jolloin jätettiin yksi muistutus, jossa Asunto Oy Vantaan Opaali kannatti nähtävillä ollutta kaavamuutosehdotusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 22.9.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen,
- b) muutuskustannukset maksaa hakija Ermari Oy ja maksuluokaksi vahvistetaan 3 (8 000 €),



- c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, 15.9.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002217, 15 Myyrmäki / Eräkuja 2,
d) lähetetään tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.1.2015 § 46

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine muistutukseen,
b) että muutokustannukset maksaa hakija Ermari Oy ja maksuluokaksi vahvistetaan 3 (8 000 €),
c) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, 15.9.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002217, 15 Myyrmäki / Eräkuja 2, ja
d) lähettää tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan muutoksen selostus 15.9.2014
- Muistutusten vastineet 8.12.2014
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaavamuutos nro 002217 / Ermari Oy, 20.1.2015

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi