



Asemakaavamuutos 002243, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 4

VD/3077/10.02.04.01/2014

HP/TLA/TKA/HTI/MJÄ/SRU/ET/HY-L

Kilterinkujalle, purettavan toimitilarakennuksen tilalle suunnitellaan 4–12-kerroksista asuinkerrostalorakentamista 10 700 k-m². Kilterinrinteeltä Kilterinkujalle suunnitellaan uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, Bräntilänpolku ja uusi aukio, Bräntilänaukio. Kilterinrinteen puoleisen LPA-korttelialueen korttelin ja tontin rajaa muutetaan.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 15801 sekä katualuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 15801 sekä katualueita.

Alue sijaitsee Myyrmäen kaupunginosassa korttelissa 15801. Pohjoisessa aluetta rajaa Kilterinkaari, idässä Kilterinrinne, lännessä Kilterinkuja ja Leirimäenpolku.

Kaavan hakija

Keskinäisen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistama Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8.

Maanomistus

Keskinäisen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistama Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8, VVO Rakennuttaja Oy:n omistama Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinaukio ja katualueiden osalta Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut hakijan konsulttina Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy ja Sito Oy.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin tehokkaan asumisen alueella (A1) ja pohjoisosaltaan keskustatoimintojen alueella (C). A1-alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. C-alueelle voi sijoittua toimisto- liike- ja palvelutiloja, asuntoja sekä keskusta-alueelle soveltuvia työpaikkatoimintoja.

Asemakaavan muutos

Tällä hetkellä kaavamuutosalue on toimitilarakennusten korttelialuetta KTY. Nykyisen asemakaavan mukainen KTY-korttelin rakennusoikeus on 15 530 k-m². Toteutettu kerrosalamäärä on tontilla 1 10 608 k-m² ja tontilla 2 2 700 k-m², yhteensä 13 308 k-m². Suunnittelualueella, tontilla 2 sijaitsee toimitilarakennus, joka on tarkoitus purkaa. Elo on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että osa toimitilarakennusten korttelialueesta, tontti 2, korttelissa 15801 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille asuinkerrostalorakentamista 10 700 k-m².

Asemakaavamuutoksella osa korttelia 15801 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Korttelin tontin 3 LPA-korttelialueen korttelialueen ja tontin rajausta muutetaan. Alueelle muodostetaan uudet katualueet Bräntilänpolku ja Bräntilänaukio, jotka jakavat nykyisen korttelin 15801 kortteleiksi 15801 ja 15809. Kilterinkujan ajoradan levennystarpeen johdosta katualue laajenee Kilterinkaaren ja Kilterinkujan risteysalueella noin 10 m².



Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 10 700 asumisen k-m². Suunniteltavan korttelin tehokkuus on e=1,67. Kaava mahdollistaa noin 240 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Suunnittelussa pyritään löytämään Kilterinmäen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Uusi rakentaminen on 4–12-kerroksista asuinkerstolorakentamista. Kilterinkujan puolella rakentaminen on 4–5-kerroksista ja Bräntilänpolun varrella 4–12-kerroksista. 12-kerroksinen torni sijoittuu Bräntilänaukion varrelle. Korttelin Kilterinrinteen puoli suunnitellaan ja rakennetaan kokonaisuutena LPA-korttelin kanssa. Kortteli rajautuu AK-korttelin talousrakennukseen sekä LPA-korttelialueen autokatoksiin. Korttelin rakennukset sijoittuvat katualueiden reunoille, jonka johdosta kortteliin jää suuri, yhteinen piha-alue. Pysäköinti on sijoitettu pääasiassa ja ensisijaisesti 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen Bräntilänpolun varrella olevan rakennuksen alle. Korttelin autopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös Kilterinkujan LPA-alueelle sekä kalliopysäköintitiloihin. Kilterinrinteen puoleinen LPA palvelee edelleen Kilterinrinteen puoleisia asuinrakennuksia. Korttelin eteläosassa säilytetään olemassa olevaa puustoa sekä avokallioalue.

Kortteli 15809 säilyy toimitilarakennusten korttelialueena. Korttelille osoitetut muutokset koskevat Kilterinkujan ja Kilterinrinteen katualueiden laajennuksia risteysalueilla.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.2.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 9 kpl.

Mielipiteet ja kannanotot on esitetty asemakaavamuutoksen selostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu yksityiselle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (10 700 k-m², n. 180 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Keskinäisen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistama Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi 4 (18 000 euroa), yhteensä 18 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27§ mukaisesti 19.4.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002243, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 4,
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 4 (18 000 euroa) ja todetaan, että hakija Keskinäisen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistama Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8 maksaa muutostkustannukset, yhteensä 18 000 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 24.4.2017 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27§ mukaisesti 19.4.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002243, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 4,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 (18 000 euroa) ja todeta, että hakija Keskinäisen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistama Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8 maksaa muutostkustannukset, yhteensä 18 000 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.5.–15.6.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 24.4.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunnot ei ollut tarpeen pyytää.

Tehdyt tarkistukset

Työn aikana esille tulleista seikoista johtuen kaavakarttaan on tehty piirustusteknisiä tarkistuksia sekä kaavamääräyksiin on tehty lauserakenteiden tarkistuksia. Palvelu- ja myymälätilojen autopaikkojen vähimmäismäärä on tarkistettu vastaamaan 15.2.2016 kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksytyn mitoitusohjeen mukaista autopaikkojen vähimmäismäärää.

Asemakaavan muutoksen selostus on tarkistettu kaavakartan piirustusteknisten tarkistusten vuoksi ja päivätty uudelleen.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilläpano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.8.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002243, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 4.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asemakaavamuutokseen liittyvä toteuttamissopimus on allekirjoitettu 16.10.2017.

Kaupunginhallitus 30.10.2017 § 8

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:



Päätetään

- a) tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.8.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002243, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 4.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 13.11.2017 § 15

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 21.8.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002243, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 4.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 21.8.2017

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira, puh. 8392 8786, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi