



Asemakaavamuutos 002317 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäentie 2

VD/8503/10.02.04.01/2016

HP/TLA/TKA/AOL/MKU/AV

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Myyrmäentie 2:ssa olevan Myyrinhalmeen toimistorakennuksen ja pysäköintitalon purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi kaupunkikeskustakortteliksi. Kortteliin sijoittuu asuntoja 33 000 k-m² sekä liike- ja palvelutiloja sekä pysäköintilaitos. Nivamutkan katualue, jossa on nyt yleistä pysäköintiä, liitetään kortteliin.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15673 sekä katualuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat korttelia 15673, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Alue sijaitsee Myyrmäen keskustassa, Myyrmäentie 2:ssa, Vaskivuorentien pohjoispuolella, Myyrmäenraitin varrella.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Myyrinhalme.

Maanomistus

Korttelin 15673 omistaa Kiinteistö Oy Myyrinhalme, Nivamutkan katualueen Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehtitoimisto Neva Oy sekä Ramboll Finland Oy konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C), jolle voi rakentaa toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja ja keskustaan soveltuvia työpaikkoja.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksessa esitetään Myyrmäentie 2:ssa olevan vajaakäyttöisen Myyrinhalmeen toimistorakennuksen ja pysäköintitalon purkamista ja korttelin rakentamista tehokkaaksi kaupunkikeskustakortteliksi (AK). Kortteliin sijoittuu 10 asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat neljästä kerroksesta 16-kerroksisiin asuintorneihin, ja joihin sijoittuu myös liiketilaa ja asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketilat sijoittuvat rakennusten kivijalkaan Myyrmäenraitin ja Vaskivuorentien varrelle. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 33 000 k-m² sekä liiketilaa 1310 k-m². Liiketiloista tulee toteuttaa vähintään 1048 k-m², eli 80% enimmäismäärästä. Korttelin maanvarainen sisäpiha on rakennettava viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat autopaikkojen korttelialueelle (LPA) enintään kuusikerroksiseen pysäköintilaitokseen, johon varataan 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Nivamutkan katualue, jossa on nyt yleistä pysäköintiä, liitetään kortteliin. Kaavassa autopaikkainormi asunnoille on 1 ap/130 k-m² ja liiketiloille 1 ap/100 k-m². Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus.



Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.11.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty suunnitelman havainnekuvilla 1.2.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteet on pyydetty 19.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja OAS-päivityksestä 22.2.2018 ja niitä on saatu kirjallisena yhteensä neljätoista (14) kappaletta. Hankkeesta on järjestetty asukastilaisuudet 29.11.2017 ja 12.2.2018.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (33 000 k-m², n. 550-600 asuntoa), liikehuoneistoja 1048 -1310 k-m².

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostekannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Myyrinhalme ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 250 €), yhteensä 21 250 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002317 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäentie 2.
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Myyrinhalme maksaa muutostekannukset (18 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 250 €), yhteensä 21 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 18.6.2018 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002317 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäentie 2,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Myyrinhalme maksaa muutostekannukset (18 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 250 €), yhteensä 21 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 1.8.–30.8.2018. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 18.6.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kolme kappaletta. Lausunnon antoivat Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy yhdessä sekä Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys (SLLV). Lausunnot eivät muuta kaavaa.

Tehdyt tarkistukset

Kaavaan on tehty teknisiä tarkistuksia ja tarkistettu muutamia kaavamääräyksiä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilleselitys ei ole tarpeen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavaehdotus noudattaa kaupungin uusia maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.10.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002317 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäentie 2

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.10.2018 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.10.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002317 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäentie 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 1.10.2018
- Lausunnot ja vastineet 1.10.2018

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle



Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, puh. 043 826 8456, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi