



Asemakaavan muutos 002349 sekä tonttijako, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2

VD/5595/10.02.04.00/2017

TLA/TKA/AHA/MKU/LS

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kilterinkuja 2:ssa olevan vajaakäyttöisen toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi. Kortteliin sijoittuu rakennusoikeutta asuinrakennuksille 18010 k-m² sekä liiketiloille 160–200 k-m². Autopaikkojen korttelialueella (15802) korjataan aiempien asemakaavamuutoksien johdosta muuttuneet kortteli- ja tonttinumerot vastaamaan niitä, jotka saavat sijoittaa autopaikkoja alueelle.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15809, osaa korttelista 15802 sekä katu- ja torialuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Tonttijako koskee korttelia 15809.

Alue sijaitsee Myyrmäen Kilterinmäellä, Kilterinkuja 2:ssa ja Kilterinkaari 4:ssä.

Hakija

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

Maanomistus

Korttelin 15809 kiinteistön ja määräalat omistavat Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 3, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 6, Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 8, Asunto Oy Vantaan Kilterinkuja 2, Asunto Oy Vantaan Bräntilänpolku. Korttelin 15802 omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8. Katu- ja torialueet omistaa Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy sekä Sitowise Oy konsultteina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Yleiskaavaehdotuksessa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Lisäksi suunnittelualueetta koskee kestävän kasvun vyöhyke.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa esitetään Kilterinkuja 2:ssa olevan käyttöasteeltaan alle 10 % ja sisäilmaongelmaisen toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi (AK). Kortteliin sijoittuu viisi asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat seitsemästä kerroksesta 12-kerrokseen, joihin sijoittuu myös liiketilaa sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketilat ja yhteistilat sijoittuvat rakennusten kivijalkaan korttelin kaakkois- ja luoteiskulmiin sijoittuvien aukoiden yhteyteen. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 18010 k- m² ja lisäksi liiketilaa 160–200 k-m².

Korttelin sisäpiha on rakennettava viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi ja vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Korttelin piha-alueelle maanvaraiselle osuudelle tulee istuttaa kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat voidaan sijoittaa korttelin alueelle sekä tarvittaessa



korttelin 15802 LPA-alueelle ja Kilterinmäen pysäköintiluolaan, joissa maanomistajalla on pysäköintipaikkakapasiteettia. Kaavassa autopaikkannormi asunnoille on 1 ap/130 k- m² ja liiketiloille 1 ap/100 k- m². Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus.

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) 15802 korjataan aiempien asemakaavamuutoksien johdosta muuttuneet kortteli- ja tonttinumerot vastaamaan niitä, joilla on oikeus sijoittaa autopaikkoja korttelialueelle.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 31.1.2019. Kaavatilaisuus on pidetty 14.2.2019 Kilterin koululla.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä viisi (5) kappaletta, joista neljä oli viranomaisilta ja yksi yksityishenkilöltä, joka toivoi päivittäistavarakauppaa. Mielipiteet ja vastineet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (18010 k- m², n. 300–360 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 c/o Keskinäinen

Työeläkevakuutusyhtiö Elo ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 19 750 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002349 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 c/o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 19 750 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreä lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman: *“Vihreä lautakuntaryhmä esittää, että vetovoimatekijöitä ja työpaikkojen riittävyyttä tulee ottaa enemmän huomioon Myyrmäen asemakaavoissa. Eri toimintoja sekoittava yhdyskuntarakenne on tärkeä alueen elinvoimaisuuden säilyttämisen kannalta, samalla kuin koko Myyrmäen alueen eri kaavojen toteuttaminen ajallisesti eri vaiheissa. Asukas-, kulttuuri- ja start up yrittäjille soveltuvia tiloja tulee turvata myös silloin kun olemassa olevia tiloja puretaan.”*



Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen yhtyi pöytäkirjalausumaan.

Kaupunginhallitus 1.6.2020 § 21

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002349 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 c/o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 19 750 €.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 15.6.2020 § 26

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002349 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 c/o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 19 750 €.

Käsittely:

Kaupunginhallitus päätti lisätä päätösesitykseen uuden kohdan d) *Kaupunginhallitus edellyttää, että kaupunki etsii yhteistyössä nykyisten Myyräncolon vuokralaisten kanssa korvaavia tiloja toimijoiden käyttöön.*

Päätös:

Päätettiin

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002349 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8 c/o Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 750 €), yhteensä 19 750 €.
- d) Kaupunginhallitus edellyttää, että kaupunki etsii yhteistyössä nykyisten Myyräncolon vuokralaisten kanssa korvaavia tiloja toimijoiden käyttöön.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.6.-24.8.2020. Tänä aikana jätettiin kaksi (2) muistutusta.

Kaavalausunnot



Kaupunginhallitus päätti 15.6.2020 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei ollut tarpeellista pyytää.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan on tarkistettu maanalaisen alueen osan sijaintia vastaamaan tarkemmin olemassa olevaa tilannetta. Samalla maanalaisen kulkuyhteyden kaavamääräystä AK-korttelista pysäköintitiloihin on tarkistettu. Lisäksi on tehty tekninen korjaus liiketilan rakennusoikeuden merkintätapaan ja kaavamääräykseen, jotta merkintä olisi selkeämmin tulkittavissa. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Myyräncolon tila-asiaa hoitaa Elinkeinopalvelut.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 29.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002349 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja teki esityksen liitteeseen seuraavan korjauksen. Korjattiin muistutusten vastineen nro 2 viimeinen kappale muotoon:

"Kiinteistössä toimii kulttuurinen asukastila Myyräncolo, jota ylläpitää Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalo, joka on vuokrannut tilat lyhyellä irtisanomisajalla Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö ELO:lta."

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäytösopimus on allekirjoitettu 12.10.2020.

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 30

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 29.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002349 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2

Käsittely:

Kaupunginhallitus päätti lisätä päätösesitykseen uuden kohdan c) *velvoittaa kaupungin viranhaltijoita avustamaan kiinteistöjen nykyisiä vuokralaisia korvaavien toimintaan soveltuvien tilojen järjestämisessä.*

Päätös:

Päätettiin

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 29.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002349 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Kilterinkuja 2



c) velvoittaa kaupungin viranhaltijoita avustamaan kiinteistöjen nykyisiä vuokralaisia korvaavien toimintaan soveltuvien tilojen järjestämisessä.

Merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

“Myyrmäki-liikkeeltä tai Myyräncolon taustalla olevalta Osuuskunta Myyrmäen kulttuuritalolta tulisi pyytää selvitys tilatarpeista, järjestelyistä ja toteutusmahdollisuuksista, joilla Myyrmäen vetovoimaa ja kilpailukykyä ylläpidetään sekä elävän kaupunkikulttuurin että aloittelevan yritystoiminnan näkökulmasta.”

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 29.9.2020
- Muistutukset ja vastineet 29.9.2020 (II)

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala, lakiasiat- ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

asemakaava-arkkitehti Anna Hakamäki, p. 050 318 1629, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi