



Asemakaavamuutos 002195, 15 Myyrmäki / Metropolian laajennus

KA/656/10.02.04.01/2013
J-VN/TLA/TKA/ESN/JB

Metropolia ammattikorkeakoulu keskittää toimintansa neljään yksikköön, joista yksi on Myyrmäki. Laajennustarve on 16 000 k-m², joka sijoittuisi Leiritien varteen osin seitsemään kerrokseen.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 15521 sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 15 Myyrmäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 15521 sekä katu- ja virkistysalueita.

Alue sijaitsee osoitteessa Leiritie 1.

Kaavamuutoksen hakija
Vantaan kaupunki, yrityspalvelut.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Metropolia ammattikorkeakoulu Oy:n konsulttina Ramboll ja Arkkitehtitoimisto Arkkitehtitoimisto Tengbom Eriksson.

Yleiskaava
Julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta PY.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutosta haetaan Metropolia ammattikorkeakoulun laajennukselle.

Metropolia ammattikorkeakoulu toimii nyt 20 eri toimipisteessä, mikä on erittäin kallista sekä epäsopivien, peruskorjattavien ja osin suojeltujen kiinteistöjen vuoksi tulevaisuudessa mahdotonta. Visiossa muodostuisi neljä kampusta: Myyrmäkeen, Leppävaaraan, Arabianrantaan ja Myllypuroon. Tämä olisi rahoitettavissa säästyvillä kiinteistökuluilla ja säästäisi huomattavasti käyttökuluja. Myyrmäkeen sijoittuvat vihreät teknologiat ja liiketoiminta.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Tontin rakennusoikeus on 20 000 k-m² (kerrosneliömetriä). Suurin sallittu kerrosluku on viisi.

Tontilla on kolmekerroksinen ammattikorkeakoulu, yksikerroksinen urheilurakennus ja yksikerroksinen kahden asunnon talo, jotka ovat valmistuneet 1988. Ne on toteutettu arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Rakennusoikeutta on nyt käytetty 15 618 k-m². Rakennusoikeutta on jäljellä 4 382 k-m².

Rakennusta on tarpeen laajentaa noin 16 000 k-m², jolloin kokonaisrakennusoikeuden tarve on 32 000 k-m².

Asemakaavamuutoksessa tontti pysyy yleisten rakennusten korttelialueena Y. Rakennusoikeudeksi annetaan 32 000 k-m², jolloin rakennusoikeus kasvaa 12 000 k-m² (60 %). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi tulisi osittain seitsemän. Leiritien reunassa kerrosluku olisi neljä. Myös Apajakujan itäpäässä on seitsemänkerroksisia taloja.

Alustavan luonnoksen mukaan uudisrakennus kohoaisi Leiritien puolella polveilevana massana niin, että se ei merkittävästi varjostaisi Leiritien toisella puolella olevaa asuinkerrostaloa. Raappavuorentien risteyksestä katsottuna uudisrakennus kohoaa vanhaa rakennusta korkeammalle. Vanhin rakennusosa säilyy ja merkitään kaksikerroksiseksi. Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Tonttia reunustavat puurivit säilyvät.

Pysäköinti sijoittuu pääosin pysäköintitaloon ja muuttuu maksulliseksi. Kaavassa sovelletaan tavanomaista Y-tonttien pysäköintinormia 1 ap / 150 k-m², jolloin pysäköintipaikkojen määrä säilyy nykyisenä. Lisääntyvä kysyntä siirtyy joukkoliikenteeseen. Alueelle on erinomaiset joukkoliikennedyteydet. Polkupyöräpaikkoja on tarjottava riittävästi.



Kaavamuutos mahdollistaa pääkaupunkiseudun ammattikorkeakouluvision toteuttamisen. Se tarjoaisi huomattavasti synergiaetuja ja parantaisi opiskelumahdollisuuksia. Hankkeen olisi tarkoitus valmistua 2016 – 17.

Väljä asemakaava mahdollistaa tarkemman hanke- ja rakennussuunnittelun, jota ei ole vielä aloitettu.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.4.2013 ja tarkistettu 29.4.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on tiedotettu Vantaan asukaslehdessä 16.3.2013 ja Vantaan Sanomissa 4.5.2013.

Yleisötilaisuus pidettiin tontilla 14.5.2013.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota erityisesti rakentamisen sijoittumiseen, rakentamisen korkeuteen, liikenteeseen, pohjaveteen ja valoisuuteen. Näitä on selvitetty kaavaselostuksessa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2013 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 25.11.2013 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002195, 15 Myyrmäki / Metropolian laajennus,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.1. – 13.2.2014. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.11.2013 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kolme ja saatiin kaksi. HSL Helsingin seudun liikenne kuntayhtymän lausunnon johdosta kaavaselostuksen tekstiä on tarkistettu.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa yleisten rakennusten kerrosalaa 12 000 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2014 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetty tarkistus,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.11.2013 päivätty asemakaavamuutosehdotus nro 002195, 15 Myyrmäki / Metropolian laajennus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.3.2014 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdä esitetty tarkistus,



- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.11.2013 päivätty
asemakaavamuutosehdotus nro 002195, 15 Myyrmäki / Metropolian laajennus.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Martti Lipponen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

38 Asemakaavamuutoksen selostus / 002195 Myyrmäki / 25.11.2013, tarkistettu 10.3.2014
39 Lausunnot ja vastineet 10.3.2014

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675, timo.kallaluoto[at]vantaa.fi