



Asemakaavamuutos 002305 ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Virtakuja

VD/2208/10.02.04.01/2016

HP/TLA/TKA/MKU/ET/AV

Autopaikkojen korttelialue LPA muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jolle rakennetaan kahdeksankerroksinen ja 5 660 k-m² suuruinen kerrostalo. Samalla kaavoitetaan Uomapolku Virtakujalta Uomarinteelle.

Asemakaavamuutos koskee osia kortteleista 15661 ja 15667 sekä katualuetta kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osia kortteleista 15661 ja 15667 sekä katu- ja virkistysalueita.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 15661.

Alue sijaitsee Virtakuja 2 – 4, Uomarinne ja Myyrmäenraitti 8.

Kaavan hakija

Myyrmäen Huolto Oy

Maanomistus

Myyrmäen Huolto Oy, Asunto Oy Myyrinmutka / Sato Oy ja Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Sato Oy, NCC Oy ja konsulttina Optiplan Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

Asemakaavan muutos

Myyrmäen Huolto Oy hakee asemakaavamuutosta niin, että Virtakujan pysäköintitontille voitaisiin rakentaa kahdeksankerroksinen kerrostalo. Myyrmäen Huolto Oy:llä on esisopimus Sato Oy:n kanssa.

Kaupungin tavoitteena on asemakeskusten kehittäminen. Louhelan rautatieasemalle on matkaa 500 metriä. Tontti sijaitsee Kuohupuiston vieressä.

Virtakuja 4:n tontti, joka on nyt autopaikkojen korttelialuetta LPA, muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontille saa rakentaa 5 660 k-m² suuruisen kerrostalon, jonka suurin kerrosluku on kahdeksan. Taloon tulee omistus- ja vuokra-asuntoja yhteensä 114 kpl, joiden keskikoko on 43 h-m². Uusi talo sijoittuu Virtakujan päähän, jossa ovat siirtolohkareet säästetään. Uudet autopaikat sijoittuvat talon sisään.

Rakennuksen julkisivut ovat väribetonia tai rappautsa ja julkisivujen väriyty vaihtelee eri suuntiin. Samaan linjaan pohjoisemmaksi on rakennettu vastaavan korkuinen ja -levyinen kerrostalo.



Virtakuja 2:n tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL. Tontilla on kahdeksankerroksinen talo, jonka käytössä on nyt 50 autopaikkaa. Kaavamuutoksessa tontille on varattu 52 autopaikkaa, joista liiketilalle 2 autopaikkaa. Autopaikkojen sijoitus sallitaan tonttijaosta riippumatta. Tonttia laajennetaan, jolloin pääosa autopaikoista sijoittuu omalle tontille.

Samalla Virtakujan ja Uomarinteen välille kaavoitetaan jalankulku- ja pyöräilykatu, Uomapolku. Tällöin lähivirkistysalueelle varattu ulkoilureitti muuttuu katualueeksi ja nykyinen ulkoilutie siirtyy koulutontilta tulevalle katualueelle.

Uomarinteen koulun tontilla tarkistetaan autopaikkainormi, joka on nyt sidottu oppilasmääriin, vaikka kyseessä on alakoulu.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 27.4.2016.

Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 11.5.2016.

Tällöin saatiin yhdeksän mielipidettä, joissa hanketta ei vastustettu.

Mielipiteiden johdosta uutta taloa on siirretty pohjoisemmaksi ja kaksi siirtolohkareta Virtakujan päässä on säilytetty.

Toinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 5.9.2017

Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 19.9.2017.

Tällöin saatiin neljä mielipidettä, joissa hanketta ei vastustettu.

Tilakeskuksen mielipiteen johdosta koulutonttia ei pienennetä, vaan nykyinen ulkoilutie siirretään koulutontilta voimassa olevan asemakaavan mukaiselle paikalle. Koulutonttia tarvitaan laajenevaa koulua ja tulevaa päiväkotia varten.

Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014).

Kaava tuottaa joukkoliikennevyöhykkeelle asuntokerrosalaa 5 660 k-m², yhteensä 114 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Myyrmäen Huolto Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 11 250 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.2.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002305 ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Virtakuja,
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,



- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Myyrmäen Huolto Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 11 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.2.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002305 ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Virtakuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija Myyrmäen Huolto Oy maksaa muutoskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 11 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.3. – 19.4.2018. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus 5.3.2018 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Tehdyt tarkistukset

Nähtävillä olon jälkeen on tarkennettu kaavamääräyksiä.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002305 ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Virtakuja

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.10.2018 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002305 ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Virtakuja.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 12.11.2018 § 10

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002305 ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Virtakuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 11.6.2018

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

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