



Asemakaavan muutos 002473, 15 Myyrmäki / Myyrmanni

VD/5486/10.02.04.00/2021

TeA/TLA/TKA/VIK/EJ

Kiinteistö Oy Myyrmanni hakee liiketilojen lisäämistä nykyisen rakennuksen sisällä 2 300 k-m², osin kellaritasolle, ja Iskoskujalle menevän kauppakäytävän poistamista. Kauppakeskukseen on tulossa Prisma ja Lidl. Rakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivut ja gallerian lasikatto suojellaan.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 15409 ja torialuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Alue sijaitsee osoitteessa Iskoskuja 3 ja Paalukylänpolku 7.

Hakija

Kiinteistö Oy Myyrmanni.

Maanomistus

Tontin osalta Kiinteistö Oy Myyrmanni / Citycon Finland Oy, Iskoston osalta Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut konsulttina DAT Arkkitehdit Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävä kasvun vyöhykettä.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K, jolla on rakennusoikeus 42 400 k-m² ja kerrosluku kolme (III). Tontilla sallitaan kaksi maanalaista pysäköintitasoa (map II). Neljännessä kerroksessa (virallisesti ullakolla) on toimistotiloja.

Tontilla on kauppakeskus Myyrmanni, joka on valmistunut 1994.

Asemakaavamuutoksessa tontin rakennusoikeus kasvaa 2 300 k-m², jolloin rakennusoikeudeksi tulee 44 700 k-m². Tästä 3 600 k-m² saa sijoittaa kellaritiloihin. Lisäksi tontille saa rakentaa kauppakäytäviä kuten nyt sekä sijoittaa toimistotiloja neljänteen kerrokseen kuten nyt.

Muutokset tapahtuvat sisätiloissa. Iskoskujan sisäänkäynti poistuu, koska liiketilojen määrä kasvaa. Sisäänkäynnin poistaminen on välttämätöntä, jotta rakennukseen saadaan Prisma. Prismasta tulee kaksikerroksinen. Lidl sijoittuu Punamultatorin tasoon. Keskikäytävälle lisätään liukutasot pysäköintihalliin.

Kauppakeskus on nykylain mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö, joten uusi maankäyttömerkintä on KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Rakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivut ja gallerian lasikatto suojellaan.

Kaavamuutos vahvistaa Myyrmäkeä kaupallisena keskuksena.



Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 9.11.2021.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 6.3.2021 ja Vantaan Sanomissa 27.11.2021.

Kaavatilaisuus pidettiin 1.12.2021.

Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota erityisesti Iskoskujan sisäänkäynnin poistumiseen.

- Iskoskujan sisäänkäynnin poistaminen on välttämätöntä, jotta rakennukseen saadaan Prisma. Mielipiteet vastineineen on kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9) ja kohdistuu keskusta-alueelle.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Myyrmanni ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €).

Kaupunkiympäristölautakunta 23.8.2022 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002473, 15 Myyrmäki / Myyrmanni,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Myyrmanni maksaa muutostustannukset (10 000 €).

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund poistui yhteisöjäävyyden ja jäsen Minna Erkkilä palvelussuhdejäävyyden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 5.9.2022 § 19

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002473, 15 Myyrmäki / Myyrmanni,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Myyrmanni maksaa muutostustannukset (10 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Nähtävillä olo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.9. – 13.10.2022. Tällöin jätettiin yksi muistutus.

Muistuttaja totesi, että liikuntarajoitteisille koituu huomattavaa matkan pitenemistä.

- Prisma mahtuu Myyrmanniin vain, kun vähällä käytöllä oleva Iskoskujan sisäänkäynti suljetaan.

Lausunnot

Lausunnot eivät olleet tarpeen.

Tarkistukset

Kaavaan on tehty tekninen tarkistus, joka ei ole olennainen eikä uusi nähtäville pano ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.11.2022 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen,
- saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 15.11.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002473, 15 Myyrmäki / Myyrmanni.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Tarja Eklund poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi, ja hänen paikkansa kokouksessa otti varajäsen Maiju Atzmon.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Minna Erkkilä poistui työsuuhdejäävyyden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalauseuman:

”Asemakaavamuutoksessa tulee hakea ratkaisuja, joilla kulku Myyrmanniin toteutuu sujuvana ja houkuttelevana Iskoskujan sisäänkäynnin sulkemisesta huolimatta. Erityisesti on huomioitava, ettei liikuntarajoitteisten kulku kauppakeskukseen vaikeudu kohtuuttomasti.”

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 22.11.2022.

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 21

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että



- a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 15.11.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002473, 15 Myyrmäki / Myyrmanni.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 19.12.2022

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 15.11.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002473, 15 Myyrmäki / Myyrmanni.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 15.11.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 15.11.2022
- Muistutus ja vastine 15.11.2022

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

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