



Asemakaavamuutos 002194 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 51 Pakkala / Hotelli Flamingon laajennus

KA/497/10.02.04.01/2013
KN/J-VN/TLA/ATI/NIS/SRU/JB

Hotelli Flamingo laajenee. Laajennukseen sijoittuu 219 hotellihuonetta. Maantasostaan avoin uudisosa rakennetaan pilareiden varaan pysäköinti- ja huoltopihan päälle.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 51320 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 51, Pakkala.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 51320 sekä katu- ja erityisaluetta kaupunginosassa 51, Pakkala

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 51320 kaupunginosassa 51, Pakkala.

Suunnittelualueena on hotelli- ja kylpyläkeskus Flamingon kortteli kauppakeskus Jumbon itäpuolella, Kehä III:n varrella. Alue on Kehä III:n ja Tasetien välissä Lännessä rajana on Rälssitie ja idässä Valimotien alikulku.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8.

Maanomistus

Korttelialueen omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 ja erityisalueen Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy maanomistajan palkkaamana konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Rälssitielle on osoitettu pikaraitiotievaraus.

Asemakaavan muutos

Kaavalla tehdään mahdolliseksi hotelli Flamingon laajeneminen pysäköinti- ja huoltopihan päälle. Laajennus rakennetaan pitkänä, kuusikerroksisena rakennuksena nykyisen hotellirakennuksen itäpuolelle. Se on maantasostaan avoin rakennus, johon sijoittuu 219 hotellihuonetta. Laajennus kannatetaan pilarein. Sisäänkäynti laajennusosaan tapahtuu nykyisen pääsisäänkäynnin kautta, sillä hotellin vastaanottotilat sijoittuvat ”vanhaan” osaan.

Osa Kehä III:n ja Tasetien väliin jäävästä suojaviheralueesta EV, muutetaan osaksi hotellin korttelia. EV-alue on kaupungin omistamaa, joten se myydään hotellikiinteistölle.

Kaavamuutoksessa rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 49 000 kerrosneliömetristä 9 600 kerrosneliömetrillä 58 600 kerrosneliömetriin. Korttelitehokkuus e nousee 1,78:aan.

Kaavamuutos täydentää Kehä III:n varren yhdyskuntarakennetta. Rakennus sijoittuu näkyvälle paikalle Kehä III:n varteen, joten sen arkkitehtuuriin kiinnitetään huomiota. Liikennemelusta on otettu huomioon rakennuksen ulkokuorta koskevissa ääneneristysvaatimuksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.11.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).



Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta kerrosalaa (9 600 k-m²).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimus allekirjoitettiin 19.3.2015. Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutuskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002194 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala / Hotelli Flamingo
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 maksaa muutuskustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 15.12.2014 § 45

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002194 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala / Hotelli Flamingo,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 maksaa muutuskustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.1.–19.2.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 15.12.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kahdelta lausunnonantajalta. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa haluttiin täsmentää tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa koskevaa kaavamääräystä.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen johdosta on tehty tarkistus kaavamääräyksiin. Tarkistus ei ole olennainen, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetty tarkistus ja



- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002194 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala / Hotelli Flamingo.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.3.2015 § 32

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetty tarkistus, ja
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002194 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala / Hotelli Flamingo.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 20.4.2015 § 23

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002194 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala / Hotelli Flamingo.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.3.2015
- Lausunnot ja vastineet 16.3.2015
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan kaupasta / Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 /Asemakaavamuutos nro 002194, 19.3.2015

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi