



Asemakaavamuutos 002235 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Kerrostaloasumista Uomarinteen päähän

VD/634/10.02.04.01/2014
LM-H/J-VN/TLA/TKA/JOR/SRU/JB

Uomarinteen päähän Myyrmäessä on suunnitteilla asuinkerrostalo NCC:n Bertta-konseptin mukaisesti. Kaavamuutos mahdollistaa laadukasta 8-kerroksista uutta asuinkerrostalorakentamista 3 975 kem2 lähellä Louhelan asemaa.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 15658 sekä virkistys- ja katualueita, kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 15658.

Alue sijaitsee lähellä Louhelan asemaa Uomarinteen päässä. Pohjoisessa aluetta rajaa Uomarinteen katualue, idässä Uomarinteen koulun tontti, lännessä asuinkerrostalo ja etelässä Kuohupuisto.

Kaavan hakija
Myyrmäen huolto

Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi Myyrmäen huolto Oy:n ja Kiinteistö Oy Myyrinkärki / Satopos 107 Oy:n omistuksessa sekä pieneltä osalta kaupungin maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut NCC, Optiplan Oy sekä Geotek Oy konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1).

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta 8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista 3 975 kem2. Suunnittelussa on pyritty löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Viereisillä tonteilla on 5–8-kerroksisia asuinkerrostaloja sekä Uomarinteen koulu. Kaupunkikuvallisesti tärkein näkymä suunnittelualueelle muodostuu Uomarinteeltä etelään. Uusi rakentaminen asettuu Uomarinteen päätteeksi. Viitesuunnitelma perustuu NCC:n Bertta-konseptiin, jossa osa autopaikoista on sijoitettu rakennuksen kellariin ja 1. kerrokseen.

Nykyisessä asemakaavassa suunnittelualue on autopaikkojen korttelialuetta LPA sekä pieneltä osin kaupungin puisto- ja katualuetta. LPA-tonteille saa sijoittaa korttelin 15658 autopaikkoja. Pysäköintitontteja, jolle hanke pääosin sijoittuu, ei kuitenkaan tarvita sen yhtiön autopaikoille, jolle se on rasitesopimuksella osoitettu. Tällä hetkellä tontti 15658/6 on pysäköintitonttina. Tontti 15666/1 ei ole pysäköintikäytössä vaan luonnontilaisena alueena.

Autopaikkojen korttelialueet LPA sekä pieni osa puistoaluetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan yhteensä 3 975 kem2. Uusi rakentaminen on 8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Tonttien tehokkuus on noin $e=1,4$. Uudisrakentamisen autopaikoista osa sijoitetaan rakennuksen kellariin ja osa 1. kerrokseen. LPA-tontille saa sijoittaa myös korttelin 15658 autopaikkoja.

Uudisrakentaminen ja pysäköintialue liitetään viimeistellysti maisemarakentamisella puistoalueeseen. AK-korttelialueen itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, joka yhdistää Uomarinteen Kuohupuistoon.

Korttelin 15658 tontista 6, korttelin 15666 tontista 1 sekä viher- ja katualueesta muodostetaan korttelin 15658 tontit 7 ja 8 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta.



Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.2.2014

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saapui 5 kpl. Mielipiteet ja niiden vastineet on esitetty tarkemmin kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu pieneltä osin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (3 975 k-m², n. 93 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimus on allekirjoitettu 20.5.2015

Muutostkustannukset maksaa hakija ja vahvistettavaksi tulee maksuluokka 3 (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.2.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002235 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kerrostaloasumista Uomarinteen päähän,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
- c) vahvistetaan maksuluokaksi 3 ja todetaan, että hakija Myyrmäen huolto maksaa muutostkustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 2.3.2015 § 34

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.2.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002235 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kerrostaloasumista Uomarinteen päähän,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija Myyrmäen huolto maksaa muutostkustannukset (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 25.3.–23.4.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 2.3.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Pyydettiin yksi lausunto Vantaan Energia Sähköverkot Oy:ltä. Lausunnossa ei ollut huomautettavaa.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.



Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 1.6.2015 kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 8.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002235 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kerrostaloasumista Uomarinteen päähän.

Kaupunginhallitus 8.6.2015 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 8.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002235 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kerrostaloasumista Uomarinteen päähän.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 15.6.2015 § 20

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 8.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002235 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kerrostaloasumista Uomarinteen päähän.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 8.6.2015
- Lausunto 8.6.2015
- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus vaihtokirjasta / Myyrmäen Huolto Oy / Asemakaavamuutos nro 002235, 20.5.2015

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675, asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 8392 2238 (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)