



Asemakaavamuutos 002251 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus

VD/8561/10.02.04.01/2014
HP/TLA/TKA/JB

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on Myyrmäen asumiskeskuksen rakentaminen (15 000 k-m²), joka sisältää hoitokodin ja palveluasumista. Samalla Myyrmäen keskustan pohjoisosan asemakaavaa ajantasaistetaan ja kaavaan lisätään Kiinteistö Oy Myyrmäen kauppakeskukselle myönnetty poikkeamislupa (kellariin kerho- ja kokoustiloja 690 k-m²).

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 15400, 15401, 15407 ja 15503, osaa kortteleista 15402 ja 15421 sekä katu- ja torialueita, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 15407.

Alue sijaitsee Myyrmäen keskustan pohjoisosassa. Aluetta rajaavat pohjoisessa Vaskivuorentie, idässä rautatie, etelässä Liesikuja ja Ruukkupolku sekä lännessä Meripihkapolku ja Ruukkukuja.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Kaavaan liitetyt hakemukset

Kaavamuutos sisältää Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus / Citycon Oyj:n hakeman asemakaavamuutoksen 002087, jolla haetaan Isomyyrin kauppakeskuksen kellariin poikkeamis- ja rakennusluvilla toteutettuja kokous- ja kerho- ja kuntosalitiloja 690 k-m².

Maanomistus

Alueen omistavat Kiinteistö Oy Kaarenhanka, Sivipre Oy, Kiinteistö Oy Myyrmäen kauppakeskus, Ruukkukujan Autopaikat Oy ja Vantaan kaupunki.

Kaavan valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Asumiskeskuksen viitesuunnitelman on tehnyt VAV:n konsulttina P&R Arkkitehdit Oy.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueita on varattu liike-, toimisto-, teollisuus-, varasto- ja sosiaalista toimintaa varten, pysäköintiin ja katualueiksi. Suurin kerrosluku kaava-alueella on viisi.

Kaava-alueella sijaitsee muun muassa vanhainkoti Myyrinkoti, kauppakeskus Isomyyri ja Ruukkukujan pysäköintitalo. Myyrinkodin itäpuoleinen kortteli on pysäköintialueena.

Asemakaavamuutoksessa autopaikkojen korttelialue AP 15407 ja sen viereinen yleinen pysäköintialue LP muutetaan sosiaalitoimintaa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialueeksi YSAA, jolle annetaan rakennusoikeus 15 000 k-m² ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Samalla sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten kortteli YS 15503 (Myyrinkoti) ajantasaistetaan sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi YS. Näiden väliin saa rakentaa kävelysillan (ulokemerkintä).

Asumiskeskustontin YSAA tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 3,53$. Tontille tulisi 4 autopaikkaa. Loput autopaikat voidaan sijoittaa Ruukkukujan pysäköintitaloon.

Autopaikkojen korttelialueelle LPA 15421 (Ruukkukujan Autopaikat Oy) lisätään korttelinumeroita, joiden autopaikkoja kortteliin saa sijoittaa. Liikerakennusten korttelialueella KL 15402 (Isomyyri) todetaan myönnetty poikkeamis- ja rakennuslupa. Kortteleissa KTY 15400 ja KL 15401 tarkistetaan korttelinumeron sijainti. Lisäksi ajantasaistetaan katualueiden merkintöjä.



Isomyyrin kauppakeskuksen kellariin annetaan Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus / Citycon Oyj:n hakemia ja poikkeamis- ja rakennusluvilla toteutettuja kokous- ja kerho- ja kuntosalitiloja 690 k-m2 (kaavamuutoshakemus 002087).

Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja päätökset

Aloituvaiheen osallistuminen ja vuorovaikutus kaavamuutokseen 001925 / Myyrmäen keskusta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 6.3.2008.

Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 16.3.2008.

Kaavoituksen vireillä olo on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksissa, viimeksi 15.3.2014.

Kaavamuutosta ei vastustettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.5.2012 ja **kaupunginhallitus** 4.6.2012 hyväksyivät asemakaavamuutoksen 001925 valmisteluaineiston nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 30 päivän ajaksi.

Asukastilaisuus pidettiin Myyrmäkitalossa 11.6.2012.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 13.6.–21.8.2012.

Maankäyttöluonnoksesta pyydettiin lausunnot.

Kaavamuutosta ei vastustettu.

Kaava-alueen 001925 laajennuksesta on järjestetty erillinen osallistuminen

Osallistumiskirjeellä 12.7.2012 ja Vantaan Sanomissa 11.8.2012 ilmoitettiin kaava-alueen laajennuksesta ja asemakaavan ajantasaistamisesta.

Kaavamuutosta ei vastustettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2012 ja **kaupunginhallitus** 7.12.2012 hyväksyivät asemakaavaehdotuksen 001925 nähtäville.

Asemakaavamuutos oli nähtävillä 16.1.–14.2.2013.

Muistutuksia ei saatu.

Lausuntoja pyydettiin 13 kpl ja saatiin 9 kpl.

Kaavamuutosta ei vastustettu.

Kaupunginhallitus 22.9.2014 § 11 hyväksyi Myyrmäen palvelukeskuksen tilavaraussuunnitelman.

Osallistuminen asemakaavamuutokseen 002251 / Myyrmäen palvelukeskus

Tämä kaavamuutos erotettiin Myyrmäen keskustan kaavamuutoksesta 001925, koska keskustaan järjestettiin asuin- ja liikerakentamisesta suunnittelu- ja toteuttamiskilpailu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 1.10.2014.

Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4.10.2014.

Kaavatilaisuus pidettiin Ruukkukujalla 14.10.2014.

Kaavamuutosta ei vastustettu.

Aalto-yliopisto järjesti syksyllä 2014 studiokurssin, jossa arkkitehtiopiskelijat tutkivat palvelukeskuksen sijoittumista tontille. Suunnitelmat osoittivat, että hanke on sijoitettavissa tontille.

Kaikki mielipiteet vastineineen, studiokurssin suunnitelmia (2014) ja asumiskeskuksen viitesuunnitelma (2016) on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupunginhallitus 21.9.2015 § 7 hyväksyi Myyrmäen palvelukeskuksen hankesuunnitelman.

Hankkeen uusi nimi on Myyrmäen asumiskeskus, koska se ei enää sisällä palvelutiloja.

Hanke sisältää hoitokodin ja palveluasuntoja ja sen on tarkoitus valmistua 2018.

Hankkeen toteuttaa VAV.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava sijoittuu keskustaan ja tuottaa kaupungin maalle asuntokerrosalaa 15 000 k-m2. (Kv 22.9.2014)

Sopimus



Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta. Kellaritilojen käyttöönotto kerho- ja kokoustiloina ei tuota merkittävää hyötyä.

Muutostkustannukset maksaa osaltaan Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus ja vahvistettavaksi tulee maksuluokka 2 (5 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2016 § 10

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.3.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002251 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskuksen osalta maksuluokka 2 (5 000 €) ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus maksaa osaltaan muutostkustannukset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.4.-19.5.2016. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.

Myyrmäki-liikkeen mukaan senioriasunnoille on tarvetta. Jalankulkutason tulee houkutella liikkumaan ja asioimaan. Umpinaisen kiviseinän sijaan tulee olla liiketiloja, kahviloita, kampaamoita, pesuloita tai kerho-, kokoontumis-, neuvonta- ja näyttelytiloja. Katutasolle tulisi sijoittaa näyteikkunoita, taide-teoksia ja muita mielenkiintoisia yksityiskohtia. – Kaavaan on lisätty julkisivumääräyksiä.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 3 kpl.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY totesi, että hanke vaatii johtosiirtoja, joiden kustannukset ovat 190 000 €.

Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) vahvistetaan Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskuksen osalta maksuluokka 2 (5 000 €) ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus maksaa osaltaan muutostkustannukset,
- c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002251 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Christian Leikkainen poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Pöytäkirjan tämän pykälän tarkastaa jäsen Maija Vanhanen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 35

**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
- b) vahvistaa Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskuksen osalta maksuluokka 2 (5 000 €) ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus maksaa osaltaan muutostustannukset, ja
- c) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002251 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Arja Niemelä poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 29.8.2016 § 9**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään hyväksyä 13.6.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002251 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asumiskeskus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.6.2016
- Muistutus ja vastine 002251 / 13.6.2016
- Lausunnot ja vastineet 002251 / 13.6.2016

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi