



Asemakaavan muutos 002367 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Korutie / TLA

VD/9234/10.02.04.01/2017

TLA/TKA/MKU

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee hoivakodin laajennusta ja 8–12 -kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamista Korutien varrelle. Samalla korttelista 15535 tarvitaan 79 m² katualueeksi. Rakennukset rajaavat Korutien katutilaa ja merkitsevät Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa. Uutta rakentamista syntyy 12 471 k-m² (e = 2,34).

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15530, osia kortteleista 15531 ja 15535 sekä katualuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 15530, osia kortteleista 15531 ja 15535 sekä katu- ja puistoalueita.

Tonttijako koskee osaa kortteleista 15530, 15531 ja 15535.

Tonttijaon muutos koskee osaa kortteleista 15530 ja 15535.

Alueen sijainti Korutie 1, 2 ja 3, Korupuisto, Korutie ja Helmikuja 2 - 4.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki, kiinteistöt ja asuminen.

Maanomistus

Pääosin Vantaan kaupunki, osin Asunto Oy Vantaan Helmikuja 2 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Aiemmassa asemakaavamuutoksessa tarvittu maanvaihto on jäänyt tekemättä. Betesda-säätiö sr vuokraa kaupungin maata, vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2034.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Betesda sr ja sen konsulttina ARK-house arkkitehdit Oy.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Korutie 1 - 3:n osalta keskustatoimintojen aluetta C sekä Korupuiston ja Helmikuja 2 - 4:n osalta tehokasta asuntoaluetta A1. Korutie on pääkatu.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee Korutie 1:n hoitokodin laajennusta sekä Korutie 3:n tontille ja Korupuistoon asuinkerrostalojen rakentamista. Samalla ajantasaistetaan korttelin 15535 asemakaavaa, joka ei vastaa rakennettua tilannetta (Helmikuja 2 - 4).

Korutie 1 - 3:n tonteilla on kaksi- ja kolmekerroksiset hoitolaitokset vuodelta 1989. Näistä hoivakodin siipi ja tyhjillään oleva A-klinikka puretaan. Helmikuja 2 - 4:n tonteilla on neljäkerroksisia kerrostaloja. Korupuistossa on oikopolku, penkki ja puita.



Voimassa olevassa asemakaavassa Korutie 1 - 3:n tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta YS, rakennusoikeus on 7000 k-m² ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Helmikuja 2 - 4 on asuinrakennusten korttelialuetta A. Lisäksi korttelissa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET. Korutie on katualuetta. Korupuisto on puisto VP, mutta lähellä on isompi ja hiljaisempi Nuorapuisto leikkipaikkoineen.

Asemakaavamuutoksessa kaavoitetaan yhdeksänkerroksinen hoitokodin laajennus 3 871 k-m², kaksi 12-kerroksista tornitaloa yhteensä 6 000 k-m² ja yksi 8-kerroksinen asuintalo 2 600 k-m², kaikki yhteensä 12 471 k-m².

Rakennukset rajaavat Korutien katutilaa ja tornitalot merkitsevät Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa.

Korutien katualue kapenee, mutta raitiotievaraus säilyy. Korutien eteläpuolelta liitetään 79 m² korttelialuetta Korutien katualueeseen, jotta pikaraitiotien rakentaminen on mahdollista.

Kaavamuutos toteuttaa maakuntakaavan, yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen täydennysrakentamistavoitteita. Uusien tonttien keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 2,34$.

Korutie 3:n tontin rakentaminen edellyttää runkovesijohdon siirtoa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 21.2.2018.

Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018.

Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 14.3.2018.

Tällöin saatiin seitsemän mielipidettä, joissa rakentamista ei vastustettu vaan kannatettiin.

Lisäksi As Oy Vantaan Helmikuja 2:lle ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4:lle / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen lähetettiin kirje 19.3.2018, koska voimassa oleva asemakaava ei vastaa maanomistusta ja edellyttää maanvaihtoja. Lisäksi esitettiin korttelialueen supistusta Korutien mutkassa katualueeksi.

Tällöin Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen vastusti korttelialueen supistamista katualueeksi, koska juuri sillä kohdalla kasvaa koivuja.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9). Kaavamuutos tuottaa asuntorakentamista kaupungin maalle 12 471 k-m².

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 26

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään



- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002367 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Korutie
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho poistui palvelussuhdejäävyyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1. – 28.2.2019. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kolme kappaletta.

- HSL:llä ei ollut huomautettavaa.
- HSY huomautti päävesijohdosta, joka on huomioitu kaavamuutoksessa.
- Väylävirasto huomautti junaradan tärinästä, melusta ja stabiliteetista, ja edellytti näistä selvitystä jatkosuunnittelussa, joten näistä annetaan asemakaavamääräykset.

Tarkistukset

Lisäksi on levennetty Korutien katualuetta länteen kaupungin maalle, tarkistettu asemakaavamääräyksiä ja tehty teknisiä tarkistuksia.

Tarkistuksista on kuultu P-tontin osalta maanvuokraajana Betesda sr.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.6.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002367 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Korutie.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- Asemakaavamuutoksen selostus 10.6.2019
- Lausunnot ja vastineet 10.6.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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