

Vantaa
Myyrmäki

002317 MYYRMÄENTIE 2

MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 11.6.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002317. Kaavoitus on tullut vireille 13.11.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee korttelia 15673 sekä katualuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

kortteli 15673 kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

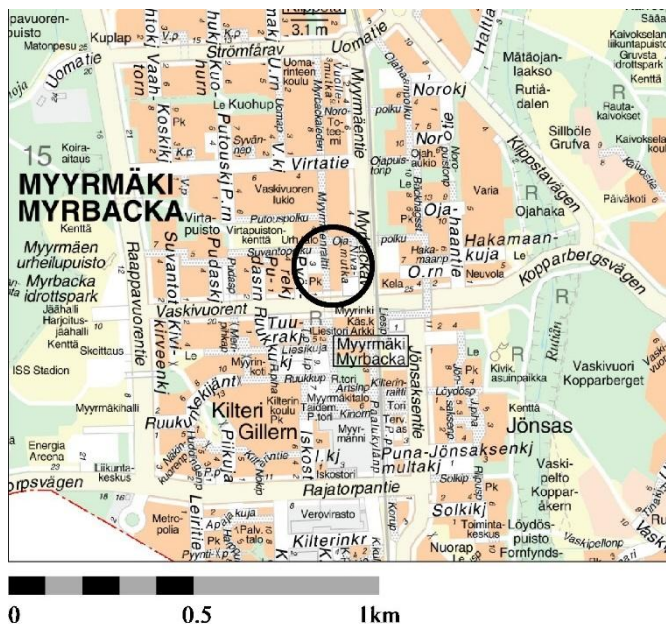
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Myyrmäentie 2:ssa olevan Myyrinhalmeen toimistorakennuksen ja pysäköintitalon purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi kaupunkikeskustakortteliksi. Kortteliin sijoittuu asuntoja 33 000 k-m² ja liiketiloja sekä pysäköintilaitos. Nivamutkan katualue, jossa on nyt yleistä pysäköintiä, liitetään kortteliin.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, Vantaan kaupunki;

anne.olkkola@vantaa.fi, puh. 043 826 8456.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Myyrmäen keskustassa, Myyrmäentie 2:ssa oleva Myyrinhalmeen toimistorakennuksen kortteli. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu myös Nivamutkan pysäköintialue. Asemakaavamuutoksen suunnittelualuetta rajaavat Myyrmäentie, Vaskivuorentie, Myyrmäenraitti ja Ojapolku.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.9.2016. Työohjelmassa kaavamuutoksen numeroksi tuli 002317.
- Kaavoitus tuli vireille 13.11.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin suunnitelman havainnekuvilla 1.2.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 19.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja OAS-päivityksestä 22.2.2018 ja niitä saatiin kirjallisena yhteensä neljätoista (14) kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuudet 29.11.2017 ja 12.2.2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	19
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	21
4. Asemakaavan kuvaus	21
4.1 Kaavan rakenne.....	21
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	22
4.3 Aluevaraukset	23
4.4 Kaavan vaikutukset	26
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	31
4.6 Nimistö	31
5. Asemakaavaprosessi ja kaavan toteutus.....	31
6. Kaavatyöhön osallistuneet	31
7. Asemakaavan seurantalomake.....	33
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	35
9. Muu suunnitelma-aineisto	41

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemapiirros, alueleikkauksia, havainnekuvia, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018
- Pelastusreitit (ajouratarkastelu), huolto- ja pysäköintiliikenne, Ramboll, 15.5.2018
- Keski- ja pienjännitekaapeleiden ja muuntamoiden sijainnit, Vantaan Energia, 3.4.2018
- Kaukolämpöverkko, Vantaan Energia, 29.3.2018
- Tekninen tilavaraustarkastelu, poikkileikkaukset, katualueet, Vantaan kaupunki, 10.4.2018
- Korttelipihan yleissuunnitelma, hulevedet ja vihertehokkuuslaskelma, Ramboll, 15.5.2018
- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, 28.5.2018

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-TERIAALISTA

- Liikenteen meluselvitys, Ramboll, 15.5.2018
- Aurinkoisuus selvitys, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 15.5.2018

- Myyrmäen kaavarunkoluonnos, nro 014400, Vantaan kaupunki, 16.4.2018 /II

1. TIIVISTELMÄ



Taiteilijan näkemys. Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018

Myyrinhalmeen toimistalo on valmistunut Myyrmäentie 2:een vuonna 1976. Rakennus on ollut osa kaupunkikuvallista kokonaissuunnitelmaa, jossa polveileva, korkean rakentamisen nauha on keskittynyt Myyrmäentien ja Myyrmäenraitin rajaamiin kortteleihin Vaskivuorentien ja Uomatien välissä. Toimistorakennus on ollut pitkään vajaakäyttöinen eikä mittavaa rakennuksen peruskorjausta nähdä kannattavana. Talossa on myös liiketilaa, joissa toimii mm. legendaarinen Allun grilli. Korttelissa on maantasopysäköintiä sekä pysäköintilaitos. Myyrmäentien ja Ojapolun risteyksessä on Nivamutkan pysäköintialue, joka sijoittuu katualueelle. Kaavamuu- toksella tämä alue liitetään kortteliin.

Yleiskaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta C, jolle voi rakentaa toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja ja keskustaan soveltuvia työpaikkoja. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu liikerakennuksille. Suurimmat sallitut kerrosluvut ovat II (liikerakennussiipi), XII (toimistotalo) ja III (pysäköintilaitos). Nivamutka on katualuetta.

Asemakaavamuutoksessa mahdollistetaan Myyrmäentie 2:ssa olevan Myyrinhalmeen toimistorakennuksen ja pysäköintitalon purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi kaupunkikeskustakortteliksi (AK). Kortteliin sijoittuu 10 asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat neljästä kerroksesta 16-kerroksisiin asuintorneihin, ja joihin sijoittuu myös liiketiloja sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketilat sijoittuvat rakennusten kivijalkaan Myyrmäenraitin ja Vaskivuorentien varrelle. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 33 000 k-m² ja liiketilaa 1310 k-m². Liiketilasta tulee toteuttaa vähintään 1048 k-m², eli 80%. Korttelin maanvarainen sisäpiha on rakennettava viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi. Korttelin tarvitsemat pysäköintipai-

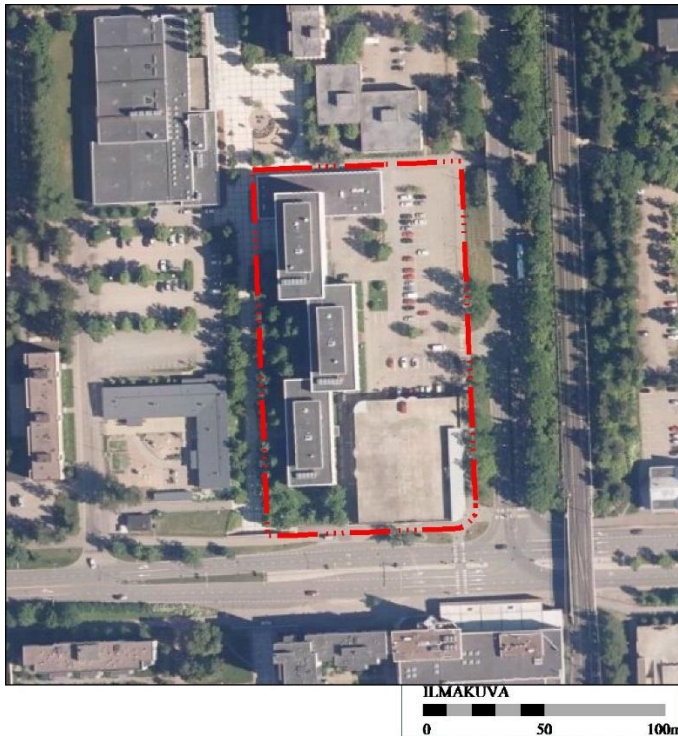
kat sijoittuvat autopaikkojen korttelialueelle (LPA) enintään kuusikerroksiseen pysäköintilaitokseen, johon varataan 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Nivamutkan katualue, jossa on nyt yleistäpysäköintiä, liitetään kortteliin. Kaavassa autopaikkannormi asunnoille on 1 ap/130 k-m² ja liiketiloille 1 ap/100 k-m². Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on 16 500 asukkaan kerrostalovaltainen kaupunginosa ja Länsi-Vantaan aluekeskus monipuolisine palveluineen. Myyrmäki sijaitsee Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Liikenne yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat erinomaiset.



Ilmakuva 2017, Vantaan kaupunki. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

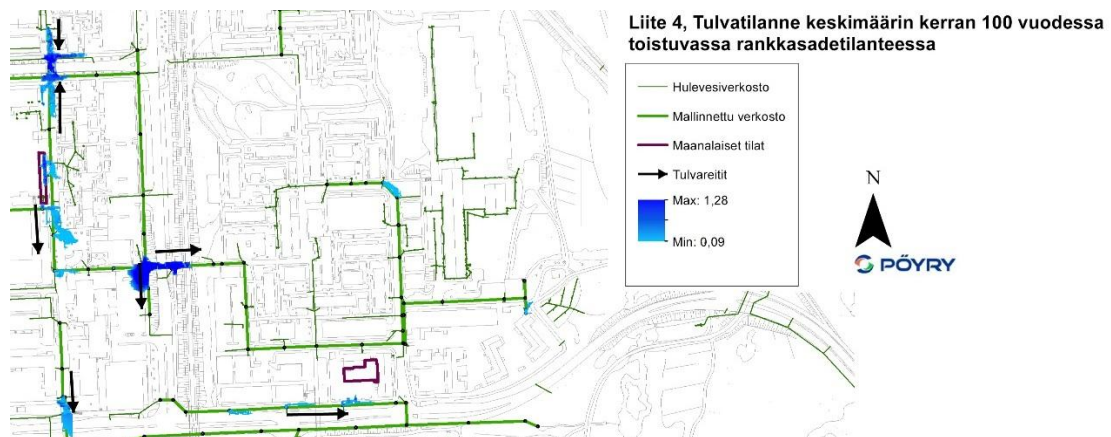
Alue sijoittuu 60-luvun lopulla vielä metsänä ja paikoin suona olleeseen alavaan alueeseen, jonka halki virtasi Honkasuolta, Helsingin puolelta puro Mätäojaan. Mätäojan ympäristön avoimet alueet olivat tuolloin viljeltyjä pelloja, joilla on asuttu jo kivikaudella. Alueen luoteispuolella kohoaa yli 40 metriin nouseva, aiemmin metsäinen, nykyisin rakennettu selänne. Myyrmäen keskustassa ei ole juurikaan enää havaittavissa alkuperäistä luonnonmaisemaa. Alue on maaperältään täytemaata. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Vedet johdetaan hulevesiviemäriin itään päätyen Vaskivuorentien pohjois- ja eteläpuolella Mätäojanlaaksoon. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue, ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halava-sepikkä.

Nykytilanteessa kaava-alueella on toimistorakennus ja pysäköintialue, joten tontti on pääasiassa vettä läpäisemätöntä pintaa. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Kaavoitettavan alueen koillisnurkassa Ojapolulla sijaitsee mallinnettu tulva-alue, joka mallinnuksen mukaan tulvii jo kerran kolmessa vuodessa toistuvalla sateella. Tulva leviää mallinnuksen mukaan Ojapolun kevyen liikenteen väylälle, alikulkuun ja kaupungin omistamalle pysäköintialueelle, joka sijaitsee kaavamuutosalueella.



Ote tulvatilanteesta keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvasta rankkasateesta, Myyrmäen alueen hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys, Pöry, 17.9.2014.

Maaperä

Kaava-alueen maapinta vaihtelee välillä +27...+32 (N2000). Maanpinta on alimmillaan alueen koillisosassa, josta maanpinta nousee kohti länttä ja etelää. Alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin täyttö- tai toiminta-aluetta. Alueen pohjoisosassa on kallio lähellä maanpintaa.

Myyrmäentie 2:n alueella ennen rakentamista tehtyjen pohjatutkimusten mukaan alueen luonnonmaana on ollut savi, jonka paksuus on ollut noin 2-5 metriä. Savi on ollut paksuimmillaan alueen eteläosassa. Saven alla on hiekkaa ja silttiä noin 0,5-2,5 metriä. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon noin 1,0-7,5 metrin syvyydellä maanpinnasta. Vanhojen karttojen perusteella rakentamisen myötä on alueen pohjoisosassa louhittu kalliota tai poistettu maa-aineksia noin 1-3 metrin paksuudelta ja eteläosassa tehty maatäyttöjä noin 1,5-3 metrin paksuudelta. Pohjavesi on alueella arviolta noin 1-2 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Uusien rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Paikoin alueen pohjoisosalla voidaan rakennukset perustaa kovan pohjamaan tai louhitun kallion varaan. Junaliikenteestä aiheutuva värinä ja runkomelu tulee huomioida suunniteltaessa rakentamista lähelle junarataa. Rakentamiskäytös tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2017 alussa asukasluku oli 16 453. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta enemmän yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 23 prosenttia oli yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä puolet asuu yksin, joten myös asuntokuntien keskikoko on yksi Vantaan alhaisimmista.¹

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. korkea ikä, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Metropolian kampuksen laajentumisen myötä alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentuvan. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin liittyvissä hankkeissa ja toiminnallaan vahvistanut yhteisöllisyyttä. Erityisteemana Myyrmäessä on katutaide.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Myyrmäen kaupalliset palvelut ovat menettäneet vetovoimaa suhteessa lähiseudun muihin keskuksiin. Juna-aseman vieressä sijaitsee kulttuuri- ja monitoimikeskus Myyrmäkitalo, jossa on kirjasto, yhteis- palvelupiste, elokuvateatteri, Vantaan taidemuseo Artsi sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualueen naapurissa on urheilutalo, jossa on uimahalli, palloilu- ja liikuntasaleja sekä vieressä Virtapuiston kenttä. Puolen kilometrin päässä sijaitsee Myyrmäen urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Myyrmäessä sijaitseva Metropolia laajenee 3500 opiskelijan kampusalueeksi.

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2015 noin 5000 työpaikkaa. Määrä on jonkin verran vähentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suuralueen työpaikkamäärä, joista n. 22 % sijaitsi Myyrmäen kaupunginosassa, on vastaavasti hieman kasvanut. Myyrmäen suuralueen työpaikoista enemmän kuin joka neljäs oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla.² Kaava-alueella Myyrinhalmeen toimistotalossa oli noin 270 laskennallista työpaikkaa (henkilötyövuosina) vuoden 2014 lopulla. Nyt työpaikkojen määrä kiinteistössä on edelleen laskenut. Myyrmäen kaavarungon tavoitteisiin kirjattiin, että Myyrmäen keskustan työpaikkamäärää tulee kasvattaa (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Myyrmäen ydinkeskustaa. Se sijoittuu Myyrmäenraitin varrelle Vaskivuorentien ja Myyrmäentien risteykseen, noin 350 m päähän Kehäradan juna-asemasta.

^{1,2} http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

² http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset



Nykytilanne, kuva Google maps.

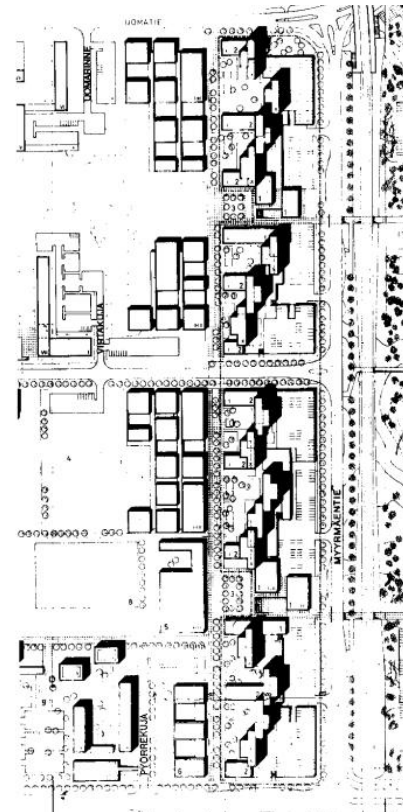
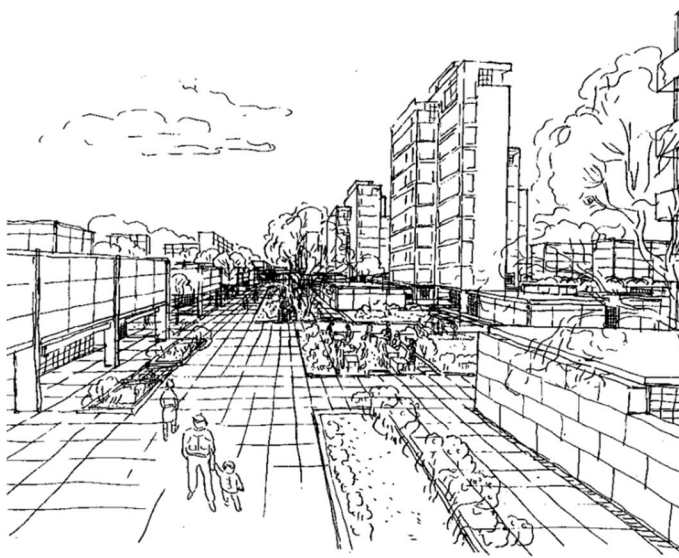
Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Myyrmäen rakentaminen alkoi 1960-luvulla pohjoisosista ja ensimmäiset asukkaat muuttivat alueelle elokuussa 1969. Keskustaa ympäröivien kortteleiden rakenne perustuu pääosin 3 – 5 rappukäytävän lamellirakennuksiin, kerrosten määrä on yleensä 3 - 6 ja rakennukset on sijoitettu pihan ympärille suorakulmaisesti. Tavoitteena on ollut tiivis rakentaminen, jossa korkean, pääosin 8-12-kerroksisten rakennusten nauha on keskittynyt Myyrmäentien ja Myyrmäenraitin rajaamiin kortteleihin Vaskivuorentien ja Uomatien väliin. Korkean rakentamisen kortteleiden tavoite on ollut muodostaa kaupunkirakenteellinen keskiaihe, jossa on vaihteleva julkisivu- ja kerroskorkeusrytmitys, ja jossa asumisen lisäksi sijaitsee maantasossa tai erillisissä rakennuksissa palvelu-, liike- ja työtiloja. Näitä kortteleita rajaa lännessä Myyrmäenraitti, joka on suunniteltu alueen keskellä pohjois-eteläsuuntaisesti kulkevaksi jalankulun pääakseliksi, eräänlaiseksi esplanadiksi, jonka äärelle on sijoitettu kaikki suuremmat yleiset palvelutilat. Myyrmäenraitin toisella puolella on matalampien julkisten rakennusten sarja.

Suunnittelualueella ei ole rakennusperintöarvoja eikä kulttuuriympäristöön liittyviä maisemallisia arvoja.



Myyrmäentie 4 ja 2, 1.12.2018 (Anne Olkkola)



Taiteijan näkemys Myyrmäenraitista Myyrmäki II, 150300 (SM 19.6.1973) asemakaavan selostuksesta. Illustraatio Myyrmäki 2A, 150400 (SM 27.9.1974) asemakaavan selostuksesta. Kuvat havainnollistavat kaupunkirakenteellista tavoitetta, jossa Myyrmäenraittia rajaa idässä korkeiden rakennusten nauha ja lännessä matalampien julkisten rakennusten korttelit.

Muinaismuistot

Myyrmäen keskustan alueella on ollut asutusta kivikaudelta alkaen eli jo noin 7500 vuotta sitten. Suunnittelualueella ei ole muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Myyrmäen keskustaa ympäröi laajat ja monipuoliset viheralueet: idässä Mätäoanlaakso ja lännessä Myyrmäen urheilupuisto ja sen pohjoispuolella jatkuva Raappavuoren puisto. Laajat viheralueet ja urheilupuisto ovat hyvin saavutettavissa, suunnittelualueelta noin 500 m päässä.

Liikenne

Myyrmäen keskustan toiminnot ovat hyvin saavutettavissa kulkumuodosta riippumatta. Myyrmäenraitti on kaupunginosan keskeinen jalankulku- ja pyöräliikenteen akseli, jonka varrelle on keskitetty kaupallisia ja kunnallisia palveluja.

Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Myyrmäessä on Kehäradan asema, jolta on raideyhteys mm. lentoasemalle ja Helsingin keskustaan, sekä bussiterminaali, jolta on yhteyksiä eri puolille Vantaata, Helsinkiin ja Espooseen. Runkolinja 560 liikennöi Myyrmäestä Malmin kautta Vuo-

saareen. Myyrmäen aseman junamatkustajista noin 80 % saapuu asemalle kävellen tai pyörällä.³ Kaava-aluetta lähimpänä sijaitsevat bussipysäkit ovat aivan alueen vieressä Myyrmäentiellä. Lisäksi kaava-alueen kyljessä Vaskivuorentiellä on pysäkipari, jolla pysähtyy kaksi lähibussilinjaa.

Myyrmäen keskustassa on reilusti sekä kaupungin että yksityisten tahojen tarjoamia asiointipysäköintipaikkoja, jotka ovat osin vajaakäytössä. Osa näistä asiointipysäköintipaikoista katoaa keskustan tiivistämiskäytön myötä. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Pyörrekujan LPA-alue palvelee Myyrmäen urheilutaloa ja sen yhteydessä olevaa Virtapuistonkenttää. Pysäköintialueen kapasiteetti ei kuitenkaan yksinään riitä ruuhkaisimpina ajankohdina. Kaava-alueella sijaitseva Nivamutka-niminen yleinen pysäköintialue täydentää urheilutalon pysäköintipaikkatarjontaa. Lisäksi kaava-alueella sijaitsee nykyistä toimistorakennusta palveleva pysäköintitalo.

Kaava-aluetta rajaavien katujen liikennemäärät ovat: Myyrmäentie 4240 ajon/vrk (v. 2017) ja Vaskivuorentie 7100 ajon/vrk (v. 2016).

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m³. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +96.00 ja alin painetaso noin +83.00. Tarkat painetasot selviävät HSY:n liitoskohtalausunnosta.

Jätevesiviemärinti

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Ojapolun ja Vaskivuorentien viemäreissä idän suuntaan Myyrmäen jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet pumpataan lännen suuntaan päätyen Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta vedet johdetaan edelleen Hämeenkyllän ja Hämevaaran kautta Espoon viemäriverkostoon. Espoossa jätevedet päätyvät puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Alueella muodostuvat hulevedet johdetaan Ojapolun ja Vaskivuorentien hulevesiviemäriin. Molemmat hulevesiviemärit johtavat idän suuntaan laskien Vaskivuorentien molemmin puolin Mätäojanlaaksoon.

Kaukolämpö

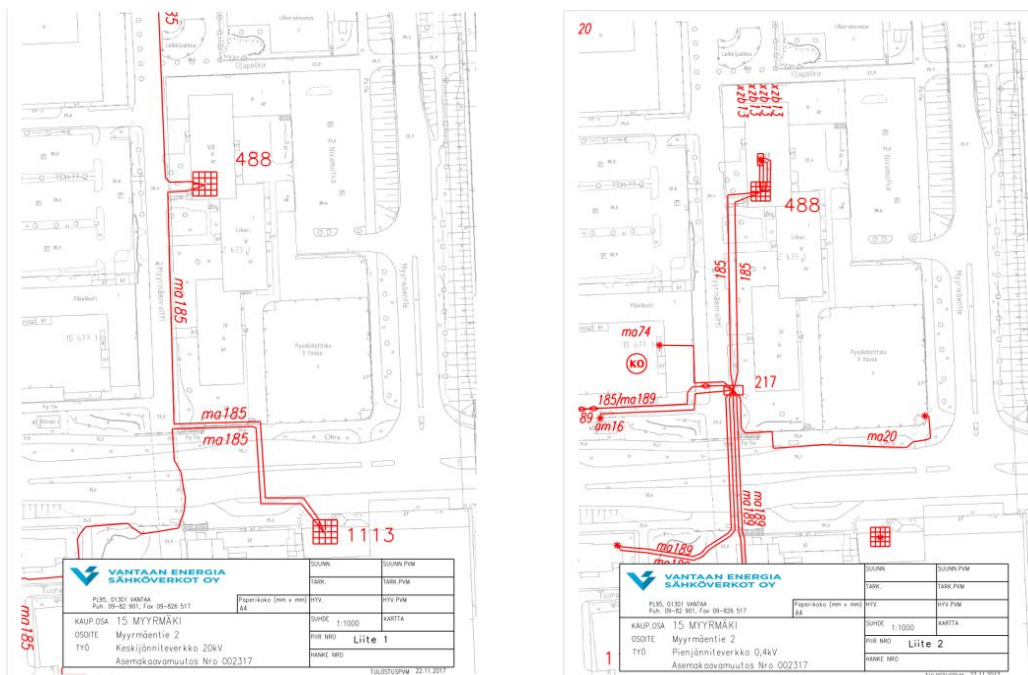
Kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueelle ja sitä on tarve kasvattaa kaava-alueen vieressä Myyrmäenraitilla. Runkolinja kulkee Myyrmäentiellä ja Vaskivuorentien eteläreunassa, josta kaukolämpö on johdettu Myyrinhalmeen toimistokortteliin ja sitä kautta naapurikorttelissa olevalle päiväkodille. Myyrmäenraitilla Putouspolun risteykseen asti ulottuvaa kaukolämpölinjaa tullaan jatkamaan Vaskivuorentien linjaan, jolloin saadaan toimintavarmuutta alueelle ja kiinteistöt voidaan liittää katualueella kulkevaan kaukolämpölinjaan.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita on Myyrmäenraitin ja Vaskivuorentien katualueilla. Myyrinhalmeen toimistokorttelissa on muuntamo, josta menee keskijännitekaapeleita Vaskivuorentien eteläpuolelle. Muuntamo siirretään Vaskivuorentien katualueelle

³ SOLMU-projekti, alustavia tuloksia, HSL

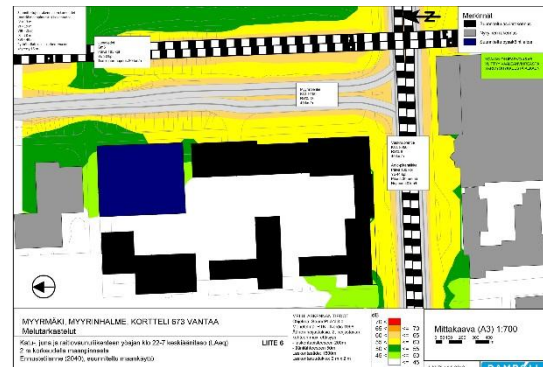
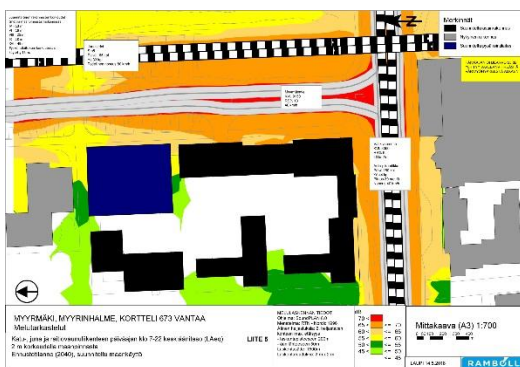
Pyörrekuja 1a:ssa olevan kioskin viereen. Pienjännitemaakaapeleita on Myyrmäentie 2:n korttelissa, Vaskivuorentien ja Myyrmäenraitin katualueilla. Keski- ja pienjännitemaakaapeleita tullaan lisäämään Myyrmäenraitin, Vaskivuorentien ja Ojapolun katualueilla.



Ympäristöhäiriöt

Alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB, mikä ei estä asuntorakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ja kokoontumistiloilta 28 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 25 dB ääneneristävyyttä. Lentomelun torjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen melualueelle (yli 60 LAeq dB, päivä-aika klo 7-22, ennuste 2040) sijoittuu uutta rakentamista. Julkisivuon kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan Myyrmäentien ja Vaskivuorentien puoleisilla julkisivuilla, joilla se on 62...64,2 dB. Ulkokuoren ääneneristävyydestä ja meluntorjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Sisäpihalla saavutetaan päivällä alle 55 dB, ja yöllä alle 45 dB melutasot.



Meluselvitykseen (Ramboll Oy) perustuvat katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (LAeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ennustetilanne (2040), suunnitellulla maankäytöllä, jossa uudet asuintalot ovat mustalla ja pysäköintilaitos sinisellä.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen tontin nro 92-15-673-1 (Myyrinhalmeen toimistotalo ja pysäköintilaitos) omistaa Kiinteistö Oy Myyrinhalme. Nivamutkan katualueella olevan pysäköintialueen omistaa Vantaan kaupunki.

Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
Kiinteistö Oy Myyrinhalme	0,95
Vantaan kaupunki	0,22
	1,18

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

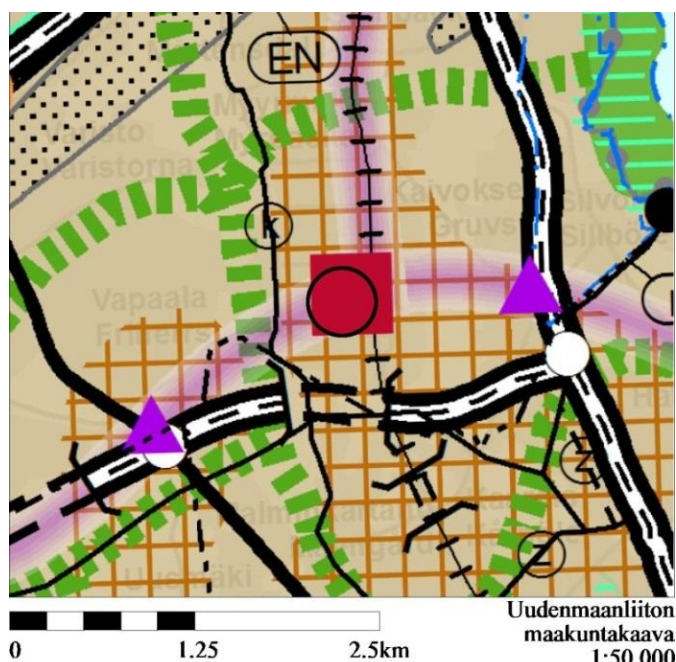
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

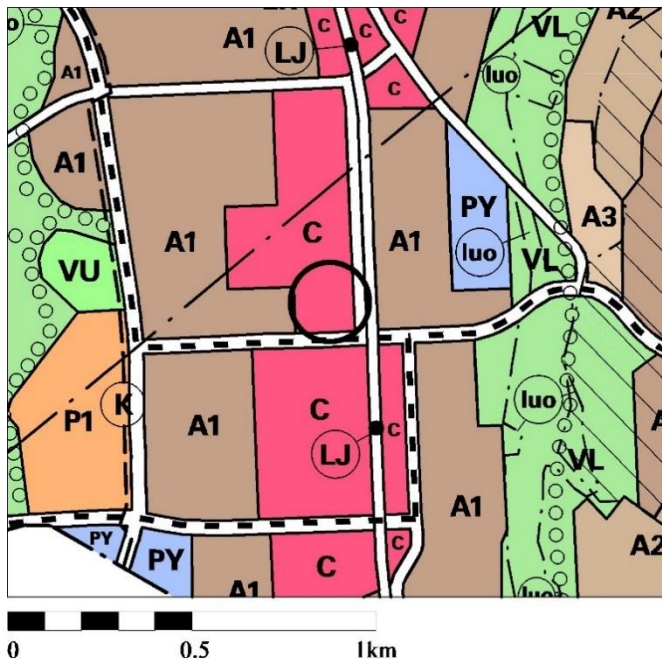
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualaue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi (ruudutus) ja pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki. Myyrmäen keskusta on Kehäradan (poikkiviiva) varrella. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunotostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015. Kaavahanke on MASU 2050:n mukainen.

Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelualue sijoittuu n. 300 m päähän kehäradan Myyrmäen asemasta (LJ). Alueen eteläpuoleisella pääkadulla, Vaskivuorentiellä, kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys (musta katkoviiva), joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

5.3.2018 Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Yleiskaava 2020 tavoitteet.

Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (KH 23.4.2018, nähtävillä 16.5.-14.6.2018) Myyrmäentie 2 rajautuu urbaanin sykkeen alueeseen Myyrmäenraitin varrella ja sen kivijalkakerros tulee käsitellä elävänä ja urbaanina ympäri korttelin. Kortteli sijoittuu korkean rakentamisen vyöhykkeelle, jossa kerrosluku voi enintään olla 16-kerrosta.

Myyrmäen kaavarunkoa (014400) on laadittu samaan aikaan Myyrmäentie 2 -kaavatyön kanssa ja se noudattaa kaavarungon luonnoksessa esitettyjä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita. Kaupunginhallitus on hyväksytty 23.4.2018 Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen nähtäville 16.5-14.6.2018.

Kaavarunkoluonnoksessa on esitetty mm. periaatteet mihin ja miten kaupunkimaista katutilaa kehitetään. Uraanin sykkeenalue painottuu keskustaan ja Myyrmäenraitille, josta pyritään tekemään asukkaiden yhteinen "ulko-olohuone". Kaavarungossa on myös esitetty periaatteet kivijalkakerroksen luonteesta ja korkean rakentamisen sijainnista.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.9.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002317 ja kaavoitus tuli vireille 13.11.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin suunnitelman havainnekuvilla 1.2.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, naapurit
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY
- Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet)
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 19.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja OAS-päivityksestä 22.2.2018. Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuudet 29.11.2017 ja 12.2.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen päivityksestä saatiin yhteensä 14 kirjallista mielipidettä 22.2.2018 mennessä. Suullisesti ja kirjallisesti annettujen mielipiteiden keskeiset teemat on kirjattu selostukseen ja kokonaisuudessaan ne ovat luettavissa erillisestä liitteestä.

Mielipiteen antoivat Vantaan kaupunginmuseo, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Vantaan Energia Oy, Vantaan kaupungin liikuntapalvelut, As. Oy. Myyrinkuusi sekä yksityiset henkilöt.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että suunnittelualueella ei ole erityisiä rakennusperintöarvoja, kulttuuriympäristöön liittyviä maisemallisia arvoja eikä muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäänneksiä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY) tuo esille, että muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulee tarkastella kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esittää kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Vantaan Energia toteaa, että suunnittelussa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Siirrosta aiheutuvien kustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupungin liikuntapalvelut toteaa, että Myyrmäen uimahallin, urheilutalon ja tekonurmikentän läheisyydessä tulee säilyttää vähintään 2 tunnin ilmainen pysäköinti. Edellä mainittujen urheilupaikkojen käytössä oleva Pyörrekujan paikoitusalue on alimitoitettu tarpeeseen nähden, erityisesti ruuhka-aikoina ja sen käyttöä sekä saattoliikenteen toimivuutta tulisi selvittää. Urheilupaikkojen asiakkaat ja henkilökunta käyttävät myös Myyrmäentie 2:n paikoitusalueita.

Vastine: Myyrmäentie 2, 002317 kaavamuutos ei muuta Pyörrekujan liikenne- tai pysäköintitilannetta. Nivamutkan katualue, jossa on yleinen pysäköintialue, tullaan liittämään Myyrmäentie 2:n kortteliin. Myyrmäentie 2:n korttelin pysäköinti tullaan järjestämään keskitetysti pysäköintitalossa, johon sijoittuu myös noin 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Myyrmäentie 2:n korttelin liikenne järjestetään Myyrmäentietä. Autopaikkojen maksullisuudesta päätetään erikseen.

As. Oy. Myyrinkuusi toi esiin, että nykyinen urheilutalon parkkialue on liian pieni suhteessa käyttäjämääriin. Saattoliikenteen linja-autoille ei ole pysäköintipaikkoja Pyörrekujalla ja niiden pysäköinti aiheuttaa ongelmia. Pyörrekujan kunto on heikko ja katu on ylikuormitettu. Päiväkodin saattoliikenne on ongelmallinen. Toimistotalojen purku tulee tehdä siten, ettei siitä koidu haittaa naapurikiinteistöille ja työstä tiedotetaan hyvissä ajoin. Taloyhtiöille ja Myyrmäen huollolle tulee toimittaa havainnekuva 16-kerroksisten tornitalojen vaikutuksista nykyiseen asuntokantaan. Uusien talojen kivijalkaan voidaan sijoittaa monia, katualuetta elävöittäviä palveluja. Nykyisten korttelien täydennysrakentaminen on myös ajankohtaista putkiremonttien lähestyessä.

Vastine: Myyrmäentie 2, 002317 kaavamuutos ei muuta Pyörrekujan liikenne- tai pysäköintitilannetta. Mielipide on välitetty pysäköinninvalvontaan, liikennesuunnitteluun ja kunnossapitoon.

Nivamutkan katualue, jossa on yleinen pysäköintialue, tullaan liittämään Myyrmäentie 2:n kortteliin. Myyrmäentie 2:n korttelin pysäköinti tullaan järjestämään keskitetysti pysäköintitalossa, johon sijoittuu myös noin 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Myyrmäentie 2:n korttelin liikenne järjestetään Myyrmäentietä, eikä uuden korttelin pysäköintiä ohjata Pyörrekujalle.

Vantaan rakennusjärjestyksessä määrätään rakennuksen purkamisesta. Purkamisesta ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 1.2.2018 Myyrmäentie 2:n korttelin havainnekuvilla ja niitä esiteltiin asukastilaisuudessa 12.2.2018.

*Asuinkerrostalojen asukkaiden yhteistiloja voidaan hyödyntää monipuolisesti ja tarpeen mukaan harrastetoimintaan, etätyöskentelyyn, talopesulalle tai –saunalle. Käyttötarkoituksuu-
tosten yhteydessä tulee tarkistaa luvanvaraisuus.*

*Myyrmäentie 2:n kortteliin tulee kivijalkakerrokseen liiketilaa ja asukkaiden yhteistilaa. Sisäpi-
halle tulee vihreä korttelipiha, joka huomioi erilaisten käyttäjien tarpeet.*

Yksityishenkilöiden esiin nostamissa mielipiteissä on tullut esiin seuraavia huolenaiheita kos-
kien kaavamuutosehdotusta:

- Myyrmäen keskustan työpaikat häviävät ja keskusta muuttuu nukkumalähiöksi.
- Uusi asuntokanta ei saa koostua yksinomaan pienistä asunnoista, yksioista.
- Korttelista (ja Myyrmäestä) tulee liian massiivinen, tiivis ja korkea.
- Myyrmäentie 2:een suunnitteilla oleva kerrostalojen ja toimistorakennuksen koko-
naisuus on liian massiivinen ja ruma. Rakennusten tulisi olla matalampia, "kevyem-
piä" ja ympäristöön sopivampia (esim. entiset valkoiset tornitalot) eikä niin tumman-
puhuvia kuin suunnitelmissa.
- Tornitalot ovat liian korkeita, eikä niiden suunnittelussa ole riittävästi huomioitu itä-
puolella olevia asuinrakennuksia. Uudet talot varjostavat asuntoja, pihvoja ja leikki-
puistoa etenkin illalla. Talot tulee muuttaa 10-kerroksisiksi.
- Tuleeko kivijalkaliiketiloihin yrityksiä, onko asiakkaille parkkipaikkoja, aiheuttaako
huoltoajo häiriötä?
- Mihin sijoitetaan urheilukentän käyttäjien pysäköinti? Nyt pulaa parkkipaikoista.
- Pysäköinninvalvonta on Myyrmäessä puutteellista ja asuntokatujen pysäköintiä val-
votaan heikosti. Mitä tapahtuu, kun pienelle alueelle rakennetaan satoja asuntoja ja
toivon mukaan menestyvää liiketilaa?
- Delfiiniaukion noppatalo näyttää eriparilta suhteessa muihin taloihin.
- Noppatalo näyttää hyvälle, mutta sen vieressä oleva torni on liian lähellä aukiota ja
liian korkea.
- Suunnitelmissa pitää ottaa huomioon alueen yleisilme Vaskivuorentieltä länteen kat-
sottaessa. 16-kerroksiset tornitalot eivät sovi lähiympäristöön.
- Pyörrekujan liikennetilanne nähdään useassa mielipiteessä ongelmallisena. Koska
kaavamuutos ei muuta Pyörrekujan liikennetilannetta, siihen liittyviä mielipiteitä ei
eritellä tässä. Mielipiteet kokonaisuudessaan on luettavissa erillisestä liitteestä.

Yksityishenkilöiden mielestä positiivisia asioita koskien kaavamuutosehdotusta:

- Hyvä, että kortteli uudistuu ja ympäristö kehittyy.
- Myyrmäentie 2:een kaavailtu hanke on lähtökohtaisesti parannus nykytilanteeseen.
- Hyvä, että pyritään luomaan elävä ja toimiva kaupunkikeskus vihdoinkin länteen.
- On ymmärrettävää, että radan varteen tehdään korkearakentamista.
- Hyvä, että katutasoon tulee liiketilaa. Ajatus urbaanista korttelista on hyvä.
- Noppatalon vieressä oleva torni on tosi hyvä.
- Arkadit ovat tosi hyviä!

Yksityishenkilöiden mielipiteissä esiintyneitä toiveita ja tavoitteita Myyrmäentie 2:n kortteliin:

- Asuntojen kokojakauma tulee olla monipuolinen ja sisältää myös perheasuntoja.
- Rakentaminen on laadukasta ja kaunista.
- Suunnitelmissa pitää ottaa huomioon alueen yleisilme Vaskivuorentieltä länteen kat-
sottaessa.
- Tornitalot tulee olla matalampia.
- Tiivistyvässä keskustassa ympäristö tulee suunnitella hyvin ja huomioida eri käyttäjät.
- Tarvitaan asiakasparkkipaikkoja liikkeille ja palveluille, mielellään lähellä liikettä.

- Alueelle on saatava taloudellista toimeliaisuutta, joka luo työpaikkoja ja veronmaksukykyä.
- Eikö yksi korttelin taloista voisi olla toimistotalo?
- Asuntokanta on tehtävä houkuttelevaksi myös maksukykyisille asukkaille.
- Myyrmäkeen tulisi saada asumisoikeusjärjestelmällä toteutettu senioritalo.
- Liiketilojen huoltoliikenne tulee huomioida. Pitää päästä lähelle paketti-/ kuorma-autolla.
- Myyrmäenraitti tulisi säilyä vehreänä ja valoisana. Nyt valoa lännestä.
- Tasapaino vuokra- ja omistusasuntojen suhteen eikä niitä tule laittaa samaan taloon.
- Kaikki omistusasunnot tulee olla omalla (taloyhtiön) tontilla.
- Purku tulee suunnitella hyvin ja haitat tulee minimoida.
- Myyrmäentie 2:n pysäköinti tulisi laittaa kannen alle, samalla saataisiin ajoyhteys korttelin läpi Myyrmäentieltä Pyörrekujan pysäköintialueelle. Pyörrekuja rauhoittuisi liikenteeltä.
- Pyörrekuja 3:n pysäköintialuetta tulisi pienentää ja Pyörrekujan liikennettä vähentää. Ko. alueelle ei pidä rakentaa pysäköintitaloa, sillä se lisäisi liikennettä entisestään, eikä sovi päiväkodin naapuriin. Alueen profiilia tulee nostaa.
- Parkkipaikkoja tulee olla riittävästi.
- Iso pysäköintialue voisi sijaita Myyrmäentie 2:ssa ja urheilutalon tilausajobussien pysäköinti tulisi sijoittaa Vaskivuorentielle.
- Varjostusvaikutukset tulee selvittää

Vastine yksityishenkilöiden mielipiteisiin:

Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (nähtävillä 16.5.-14.6.2018) on tutkittu korkean rakentamisen sijoittumista Myyrmäessä. Kaavarunkoluonnoksessa Myyrmäentie 2:n kortteli on esitetty alueeksi, jolle sallitaan enintään 16-kerroksiset talot. Kortteli sijoittuu korkean rakentamisen vyöhykkeelle, joka painottuu Kehäradan asemien seutuihin ja yhdistää Myyrmäen ja Louhelan asemat ympäristöstä erottuvalla korkealla korttelinauhalla junaradan varrella. Korkean rakentamisen vyöhyke on sama kuin 60-luvulla tehdyssä alkuperäisessä Myyrmäen kaavarungossa.

Työpaikkojen häviäminen Myyrmäestä ja niiden säilyminen nykyisessä Myyrinhalmeen toimistorakennuksessa nousi esiin myös asukasillassa. Myyrinhalmeen toimistotalo on tällä hetkellä vajaakäytössä ja edessä on mittava peruskorjaustarve, joka nähdään kannattamattomaksi, sillä talon sisätilat eivät sovellu hyvin nykyaikaisten toimistojen tilatarpeisiin. Myyrmäen kaavarunkotyössä ja yleiskaavan tarkistuksen yhteydessä, jotka ovat erillisiä kaavatöitä, tutkitaan mahdollisuuksia lisätä työpaikkamäärää Myyrmäessä ja uusien työpaikkojen sijoittumista.

Kaavarunkotyössä tutkitaan myös täydennysrakentamista koko Myyrmäen alueella. Vantaan maapoliittisiin linjauksiin perustuen, täydennysrakentamismahdollisuuksia tarkastellaan hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella, etenkin Kehäradan asemien ympärillä. Täydennysrakentamista toivovat myös taloyhtiöt, sillä sen avulla on mahdollista rahoittaa osa tulevista korjauksista. Kaavoituksen tavoitteena koko kaupungissa on mm. hyvä ja kestävä elin- ja työympäristö, joka huomioi myös luonnon kestävyys ja taloudellisuuden.

Myyrmäentie 2:n kaavamuutoksessa on määrätty kivijalkakerroksen ominaisuuksista ja liiketilojen sijoittumisesta, jotta luodaan elävää ja kaupunkimaista katutilaa etenkin Myyrmäenraitin ja Vaskivuorentien varrella. Nämä tavoitteet elävästä katu- ja kaupunkitilasta on esitetty myös Myyrmäen kaavarungon luonnoksessa. Myyrmäen asukasmäärä tulee kasvamaan tulevaisuudessa ja siten palveluille ja liikkeille tulee olla myös sijoittumisedellytyksiä. Kaavassa on myös muita määräyksiä koskien mm. julkisivuja, jolla varmistetaan kaupunkimainen, korkeatasoinen ja omaleimainen keskustakortteli Myyrmäentie 2:en.

Kaavatyön tavoitteena on ollut suunnitella kortteli, joka soveltuisi hyvin lapsiperheille ja myös vanhemmalle väestölle, jotka haluavat muuttaa esim. omakotitalosta palvelujen äärelle. Kaavaan liittyvässä maankäytösopimuksessa rajoitetaan pienten asuntojen lukumäärää. Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen jakaumaa säätelemällä kaupunki vastaa eri väestöryhmien asuntotarpeeseen ja alueiden tasapainoiseen ja eheään kehittymiseen.

Myyrmäentie 2, 002317 kaavamuutos ei muuta Pyörrekujan liikenne- tai pysäköintitilannetta. Nivamutkan katualue, jossa on yleinen pysäköintialue, tullaan liittämään Myyrmäentie 2:n kortteliin. Myyrmäentie 2:n korttelin pysäköinti tullaan järjestämään keskitetysti pysäköintitalossa, johon sijoittuu myös noin 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Myyrmäentie 2:n korttelin liikenne järjestetään Myyrmäentieltä, eikä uuden korttelin pysäköintiä ohjata Pyörrekujalle. Autopaikkojen maksullisuudesta päätetään erikseen.

Mielipiteet, jotka käsittelevät nykyisten alueiden liikenne- ja pysäköintiongelmia, on välitetty myös pysäköinninvalvontaan ja liikennesuunnitteluun.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurs-siivisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

- Erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin vastaaminen tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

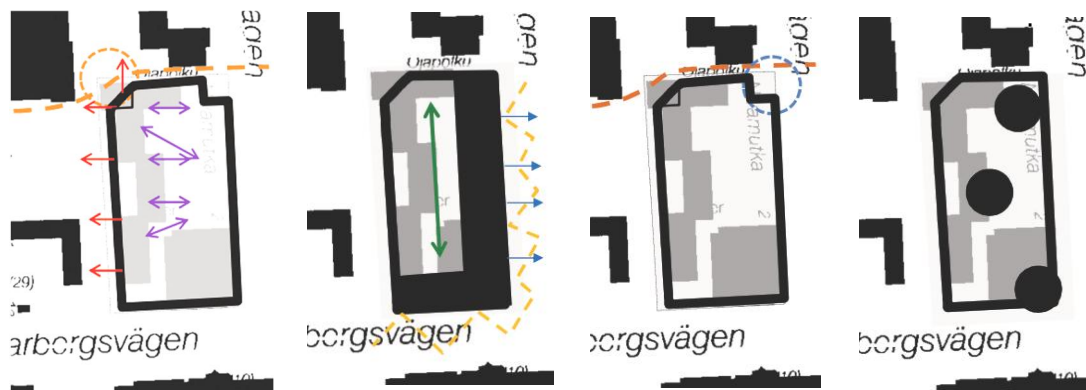
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiiloissa.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.
- Otamme käyttöön uusia työkaluja, kuten vihertehokkuuden.

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 6.11.2017 kirjattiin työlle seuraavat keskeiset tavoitteet:

- Nykyisen Myyrinhalmeen toimistotalon ja pysäköintilaitoksen purku ja uuden korttelin rakentaminen loppuvuodesta 2019 alkaen.
- Kortteli, jossa on tornitaloja (enintään 16-kerroksisia)
- Kortteli, joka houkuttelee ja soveltuu perheille
- Korkeatasoinen ja omaleimainen kaupunkikortteli, jolla on yhdistävä, korttelin kiertävä avoin ja toiminnallinen kivijalka
- Tornien muodostama, tunnistettava kaupunkikuvallinen kokonaisuus (skyline)
- Yhtenäinen kaupunkikuvallinen idea Myyrmäenraitin varrella
- Ravintoloiden ja liikkeiden ulkoaluetta Delfiniaukion ja Myyrmäenraitin varrelle
- Yhteisöllisyyttä rakennuksissa ja korttelin sisällä (yhteistilat, pihapiiri)
- Julkista tilaa rajaavilla julkisivuilla vaaditaan kovinta laatutasoa, sillä kortteli on osa Myyrmäen keskustaa
- Torneista aukeavien näkymien hyödyntäminen ja laadukkuus (mm. viherkatot)
- Ojapolun-Suvantopolun ja Myyrmäenraitin risteysalueen liikenteellinen sujuvuus
- Uusi kortteli kannustaa liikkumaan jalan ja pyörällä
- Korttelin keskitetty pysäköinti, johon sijoittuu myös nykyiset maantasopaikat korvaavaa yleistä pysäköintiä
- Määritellään korttelipihalle vihertehokkuus, joka tuottaa viihtyisän pihan ja helpottaa hulevesien hallintaa
- Pihalla monipuolista kasvillisuutta ja toimintoja (yhteisöllisyys), yhteistilat, ikkunoista näkyvillä katoilla viherkatot
- Asuntojen hallintamuotojen monipuolisuus
- Hulevesien viivytys Nivamutkan katualueen pohjoisosassa
- Hulevesien virtaamatilanteen parantaminen tontilla nykyiseen verrattuna



Kaaviot havainnollistavat suunnittelun tavoitteita: avautuminen katutilaan, yhteisöllinen kortteli, muurimaisempi rakenne suhteessa melulähteisiin, tulva-alueen huomioiminen ja tornien sijoittuminen (skyline)

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutoshakemuksen yhteydessä oli korttelisuunnitelma, jota pidettiin liian lähiömäisenä Myyrmäen keskustaan. Esitetty korttelisuunnitelma ei rajannut katutilaa kaupunkimaisesti, eikä korttelitehokkuus ollut keskustan tavoitteiden mukainen.

Aloituskokouksessa asetettujen tavoitteiden jälkeen arkkitehtikonsultit yhdessä rakennuttajakonsultin (JM Suomen) ja kiinteistön omistajan (Sampo Oyj:n) kanssa tekivät uuden korttelisuunnitelman. Suunnitelmassa oli samoja elementtejä kuin ensimmäisessä versiossa: kolme 16-kerroksista tornitaloa, lamellitaloja sekä keskitetty pysäköinti korttelin koillisnurkassa, Ni-vamutkan pysäköintialueella. Suunnitelma erosi ensimmäisestä siinä, että erikokoiset ja -luonteiset talot muodostivat rajatun kaupunkikorttelin, johon muodostui suojaista sisäpiha ja avoin, koko korttelin kiertävä kivijalka liiketiloineen muodostaen kaupunkimaista katutilaa. Erikorkuiset rakennukset ja julkisivujen polveilu tukivat nykyisen kaavan (150400 SM 27.9.1974) ja Myyrmäen kaavarungon 014400 (nähtävillä 16.5.-14.6.2018) kaupunkikuvallisia lähtökohtia, jotka ovat nähtävillä myös nykyisessä Myyrinhalmeen toimistotalossa.



Arkkitehtitoimisto Neva Oy tekemiä luonnoksia kortteliin vuonna 9.10.2017 ja 4.12.2017, joista oikeanpuoleinen suunnitelma otettiin kaavoituksen lähtökohdaksi.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Aloituskokouksen jälkeen tehty kortteliluonnos vastasi hyvin asetettuihin tavoitteisiin, joten se otettiin kaavatyön pohjaksi. Tornit tukevat Myyrmäen kaavarungon ajatusta korkean rakentamisen vyöhykkeestä radan suuntaisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien välillä, sekä rajattu, rakennuskorkeuksiltaan ja julkisivuiltaan polveileva kaupunkikortteli, jossa liike- ja palvelutilaa sijoittuvat kivijalkakerrokseen, jatkaa Myyrmäen uudistuvan keskustan kaupunkimaista luonnetta Myyrmäenraitin varrella.

Kaavatyön alkuvaiheessa Pyörrekuja 3:ssa oleva pysäköintialue kuului suunnittelualueeseen, jolle tutkittiin pysäköinnin mahdollista keskittämistä, mutta alue rajattiin pois kaavamuutosehdotuksesta, eikä sille osoiteta uutta maankäyttöä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla tehostetaan Myyrmäen keskustan maankäyttöä. Myyrmäentie 2:n korttelissa rakentamisen määrä kasvaa samoin kerroskorkeudet. Nykyinen liikerakennusten korttelialue (A_L) muuttuu asuinkerrostalojen (AK) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Myyrinhalmeen toimistotalo ja nykyinen pysäköintilaitos puretaan. Asuinkerrostalojen kortteli jaetaan 10 tont-

tiin. Asumisen osuus lisääntyy ja työpaikkojen määrä vähenee verrattuna nykyiseen asemakaavaan. Kaavassa uutta asumista esitetään 33 000 k-m². Asuinkerrostalojen katutasoon tulee liiketilaa 1310 k-m², joista tulee toteuttaa vähintään 1048 k-m² (80% enimmäismäärästä), ja jotka avautuvat jalankululle ja pyöräilylle varatuille kaduille (pp) ja katualueille. Osa liiketiloista tulee olla ravintolakäyttöön soveltuvia.

Nivamutkan katualueella oleva yleisen pysäköinnin alue poistuu ja katualue liitetään kortteliin. Uuden korttelin koko pysäköinti keskitetään Myyrmäentien varrelle autopaikkojen korttelialueelle (LPA), johon sijoittuu 6-kerroksinen pysäköintitalo. Pysäköintitaloon tulee noin 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu Myyrmäentieltä tontin 11 kautta. Tontilla 11 on ajorasite pysäköintilaitokseen. Ajo voidaan ratkaista myös tontilla 11 olevan rakennuksen alla.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueet, AK, 0,95 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on noin 34 310 k-m², josta asuinkerrosalaa on 33 000 k-m² ja kivijalkaan sijoittuvaa liiketilaa on 1310 k-m². Liiketilasta tulee toteuttaa vähintään 1048 k-m², eli 80 % enimmäismäärästä. Tehokkuusluku asuinkerrostalojen korttelialueella on $e=3,5$. Korttelitehokkuus on $e=2,8$, kun siihen on laskettu asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) lisäksi autopaikkojen korttelialue (LPA). Autopaikkojen korttelialueelle tulee pysäköintilaitos, mutta sitä ei lasketa rakennusoikeuteen.

Asuntoja AK-korttelialueelle valmistuisi noin 550-600 kpl.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuminen: 1 ap / 130 k-m²
- liiketilat 1 ap/ 100 k-m²

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- 1pp/ asuinhuone

Autopaikkojen korttelialue, LPA, on 0,21 hehtaarin alue ja sille sijoittuu kuusikerroksinen pysäköintilaitos noin 330 autolle.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen uusi kaupunkikortteli noudattaa Myyrmäen ensimmäisen kaavarungon ja nyt nähtävillä olevan kaavaruonkoluonnoksen periaatteita korkean rakentamisen sijoittumisen ja kaupunkimaisen katutilan muodostamisen periaatteita. Mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan kortteli erottuu ympäröivästä nykyisestä kaupunkirakenteesta, mutta tulevaisuudessa, kun keskusta tiivistyy voimassa olevan keskustan asemakaavan ja uusien tulevien kaavamuu-
tosten myötä, ero tasoittuu. Rakennusten arkkitehtuurista ja julkisivuista on annettu laatua ja visuaalista ilmettä koskevia määräyksiä. Määräyksissä on korostettu myös kivijalan yhtenäisyyttä, avoimuutta ja toimintoja ja niiden aukeamista ja liittymistä katutiloihin. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset, mm. vihertehokkuuden tavoiteluku, joka tulee korttelissa saavuttaa sekä kattopinnat, joille tulee viherkatto. Korttelit ovat intensiivisiä ja näin korostavat keskustamaisuutta.



Taiteilijan näkemys etelästä, arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018 (tausta Google maps).

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialuetta, lisäksi on katualuetta.



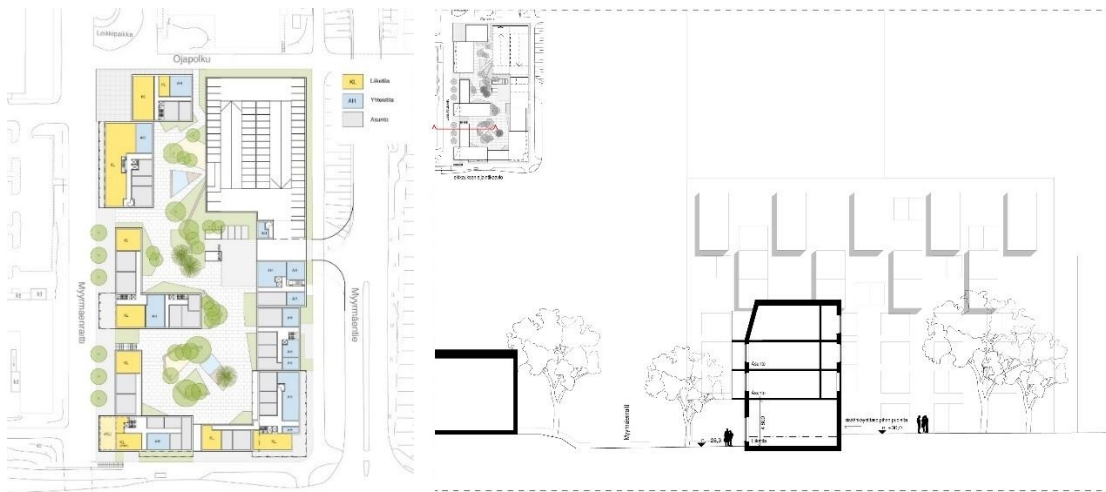
Asemapiirros Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Myyrmäentie 2:n uusi kaupunkikortteli muodostuu kolmesta 16-kerroksisesta tornitalosta ja 4-9-kerroksisista lamellitaloista, jotka yhdessä autopaikkojen korttelialueella olevan pysäköintilaitoksen kanssa muodostavat umpinaisen korttelin, jonka sisäpihalle muodostuu intiimi yhteispiha. Erikokoisten ja -luonteisten talojen räystäslinjat ja julkisivut polveilevat, mikä tekee yhdessä avoimen ja toiminnallisen kivijalkakerroksen kanssa katutilasta mielenkiintoisen. Lisäksi Myyrmäenraitin ja Ojapolun varrella rakennukset ovat paikoin irti toisistaan, jolloin muodostuu näkö- ja kulkuyhteyksiä sisäpihalle. Katualueilta kulkuyhteydet sisäpihalle ovat rakennusten läpi.

Katualueen puolelle muodostuu avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros, joka on vähintään 5 m korkea ja siihen voi sijoittaa liiketiloja, asuinhuoneita, kaavassa määrättyjä asukkaiden yhteistiloja kuten yhteissaunan, talopesulan, työ- ja harrastetilaa sekä porrashuoneiden yhteyteen tila lastenvaunuille, ulkovaikineille sekä palveluteiselle. Liiketilojen rakennusoikeudesta, 1310 k-m², tulee toteuttaa vähintään 80 % (1048 k-m²). Tonteilla 2 ja 3 liiketilan tulee olla ravintolakäyttöön soveltuva. Asukkaiden käyttöön on rakennettava tonttia kohti, pois lukien tontit 4,6, ja 8, vähintään 100 m² yhteistilaa, johon voi sijoittaa yhteissaunan, talopesulan, työ- ja harrastetilaa. Nämä tilat täydentävät liiketiloja kivijalkakerroksessa ja mahdollistavat muuntojoustavuutta liike- ja työtilojen tarjontaan tulevaisuudessa. Kivijalkakerroksen liiketilojen ja kadun puoleisten yhteistilojen tulee liittyä saumattomasti julkisiin katualueisiin.



Havainne kuva liiketilojen (keltainen) ja yhteistilojen (vaaleansininen) sijoittumisesta kivijalkakerrokseen sekä leikkaus Myyrmäenraitilta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018

Kaupunkikorttelin arkkitehtoninen idea perustuu kokonaisuuteen, jossa korttelin rakennukset muodostavat vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkirakennetta. Rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, julkisivuväriytyksen ja -materiaalin suhteen. Rakennusten ja ympäristön käsittelyn muotokieli on kulmikkaa ja kappalemaista. Vaihtelevat julkisivumateriaalit luovat mielenkiintoa katutilaan ja jäsentävät korkeita rakennuksia useampaan, visuaalisesti matalampaan osaan. Rakennusten julkisivumateriaalit koostuvat erisävyisistä tiilistä, vaaleasta rappauksesta ja vaaleista levypinnoista, puuyksityiskohdista ja lasista. Arkkitehtuurin tulee olla

modernia, korkeatasoista ja innovatiivista. Julkisivujen tulee olla korkeatasoisista materiaaleista tehtyjä keskustan laatuvaatimustason mukaisesti. Osa rakennuksista on sisennetty suhteessa kulkuväyliin ja osassa on arkadit, jotka molemmat mahdollistavat puolijulkiset ulkotilat, joihin kivijalkaliiketilat voivat levittäytyä.



Taiteilijan näkemys Myyrmäenraitilta ja korttelista, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018.

Asukkaiden oleskelupiha sijoittuu korttelin sisälle. Yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä eikä tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Korttelin sisäiset ajoyhteydet voidaan järjestää joko tontilla 11 olevan rakennuksen alta tai yhteispihan kautta. Molemmissa tapauksissa liikenteen vaikutuksia piha-alueelle voidaan vähentää aita- ja viherrakentein. Sisäpihalle varataan neljä autopaikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Korttelin pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueella (LPA) olevaan 6-kerroksiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen tulee myös yleistä pysäköintiä noin 70 autolle.

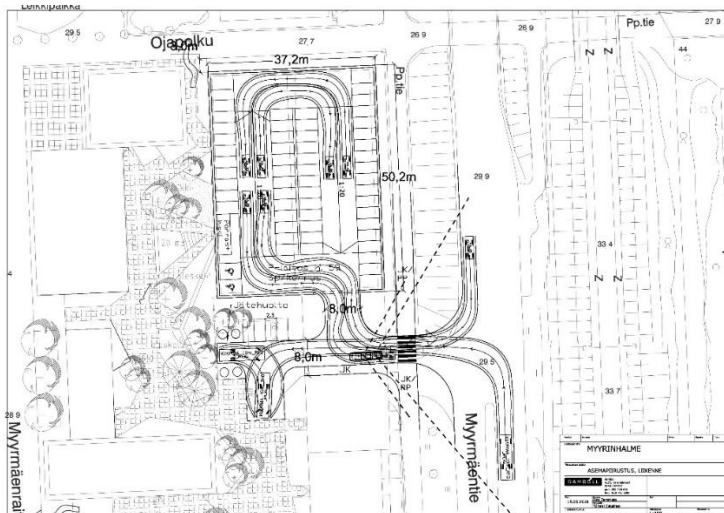


Koko korttelin yhteisellä, vehreällä sisäpihalla voi kasvaa maanvaraisesti suuriakin puita. Havainnekuva, Ramboll Finland ja taiteilijan näkemys, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018.

4.3.2 Muut alueet

LPA, Autopaikkojen korttelialueet

Korttelin 15673 tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat autopaikkojen korttelialueelle (LPA) enintään kuusikerroksiseen pysäköintilaitokseen, johon varataan 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin ja muuntamon sijoittamiseen maantasokerrokseen. Pysäköintilaitoksen viihtyvyydestä, julkisivuista ja liittymisestä ympäristöön määrätään kaavassa. Pysäköintilaitoksen rakenteissa on varauduttava hulevesitulvaan, sillä autopaikkojen korttelialueen koillisnurkka sijaitsee hulevesitulvan riskialueella. Pysäköintilaitoksen poistoilma tulee johtaa tontin 11 asuinkerrostalon katolle.



Kuva korttelin ajoneuvoliikenteestä, Ramboll Oy, 15.5.2018

Katualueita on laajennettu Vaskivuorentien varressa Myyrmäenraitille vievien portaiden kohdalla sekä Ojapolun varressa.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu myös hyvien joukkoliikennedyteyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Myyrmäen keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 550-600 kappaletta. Kortteliin ei ole osoitettu erityisryhmille erikseen tarkoitettua asumista. Kaavaratkaisulla halutaan edistää laajaa ikäkaumaa keskustan väestössä.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Myyrmäen keskustaan hyvien kevyen liikenteen ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kehäradan juna-asema ja linja-autotermiinali sijaitsevat noin 350 m päässä. Alueella liikkuminen painottuu kevyeen liikenteeseen. Kaavaratkaisu tehostaa merkittävästi nykyistä maankäyttöä. Kaavamuutoksen rakennukset ovat punaisella ja harmaalla on esitetty tulevat keskustan korttelit, joiden rakentaminen alkaa syksyllä 2018.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen tiivistää ja monipuolistaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaavaltaan uusi rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa, kuin nykyinen rakentaminen suunnittelualueella tai sen ympärillä. Tämä on perusteltua, sillä kortteli sijoittuu uudistuvan Myyrmäen keskustan viereen, hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja alue on kaavarunkoluonnoksessa esitetty korkean rakentamisen alueeksi, jolla on korttelitehokkuus noin $e=3$. Korttelin rakennukset muodostavat vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa, jossa rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, julkisivuväriytyksen ja -materiaalin suhteen. Vaihtelevat julkisivumateriaalit luovat mielenkiintoa katutilaan ja jäsentävät korkeita rakennuksia useampaan, visuaalisesti matalampaan osaan. Katujulkisivujen ja toteutuksen puolesta rakennuksilta edellytetään suomalaisen asuinrakentamisen kärkeä. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.



Uusi kortteli (punainen raja) nivoo Myyrmäentie varren olemassa olevan korkeiden rakennusten nauhan osaksi uutta korkeampaa Myyrmäen keskustaa. Kuva Myyrmäen kaavarunkoluonnoksesta, 16.4.2018 / II

Asuminen

Kaava-alueelle tulee kymmenen asuinkerrostaloa, yhteensä noin 550-600 asuntoa. Verrattuna nykytilanteeseen, jossa kortteli on osoitettu työpaikkarakentamiseen, asumisen osuus lisääntyy merkittävästi. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa.

Kortteliin tulee asuntoja eri rahoitus- ja hallintamuodoilla: vapaarahoitteisia omistusasuntoja, valtion tukemaa asuntotuotantona, josta osa voi olla lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Nyt korttelissa on Myyrinhalmeen toimistotalo, jonka alakerrassa on liiketilaa ravintolakäytössä. Kun korttelin maankäyttö muuttuu liikerakennusten korttelialueesta asuinrakentamisen korttelialueeksi, työpaikkarakentamisen kaavavaranto vähenee alueella. Asuinrakentalojen kivijalkaan sijoittuu 1048- 1310 k-m² liike- ja myymälätilaa sekä sen lisäksi asukkaiden yhteistiloja, johon voi sijoittua esimerkiksi etätyötilaa. Tämä mahdollistaa uusien ja erilaisten palvelujen ja työpaikkojen sijoittumisen Myyrmäenraitin ja Vaskivuorentien varrelle. Korttelin kivijalkakerros tulee tehdä houkuttelevaksi, toiminnalliseksi ja viihtyisäksi, mikä lisää Myyrmäenraitin ja Delfiiniaukion vetovoimaa ja yhdessä asukasmäärän kasvun kanssa vaikuttaa positiivisesti koko keskustan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Myyrmäen kaavarunkotyössä tutkitaan kaupungin osan palvelujen tulevaisuuden tilatarpeita. Seudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset ovat myönteiset. Koska kaavamuutos sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen keskelle, ei hankkeesta aiheudu merkittäviä kunnallistekniikan investointitarpeita. Hankkeen johdosta joudutaan täydentämään vesihuolto-, kaukolämpö- ja sähköverkostoja.

Sosiaalinen ympäristö

Voidaan ennakoida, että alueelle muuttaa asukkaita eri tuloluokista asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Alueen suunnittelussa on pyritty huomioimaan lapsiperheet, joita Myyrmäen keskustassa on nyt vähän, mutta kasvavassa määrin tulevaisuuden trendien valossa. Yli 65-vuotiaiden määrän odotetaan myös kasvavan alueella, kun kortteliin muuttaa pientaloalueilta ja vanhemmista kerrostaloista ikääntyviä asukkaita, joille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen sekä lyhyt kävelymatka monipuolisiin palveluihin. Hanke on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT:n) mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Mätäoanlaakson tai Myyrmäen urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat keskustarakenteen sisään, joten hanke ei vaaranna valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Myyrmäen juna-asemasta ja linja-autoterminalista. Kaavan toteuttaminen lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan myös ajoneuvoliikennettä Myyrmäen pääkaduilla. Myyrmäen kaavarunkon laatimisen yhteydessä on tehty liikenneselvitys, jossa on tarkasteltu lisärakentamisen liikenteellisiä vaikutuksia. Myyrmäen liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Myyrmäenraitin asema alueen keskeisimpänä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä vahvistuu entisestään, kun sen varrelle tulee lisää asumista ja liiketiloja. Myyrmäenraitin Vaskivuorentien pohjoispuolinen osuus liittyy vahvemmaksi osaksi Myyrmäen kävelykeskustaa. Kaava-alueen

luoteiskulmassa Delfiiniaukio jatkuu korttelin puolelle avaten näkemiä Myyrmäenraitin, Ojapolun ja Suvantopolun liittymäalueella. Samalla Ojapolun ja Suvantopolun välinen yhteys selkeytyy ja sujuvoituu.

Kortteliin rakennettava pysäköintitalo sijoittuu korttelin koilliskulmaukseen, jossa Ojapolku risteää Myyrmäentien varren yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien kanssa. Pyöräliikenteen riittävät risteysnäkemät on pyritty turvaamaan pysäköintitalon maantasokerroksen suunnittelussa. Näkemien turvaamista tukevat osaltaan samaan kulmaukseen tehtävä hulevesien viivytyspaineen sekä maanalaisen infran tilantarpeen vuoksi tehtävä Ojapolun katualueen leventtäminen.

Kortteliin ja sen pysäköintilaitokseen ajetaan Myyrmäentien varteen sijoittuvasta ajoliittymästä. Myös uusien asuintalojen ja niissä sijaitsevien kivijalkaliiketilojen huoltoliikenne järjestetään tämän liittymän kautta.

Kaavan toteuttamisen myötä alueelta poistuu noin 70 autopaikan yleinen pysäköintialue. Poistuvat autopaikat korvataan kortteliin rakennettavassa pysäköintitalossa, jossa tulee olemaan noin 70 yleiseen asiointipysäköintiin tarkoitettua autopaikkaa.

Vesihuolto

Kaavamuutoksen myötä vesijohtoa ja jätevesiviemäriä tulee laajentaa Myyrmäenraitilla pohjoisen suuntaan noin 80 m. Jatkamalla vesijohtoa tästä vielä 40 m pohjoiseen saadaan vesijohto kytkettyä myös Suvantopolun vesijohtoon. Lisäksi Myyrmäentiellä ja Vaskivuorentiellä tarvitsee laajentaa jätevesiviemäriä noin 110 m, vesijohtoa noin 15 m ja hulevesiviemäriä noin 30 m. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 110 000 €.

Tornitalot tulevat vaatimaan todennäköisesti kiinteistökohtaiset paineenkorottamot. Tämä tulee varmistaa rakennussuunnitteluvaiheessa, kun HSY antaa viralliset painetasot liitoskohtalausunnossaan.

Hulevedet

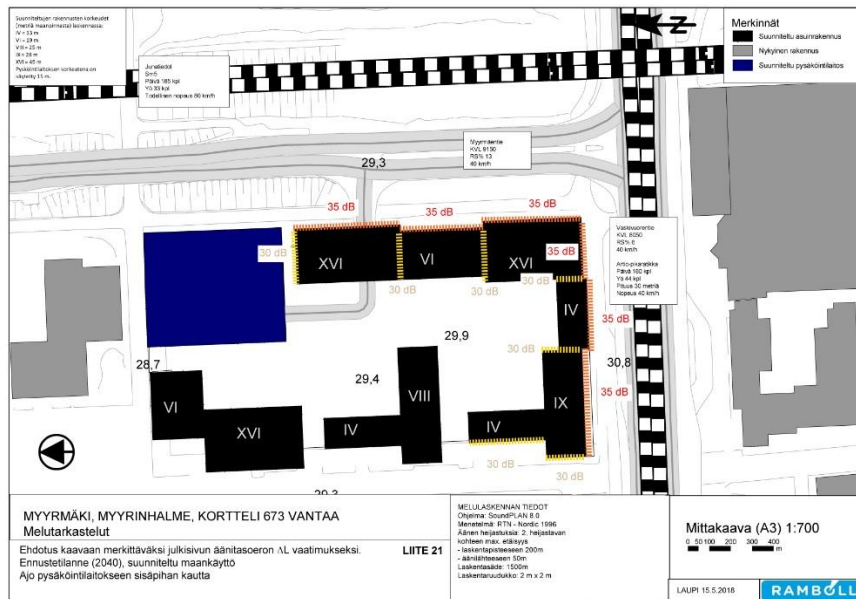
Kaavan koillisosaan on varattu tulva-alue mallinnettua hulevesitulvapaikkaa varten. Tällä alueella tulee säilyttää maanpinta avoimena rakenteista, jotta tulvavesi pääsee turvallisesti leviämään alueella. Koillisnurkalla oleva pysäköintitalo tulee suunnitella nurkasta korkeammaksi, jotta tulvatila jää pysäköintitalon alle. Pysäköintitalon alaosa tulee suunnitella siten, että se on tarvittaessa huollettavissa. Mikäli tulvariskiä saadaan riittävästi pienennettyä kasvattamalla hulevesiviemärin putkikokoa Ojapolulla, voidaan tilannetta tarkastella uudelleen. Tällöin parkkihallin alin pysäköintitaso voi olla alikulun tasossa tai sitä alempana.

Asemakaavan yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitetty, että hulevesien syntyä ehkäistään osalle katoista sijoitettavilla viherkatoilla. Lisäksi hulevesiä viivytetään maan päällisissä viivytyspaineissa sekä maanalaisissa viivytysputkissa. Hulevesien hallintasuunnitelma toimii lähtökohtana rakennussuunnitteluun. Rakennuslupaa haettaessa tulee hyväksyttää tarkennettu hulevesisuunnitelma. Tonteilla voi olla yhteisiä hulevesien hallintarakenteita.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavina melulähteinä Myyrmäentietä ja Vaskivuorentietä vastaan ovat tie- ja juna-liikennemelu sekä mahdollisesta pikaraitiotiestä aiheutuva melu. Muualla lentoliikenteestä aiheutuva melu, jonka kasvuun varaudutaan korottamalla ääneneristävyysvaatimus seuraavan vyöhykkeen vaatimustasolle. Nämä otetaan huomioon asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena, joka on Myyrmäentietä ja Vaskivuorentietä vastaan 35 dB ja muualla 32 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena, joka on Myyrmäentietä ja

Vaskivuorentietä vastaan 30 dB ja muualla 28 dB. Tie-, juna-, ja mahdollisesta raitiovanuliikenteestä aiheutuva melu ei estä asuinhuoneiden sijoittamista melulähteen puolelle.



4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT:n) luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä toimistotalo sekä pysäköintialue puretaan ja kortteli muuttuu kerrostalokortteliksi ja pysäköintihalliksi. Samalla tontin vettäläpäisevän pinnan määrä kasvaa, eli hulevesien hallinnan näkökulmasta tilanteen voidaan olettaa paranevan nykytilanteeseen nähden. Lisäksi korttelia koskevat nykyaikaiset hulevesien hallintamääräykset, mikä parantaa hulevesitilannetta entisestään.

Tulva-alue tontin koillisnurkalla säilyy yhä, ja tulva-alueeseen on varauduttu kaavassa tulva-merkinnällä. Kyseisen alueen huomioimisesta on kerrottu enemmän kappaleessa 5.4.1.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Lähtökohtaisesti alueen ekotehokkuus on hyvä, sillä alue eheyttää kaupunkirakennetta ja tukeutuu raideliikenteeseen sekä hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria. Ekotehokkuutta heikentää nykyisten rakennusten purkaminen. Päästöjä voidaan vähentää rakennusten hyvällä energiatehokkuudella ja uusiutuvan energian hyödyntämisellä.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastomuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita ja luodaan viihtyisää elinympäristöä ja. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastokestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on hyvin saavutettavissa. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaava ei muuta alueen nimistöä.

5. ASEMAKAAVAPROSESSI JA KAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa nykyisten rakennusten purku ja uusien rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja se on saanut lainvoiman.

Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksianto, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Sampo Oy:	Kim Westerberg Kati Paatela	kiinteistöjohtaja projektipäällikkö
JM- Suomi:	Markku Kemppainen	maanhankintajohtaja
Arkkitehtitsto Neva Oy:	Petteri Neva Jurkka Pöntys Marjukka Päivärinta	toimitusjohtaja arkkitehti arkkitehtiylioppilas
Ramboll Finland Oy:	Tommi Eskelinen Anna Bergman Anni Orkoneva Laura Pilvinen	asiakkuuspääl., liikennesuun. maisema-arkkitehti projektipääl., hulevesimallinnus projektipääl., meluselvitys
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto Anne Olkkola Elina Ekroos Joonas Arponen Pia Tasanko Mikko Järvi Ritva-Leena Kujala	aluearkkitehti asemakaavasuunnittelija maisema-arkkitehti suunnitteluavustaja vuorovaikutusasiantuntija kaavoitusinsinööri viestintäsuunnittelija
Yrityspalvelut:	Heikki Virkkunen Gilbert Koskela Tomi Henriksson	projektijohtaja projektijohtaja asumisasioiden päällikkö
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen Marja Leppänen Jaana Virtanen Teemu Vihervaara Inka Lappalainen Seija Tulonen	vesihuollon yleissuunnittelu vesihuollon yleissuunnittelu liikenneinsinööri liikenneinsinööri maisema-arkkitehti projektsuunnittelija

	Heidi Burjam Mikko Kettunen Emma Lottanen	puistosuunnittelupäällikkö alueinsinööri suunnitteluinsinööri, geotekn.
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki Ilkka Rekonen	kaupunkikuva-arkkitehti lupapäällikkö
Kaupunginmuseo:	Andreas Koivisto Susanna Paavola	arkeologi rakennustutkija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 11. päivänä kesäkuuta 2018.

Anne Olkkola
asemakaavasuunnittelija

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	24.05.2018
Kaavan nimi	002317 Myyrmäentie 2 15 Myyrmäki		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	13.11.2017	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002317	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1757	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1757

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1757	100,0	33000	2,81	0,0000	17300
A yhteensä	0,9499	80,8	33000	3,47	0,9499	33000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,9531	-15700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2258	19,2	0		0,0032	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

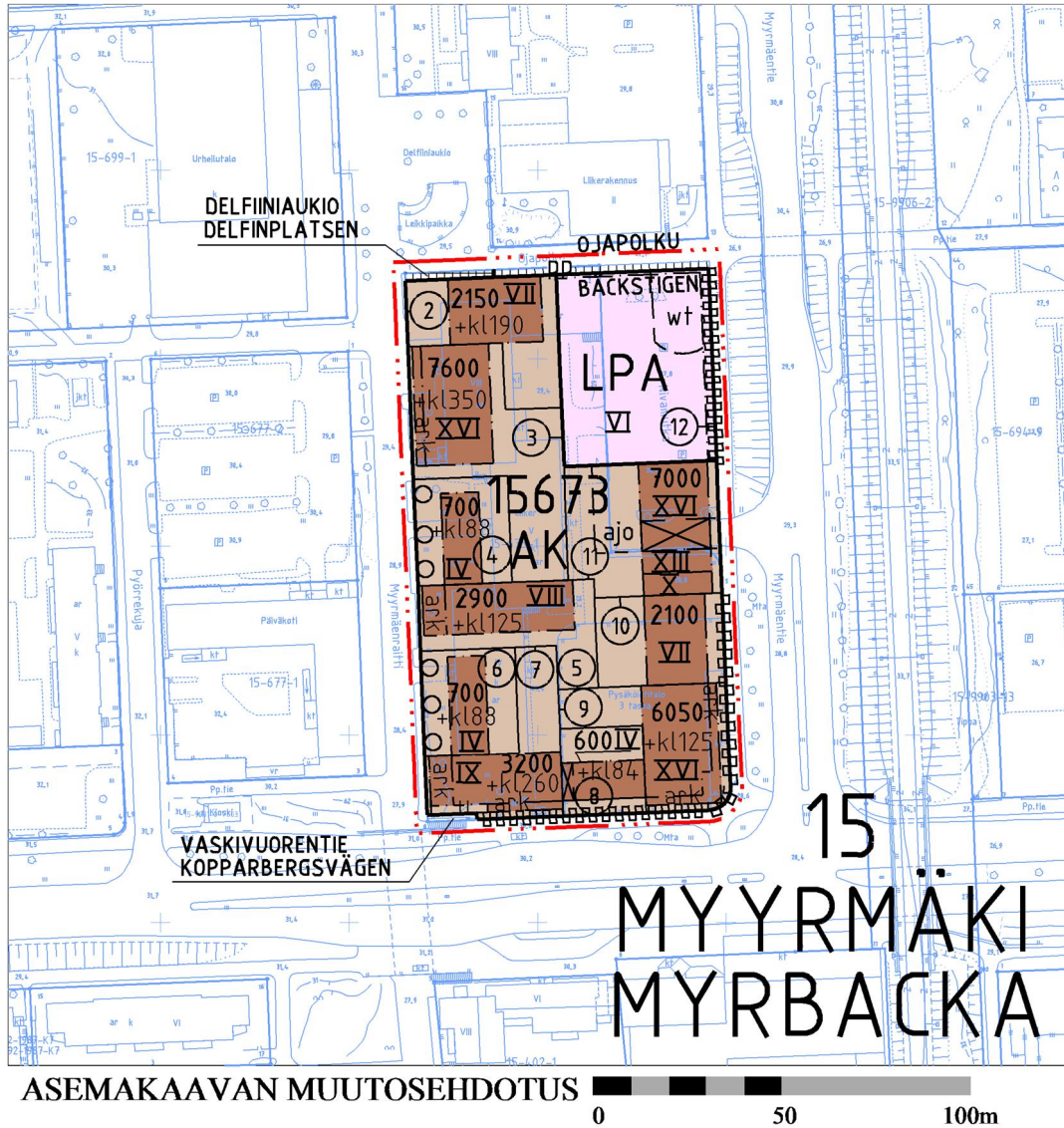
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

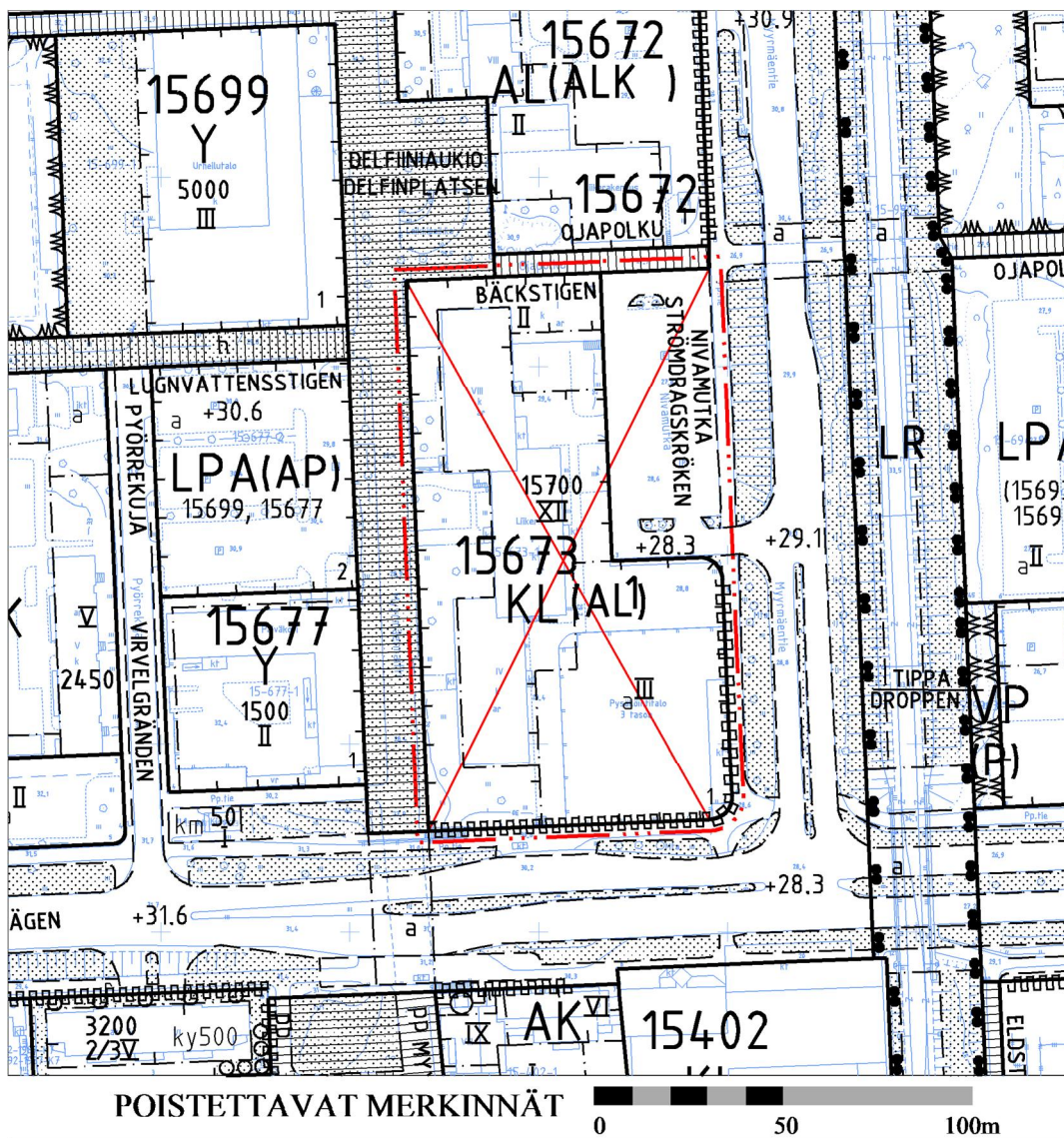
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1757	100,0	33000	2,81	0,0000	17300
A yhteensä	0,9499	80,8	33000	3,47	0,9499	33000
AK	0,9499	100,0	33000	3,47	0,9499	33000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,9531	-15700
KL	0,0000		0		-0,9531	-15700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2258	19,2	0		0,0032	0
Kadut	0,0022	1,0	0		-0,2204	0
Pihakadut			0			0
Katuauk./torit	0,0047	2,1	0		0,0047	0
Kev.liik.kadut	0,0114	5,0	0		0,0114	
LPA	0,2075	91,9	0		0,2075	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002317

Päiväys
Datum

11.6.2018

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

683491

1 / 4

Vantaan kaupunki

MYYRMÄENTIE 2

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos

Kortteli 15673 sekä katu- ja torialuetta.

Tonttijako ja tonttijaoon muutos

Kortteli 15673.

1:2000



Vanda stad

MYRBACKAVÄGEN 2

Stadsdel 15, Myrbacka

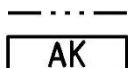
Ändring av detaljplanen

Kvarteret 15673 samt gatu- och torgområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarteret 15673.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Rakennuksen on rajoituttava kadun puolella koko matkalla tontin rakennusalan rajaan.

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

Tontin rajalle sijoittuva palomuri voidaan korvata tarkoitukseenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Rakennusoikeus

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Kivijalkakerrokseen sijoituksaan tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muuttaa liiketiloiksi. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoituksaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa katoterassi. Kaavassa määrätty asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Tonteilla 15673/2, 3, 5, 7, 9, 10 ja 11 on asukkaiden käyttöön rakennettava tonttia kohti vähintään 100 m² yhteistilaa, johon voi sijoittaa yhteissaunan, talopesulan, työ- ja harrastetilaa.

Liiketiloista tulee toteuttaa vähintään 80%.

Muiden kuin tornitalojen porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Julkisivut ja kivijalkakerros

Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros, jonka tulee olla vähintään 5 m korkea ja siihen voi sijoittaa liiketiloja, asuinhuoneita, kaavassa määrättyjä asukkaiden yhteistiloja kuten yhteissaunan, talopesulan, työ- ja harrastetilaa sekä porrashuoneiden yhteyteen tila lastenvaunuille, ulkovaikkeen sekä palveluteiselle. Tonteilla 15673/2 ja 3 liiketilan tulee olla ravintolakäyttöön soveltuva.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Arkitektur och stadsbild

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Byggnaden ska gränsa till tomtens byggnadsyta på hela sträckan mot gatan.

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Byggrätt

Invänan- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen. Utrymmena ska huvudsakligen byggas i stenfötvåningen och förverkligas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck. När de förläggs till stenfötvåningen ska utrymmena till sina egenskaper vara sådana att de kan ändras till affärslokaler. När de förläggs till vindsvåningen eller det översta planet ska en takterrass byggas i anslutning till bastun. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tillägsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

På tomterna 15673/2, 3, 5, 7, 9, 10 och 11 ska för de boende byggas minst 100 m² gemensamt utrymme per tomt, där en gemensam bastu, tvättstuga, arbets- och hobbylokaler kan placeras.

Minst 80 % av affärslokalerna ska förverkligas.

Trapphusen, med undantag för tornhusens trapphus, ska vara försedda med dagsljusinsläpp. En del som överskrider 15 m² vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivselen och dagsljuset i trapphuset.

Fasader och stenfötvåningen

Mot gatuområdet ska det skapas en minst 5 meter hög öppen, funktionell och sammanhängande stenfötvåning som går runt hela kvarteret, där det kan placeras affärslokaler, bostadsrum, sådana gemensamma utrymmen för de boende som bestäms i planen, som utrymmen för arbete, klubblokaler eller tvättstuga och ett utrymme för barnvagnar, friluftsskåp och en serviceentré i anslutning till trapphusen. På tomterna 15673/2 och 3 ska affärslokalen vara anpassad för restaurangbruk.

Kivijalkakerroksessa käytettävien julkisivumateriaalien ja rakennusosien tulee olla kestäviä ja korkealuokkaisia. Näkyvää betonisokkeliä ei sallita.

Katualueen puolella liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotiiloihin suurin avattavien ikkunoin tai ovin. Yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys ulkoa ja porrashuoneesta.

Arkadien alla oleva tila voidaan lasittaa ja siihen tulee varautua rakennusvaiheessa.

Korttelin kulkuaukkoja tulee korostaa, ja ne tulee rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein, jotka liittyvät kivijalkakerroksen arkkitehtuuriin.

Tontilla 15673/11 oleva kulkuaukko LPA-tontille tulee olla vähintään 8,0 m leveä ja 4,5 m korkea ja se tulee suunnitella ja rakentaa luontevana korttelin osana käyttäen korkeatasoisia materiaaleja. Kulkuaukon päälle tulee sijoittaa asuinerroksia.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon.

Mainoslaitteet on huomioitava kivijalkakerroksen ja julkisivujen suunnittelussa.

Katujulkisivujen, arkadien ja kivijalkakerroksen valaistuksesta tulee laatia erillinen, korttelin yhteinen valaistussuunnitelma.

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katualueille näkyvien julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävästä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman. Julkisivujen päämateriaalien käyttökatavoite on vähintään 100 vuotta.

Rakennusten julkisivujen tulee olla:

Tontit 15673/2 ja 11: valkoisia, ympäristöstä erottuvia julkisivuja.

Tontti 15673/3: selkeitä ja yhtenäisiä, jossa valkoiset ja lasisen läpikuultavat julkisivut vuorottelevat tiili- tai tiilenoloisten julkisivupintojen kanssa.

Tontit 15673/4, 6, 7, 8 ja 10: yksivärisiä, tummia tai keskittumia, paikallamuurattuja tiilijulkisivuja.

Tontit 15673/5 ja 9: alaosaan tummaa tai keskittumaa muurattua tiiltä ja yläosaan vaaleaa ja/tai lasisen läpikuultavaa. Julkisivumateriaalin tulee vaihtua julkisivun puolivälissä.

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, kuitenkin Myyrmäentietä ja Vaskivuorentietä vastaan vähintään 35 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB, kuitenkin Myyrmäentietä ja Vaskivuorentietä vastaan vähintään 30 dB. Katualueen puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja.

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katualueen puoleisten parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä muodostaa rakennusten pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa ehjä kokonaisuus. Kaidarakenteen tulee olla pääosin peittävää pintaa.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusten katualueen puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteen, erkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 2,5 m sokkeliinjasta ja niiden alle jäävän vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,2 metriä. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta.

Katot

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Rakennusten kattojen tulee olla viherkattoja tai vehreitä ja viihtyisiä kattopihoja lukuunottamatta 16-kerroksisia rakennuksia. Tonteilla 15673/4, 6 ja 10 olla normaalikerroksista erottuva ylin kerros ja kattomateriaalin tulee olla konesaumattu pelti tai viherkatto.

Tontilla 15673/11 asuinkeuhkotalon rakennusrungon yhteyteen on varattava riittävä tila pysäköintilaitoksen poistojärjestelmien johtamiseksi katolle.

De fasadmateriäl och byggnadsdelar som används i stenfotsvåningen ska vara hållbara och av hög kvalitet. Synliga betongsocklar tillåts inte.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuumrådets sida ska ha en direkt entré från gatan och de ska kunna anslutas med uterummen med stora fönster som går att öppna eller dörrar. Utrymmen för gemensamt bruk ska ha en direkt förbindelse från utsidan och från trapphuset.

Utrymmet under arkaderna kan inglasas och för detta ska beredskap finnas i byggskedet.

Kvarterets passager ska framhåvas och de ska avgränsas med konstruktioner som håller hög kvalitet med avseende på stadsbilden och anknyter till stenfotsvåningens arkitektur.

Passagen på tomt 15673/11 till LPA-tomten ska vara minst 8 m bred och 4,5 m hög och den ska planeras och byggas som en naturlig del av kvarteret av material som håller hög kvalitet. Bostadsvåningar ska placeras ovanpå passagen.

Byggnadernas entréer ska accentueras. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset.

Reklamanordningar ska beaktas i planeringen av stenfotsvåningen och fasaderna.

För gatufasadernas, arkadernas och stenfotsvåningens belysning ska det göras upp en separat belysningsplan som är gemensam för kvarteret.

De fasader som är viktiga med avseende på stadsbilden och syns mot gatuumrådena ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att ha en fasad som är byggd på plats. Målet för fasadernas brukslivslängd är minst 100 år vad gäller huvudmaterialen.

Byggnadernas fasader ska vara:

Tomterna 15673/2 och 11: vita fasader som skiljer sig från omgivningen.

Tomten 15673/3: tydliga och enhetliga, där vita och glaskigt transparenta fasader varvas med tegelfasadytor eller tegelliknande fasadytor.

Tomterna 15673/4, 6, 7, 8 och 10: enfärgade, mörka eller mellanmörka tegelfasader som murats på platsen.

Tomterna 15673/5 och 9: till nedre delen mörkt eller mellanmörkt murat tegel och till övre delen ljus och/eller glaskigt transparent. Fasaden ska skifta fasadmateriäl på mitten.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostäder ska vara minst 32 dB, ändå mot Myrbackavägen och Kopparbergsvägen minst 35 dB. Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i affärs-, kontors- och arbetsutrymmen ska vara minst 28 dB, ändå mot Myrbackavägen och Kopparbergsvägen minst 30 dB. Balkongerna mot gatuumrådet ska vara inglasade.

Fasadmateriäl i de balkonger som är vända mot gatuumrådet och som har en stadsbildsmässigt viktig roll ska vara högklassiga och hållbara samt utgöra en harmonisk helhet tillsammans med byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl. Räckeskonstruktionen ska huvudsakligen bestå av en täckande yta.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan. I de av byggnadernas fasader som vetter mot gatuumrådet får utskjutande konstruktioner, burspråk och balkonger sträcka sig högst 2,5 m över sockellinjen och den fria gånghöjden under dessa ska vara minst 4,2 meter. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stötta upp från marken.

Tak

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och materiäl.

Byggnadernas tak ska bestå av grön tak eller grönskande och trivsamma tagårdar med undantag av byggnadsdelar med 16 våningar. Tomterna 15673/4, 6 och 10 ska den översta våningen skilja sig från de ordinarie våningarna och takmaterialet ska bestå av maskinfälsad plåt eller grön tak.

På tomt 15673/11 ska tillräckligt med utrymme reserveras i anslutning till byggnadsstommen för avledning av parkeringssanläggningens frånluftskanaler till taket.

Ulkoalueet

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Rakennusten ja katu- ja torialueiden väliset tontin osat ovat yleiselle jalankululle varattuja alueita ja ne tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee yhteensovittaa katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa. Liiketilojen etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan.

Myyrmeenraitin varrella tontilla oleva puurivi tulee sijaita 1 m tontin rajasta ja olla linjassa arkadien pilareiden kanssa.

Korttelipiha suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikkimateriaalialueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Tonttien yhteisellä korttelipihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8.

Hulevedet tulee viivyttaa yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Kortteliin on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun. Jätehuolto tulee toteuttaa korttelikohtaisesti.

Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/130 k-m²

Liiketi 1 ap/100 k-m²

Korttelin asuin- ja liiketilojen autopaikat tulee sijoittaa saman korttelin LPA-alueelle. Ajoliittymä pysäköintilaitokseen tulee järjestää Myyrmäentietä tontin 15673/11 kautta.

Autopaikkojen vähimmäismäärän lisäksi pihalle tulee järjestää 4 autopaikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Rakennettavat pyöräpaikat:

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / asuinhuone.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Alue varataan korttelin asuin- ja liiketilojen autopaikoille sekä yleiseen pysäköintiin 70 autopaikkaa.

Roomalinen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän ja laitoksen laajuus on ilmaistu rakennusalan.

Tontilla 15673/11 asuinkeuhkoston rakennusrungon yhteyteen on varattava riittävä tila pysäköintilaitoksen poistoilmakanavien johtamiseksi katolle.

Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuria ja asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi.

Pysäköintilaitoksen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa. Viherkatto ja aurinkokeräimet ja -panelit sallitaan.

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Pysäköintilaitos tulee sovittaa ympäristöönsä viherkantein, istutuksin ja luiskin.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Tarvittaessa pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa muuntamo maantasoon.

Utomhusområden

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan Tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglövshandlingarna.

De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatu- och torgområdena är reserverade för allmän gångtrafik och de ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialet ska samordnas med ytmaterialet i gatu- och torgområdena. Affärslokaler ska framdel ska planeras och byggas så att det går att utöka affärsverksamheten till uterummet.

Trädgården på tomtens utmed Myrbackaleden ska ligga 1 m från tomtgränsen och vara i linje med arkadernas pelare.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Tomternas gemensamma kvartersgård ska uppnå minst 0,8 i effektivitet för grönytgård.

Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Tillräckliga utrymmen för avfallssortering ska reserveras i kvarteret. Avfallshantering ska förverkligas kvartersvis.

Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/130 m²-vy

Affärslokaler 1 bp/100 m²-vy

Bilplatserna för kvarterets bostads- och affärslokaler ska placeras i LPA-området i samma kvarter. En körförbindelse till parkeringsanläggningen ska ordnas från Myrbackavägen via tomt 15673/11.

Utöver minimiantalet bilplatser ska 4 bilplatser för korttids-parkering ordnas på gårdsplanen.

Cykelplatser som ska byggas:

Cykelplatser ska reserveras 1 cp / bostadsrum.

Kvartersområde för bilplatser.

Området reserveras för bilplatser för kvarterets bostads- och affärslokaler samt 70 bilplatser för allmän parkering.

Romersk siffra anger det högsta tillåtna antalet parkeringsplan och anläggningens omfattning har angetts som byggnadsyta.

På tomt 15673/11 ska tillräckligt med utrymme reserveras i anslutning till byggnadsstommen för avledning av parkeringsanläggningens fränluftskanaler till taket.

Parkeringshusets fasader ska byggas så att de motsvarar kvarterets arkitektur och kvalitetsnivån hos bostadshusens fasader.

Parkeringsanläggningens trivsel, säkerhet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysningen och användningen av färger.

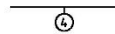
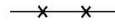
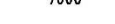
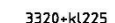
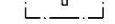
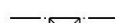
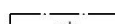
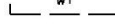
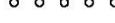
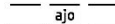
Parkeringsanläggningens högsta våning ska övertäckas. Gröntak och solfångare och solpaneler tillåts.

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan Tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglövshandlingarna.

Parkeringsanläggningen ska anpassas till sin omgivning med grönskastrukturer, planteringar och slänter.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Vid behov ska en transformator placeras på markplanet i parkeringsanläggningen.

	Korttelin koillisnurkka sijaitsee hulevesitulvariskialueella. Rakenteissa on varauduttava hulevesitulvaan asianmukaisin toimenpitein.	Kvarterets nordöstra hörn ligger i ett område med risk för dagvattenöversvämning. Konstruktionerna ska genom lämpliga åtgärder ha beredskap för dagvattenöversvämning.
	Hulevedet tulee viivittää yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella.	Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan.
	Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.	För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Uloke.	Utsprång.
	Vapaa kulkukorkeus oltava vähintään 4,2 metriä.	Den fria höjden vara minst 4,2 meter.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
	Merkintä sitova paikka ohjeellinen.	Markeringen är bindande, platsen riktgivande.
	Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.	Fasad som skall förses med en arkad.
	Ohjeellinen ajoittain tulviva alue.	Riktgivande område som tidvis blir översvämmat.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori.	Öppen plats/Torg.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	MUUTA	ANNAT
	Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä.	I detaljplaneområdet kan 3D-fastigheter bildas när lagstiftningen tillåter det.
	TONTTJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkousjärjestelmä
N2000.

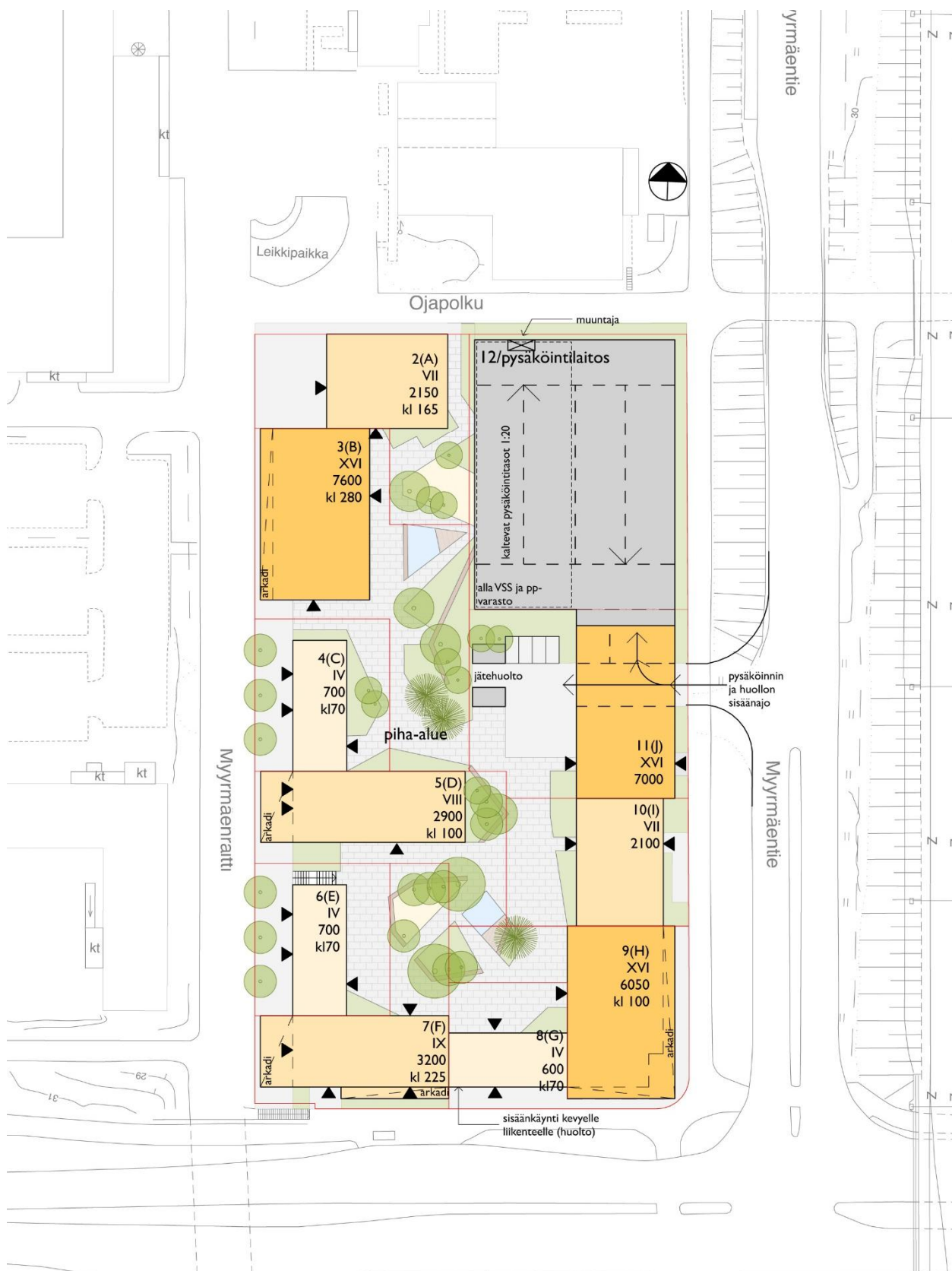
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemot
N2000.

I lyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20

Godkänd av stadsfullmäktige / 20



*Kuvapari Myyrmäentie 2: nykytila ja kaavamuutoksen mahdollistama suunnitelma (taiteilijan näkemys),
Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018 (taustakuva google maps)*



Asemapiirros ja tonttijako, ei mittakaavassa, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



Liike- ja yhteistilojen mahdollinen sijoittuminen kivijalkakerroksessa, ei mittakaavassa, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



Taiteilijan näkemys korttelista etelästä Vaskivuorentieltä, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



Taiteilijan näkemys korttelista pohjoisesta, Delfiinaukiolta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



Taiteilijan näkemys korttelista pohjoisesta Myyrmäentieltä, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



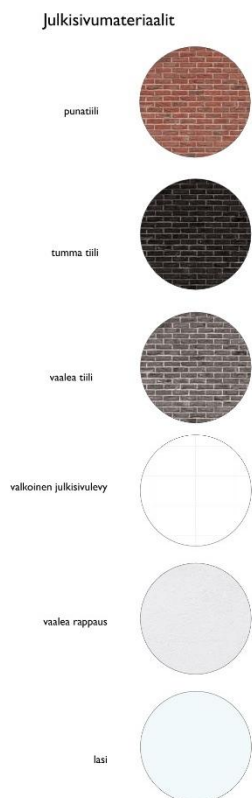
Taiteilijan näkemys korttelista etelästä Vaskivuorentieltä, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



Taiteilijan näkemys Myyrmäenraitilta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



Taiteilijan näkemys Myyrmäenraitilta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018

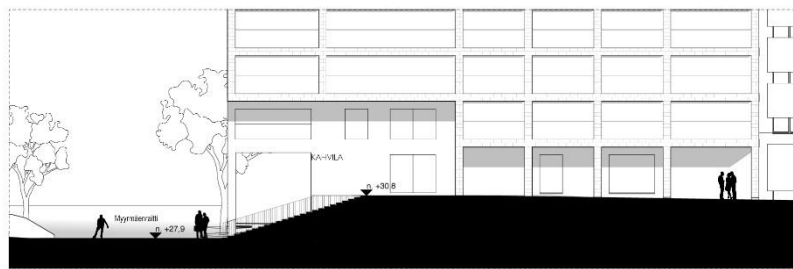


Värit ja materiaalit
0227 Vantaan Myyrmäki 15-673, kaavanro. 002317
16.5.2018



NEVA
ARKITEHDIT

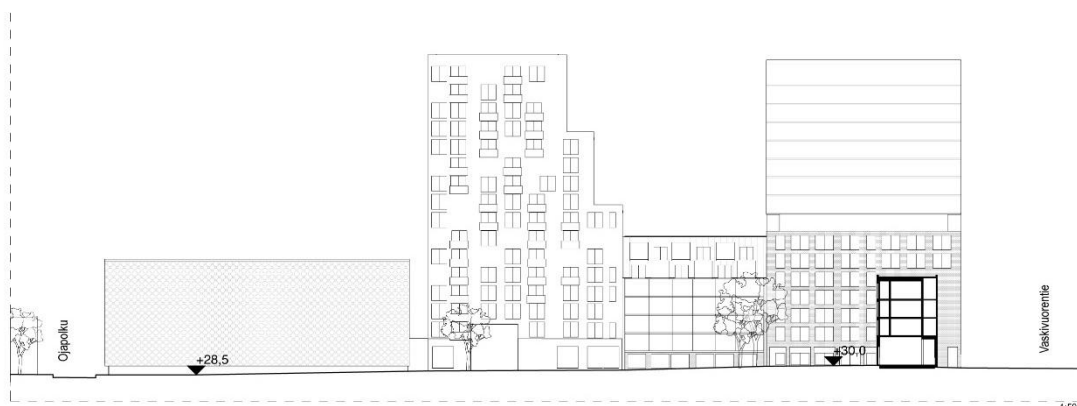
Korttelin julkisivumateriaaleja, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



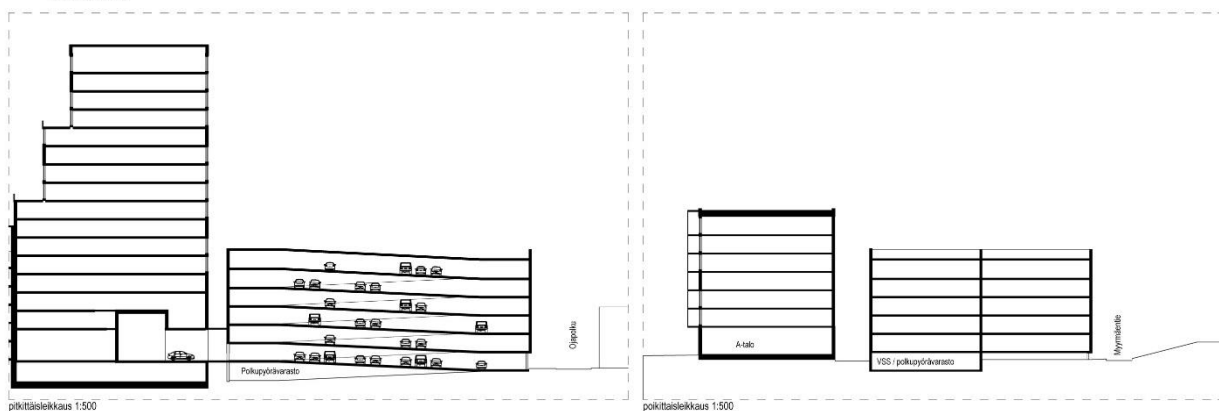
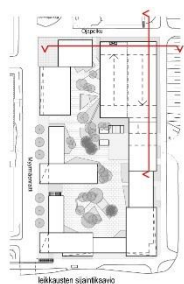
Leikkaus Vaskivuorentien katualueelta ja taiteilijan näkemys Myyrmäenraitilta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



Korttelijulkisivu Myyrmäenraitilta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



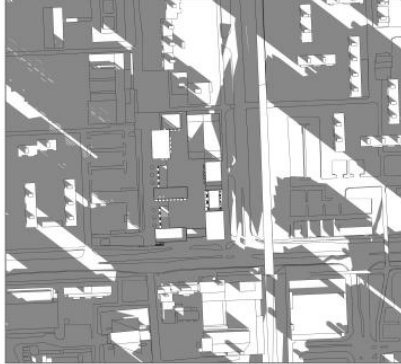
Pituusleikkaus ja korttelijulkisivu itään sisäpihalta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



Leikkaukset korttelista, tontit 11-12 ja tontit, 2 ja 12, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018

Helmikuu, 21.2.

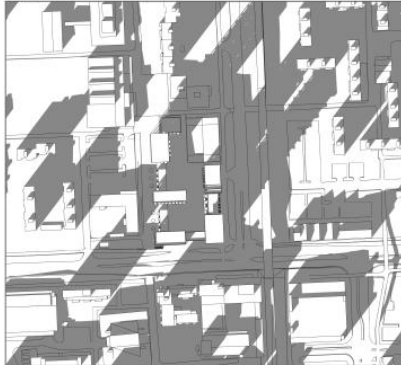
klo 9



klo 12



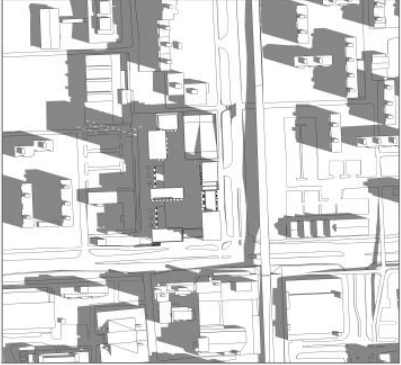
klo 15



klo 18

**Huhtikuu, 21.4.**

klo 9



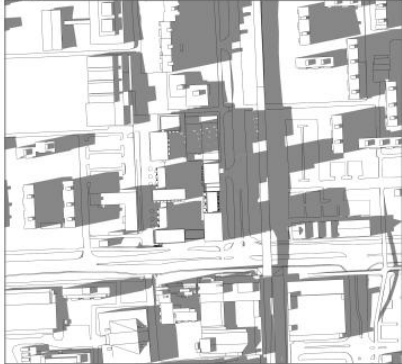
klo 12



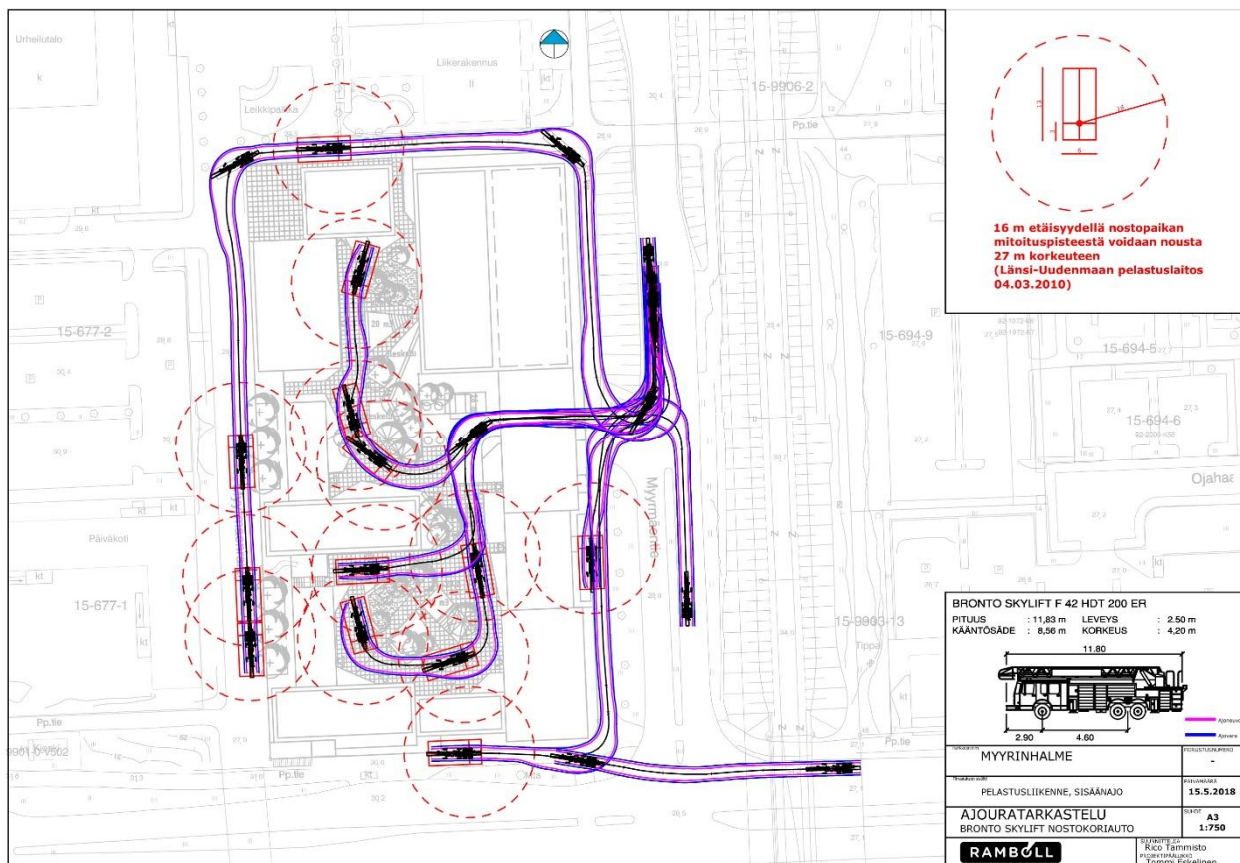
klo 15



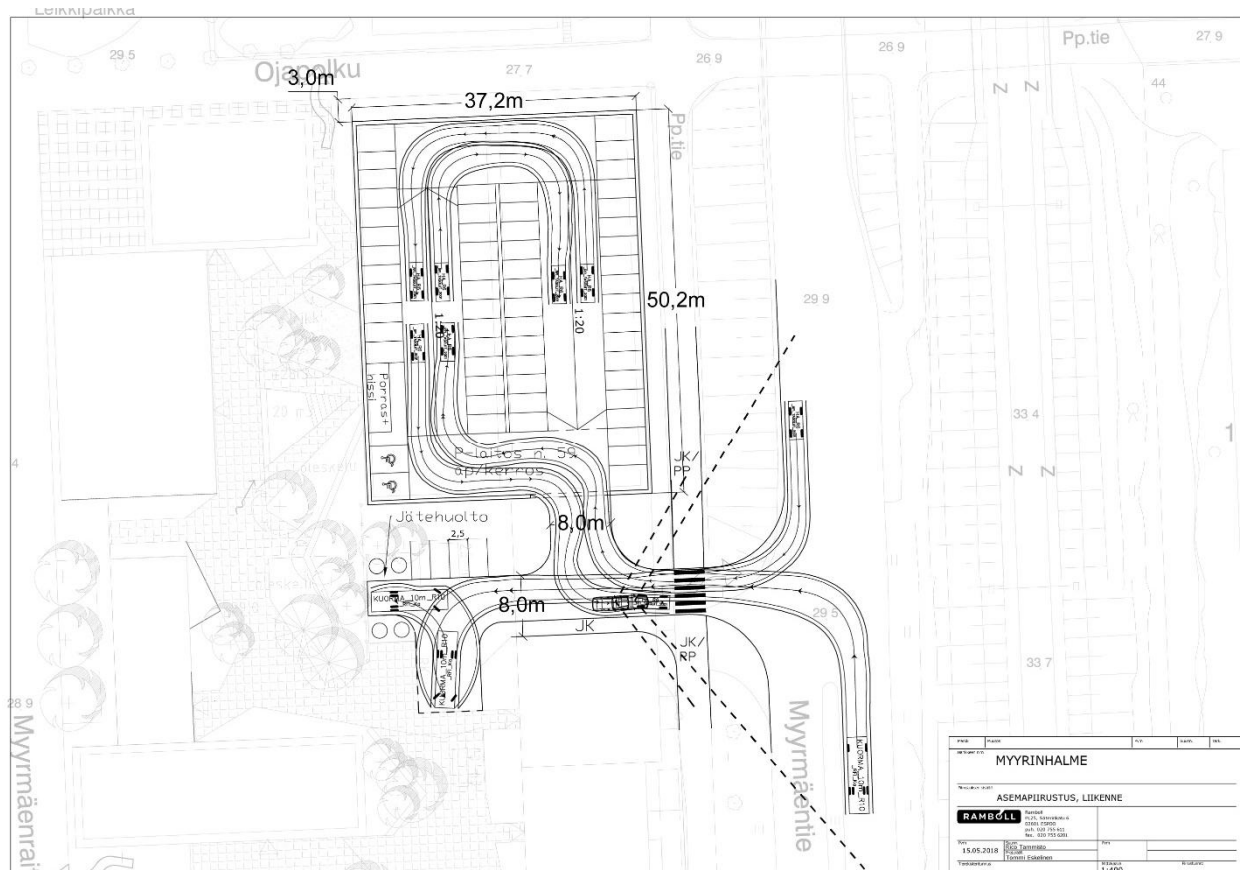
klo 18

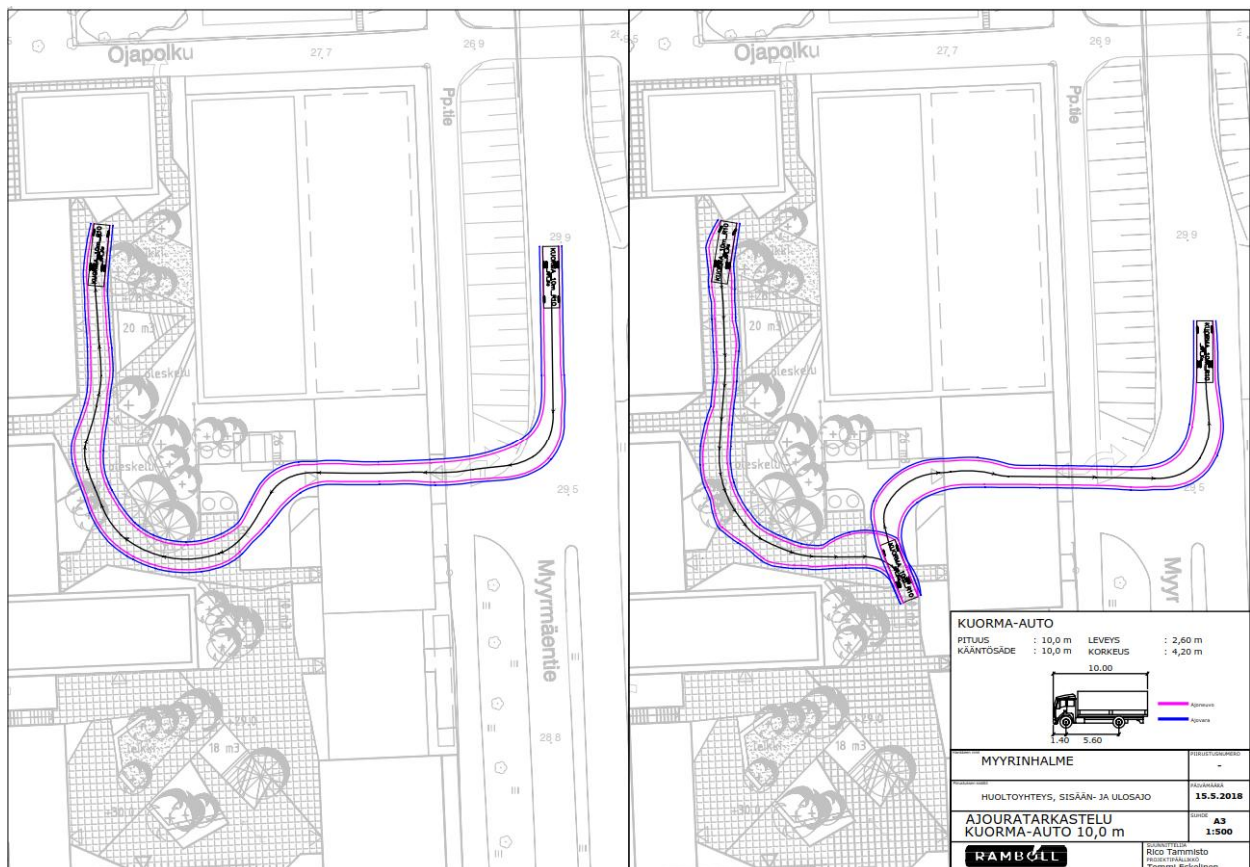


Aurinkoisuusselvityksestä 21. helmi- ja huhtikuuta, koko selvitys liitteenä, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 15.5.2018



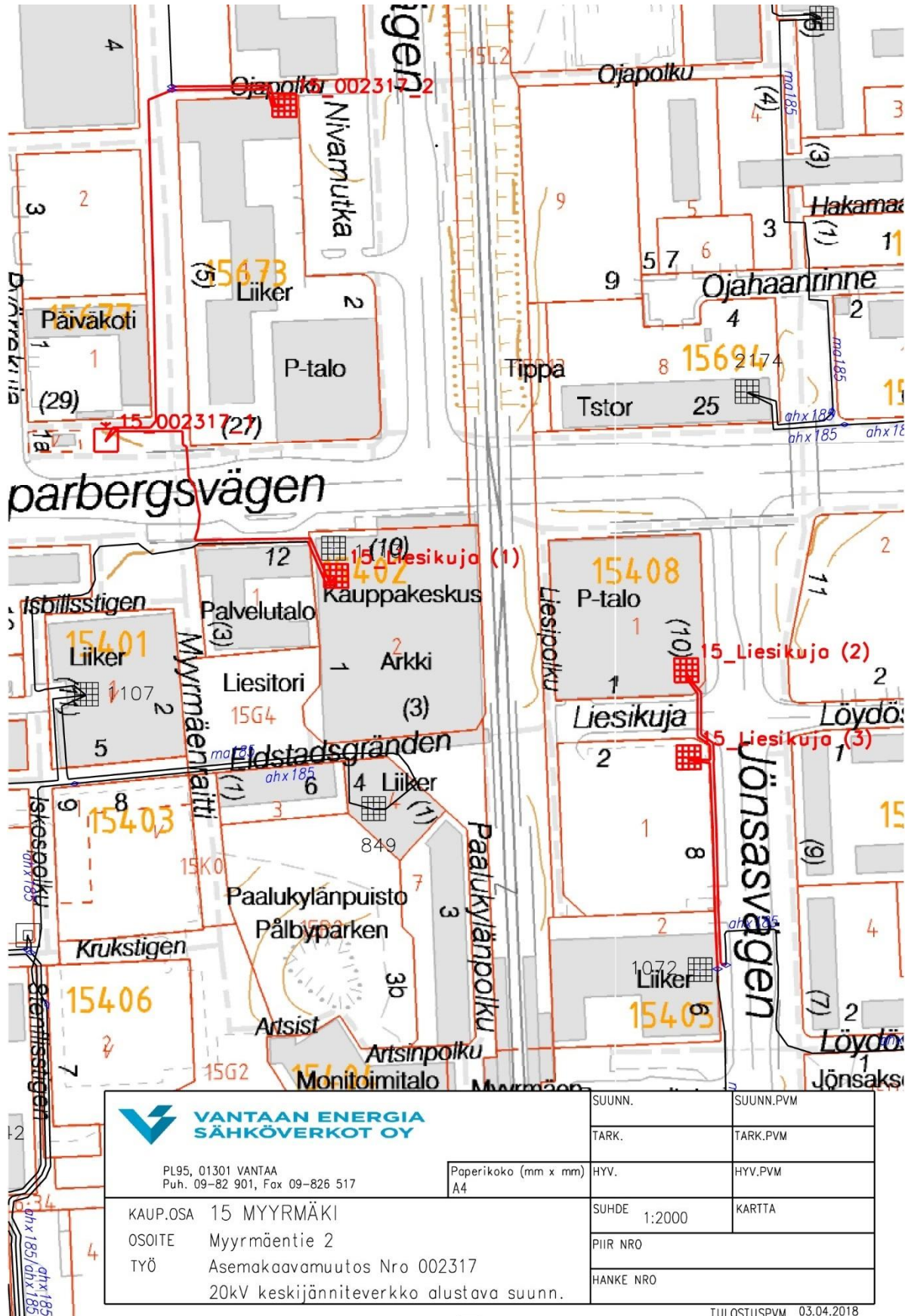
Pelastusreitit (ajouratarkastelu) yläkuvassa ja alla korttelin liikenne, Ramboll Finland Oy, 15.5.2018



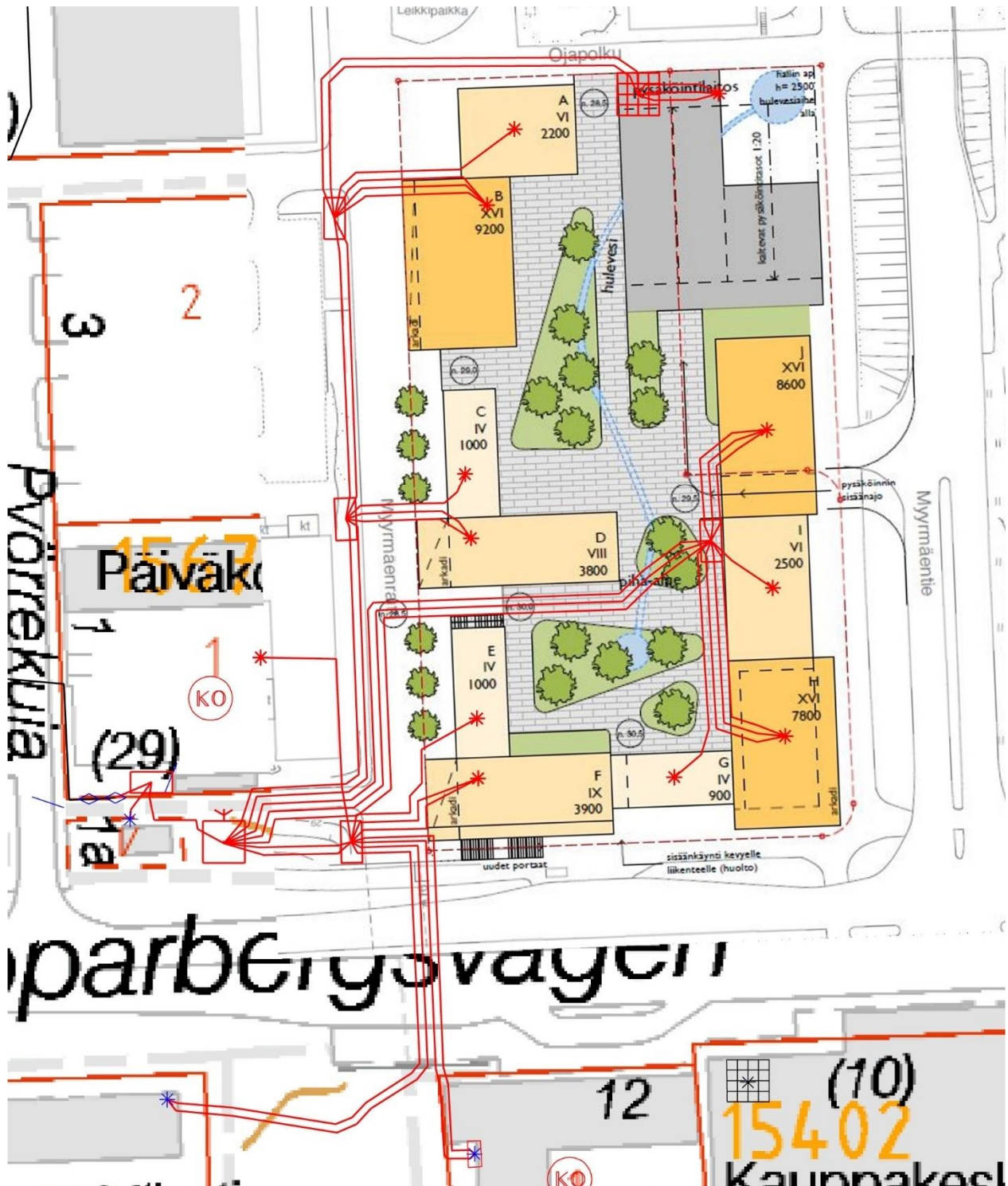


Korttelin huoltoliikenne (ylä- ja alakuva), Ramboll Finland Oy, 15.5.2018





Keskijänniteverkon ja uusien muuntamoiden alustava suunnitelma, ei mittakaavassa, Vantaan Energia, 3.4.2018. Myyrmäentie 2:ssa ollut muuntamo siirretään Vaskivuorentien katualueelle Pyörrekuja 1a:ssa olevan kioskin viereen. Toinen muuntamo sijoitetaan mahdollisesti pysäköintilaitokseen.



**VANTAAN ENERGIA
SÄHKÖVERKOT OY**

PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517

Paperikoko (mm x mm)
A4

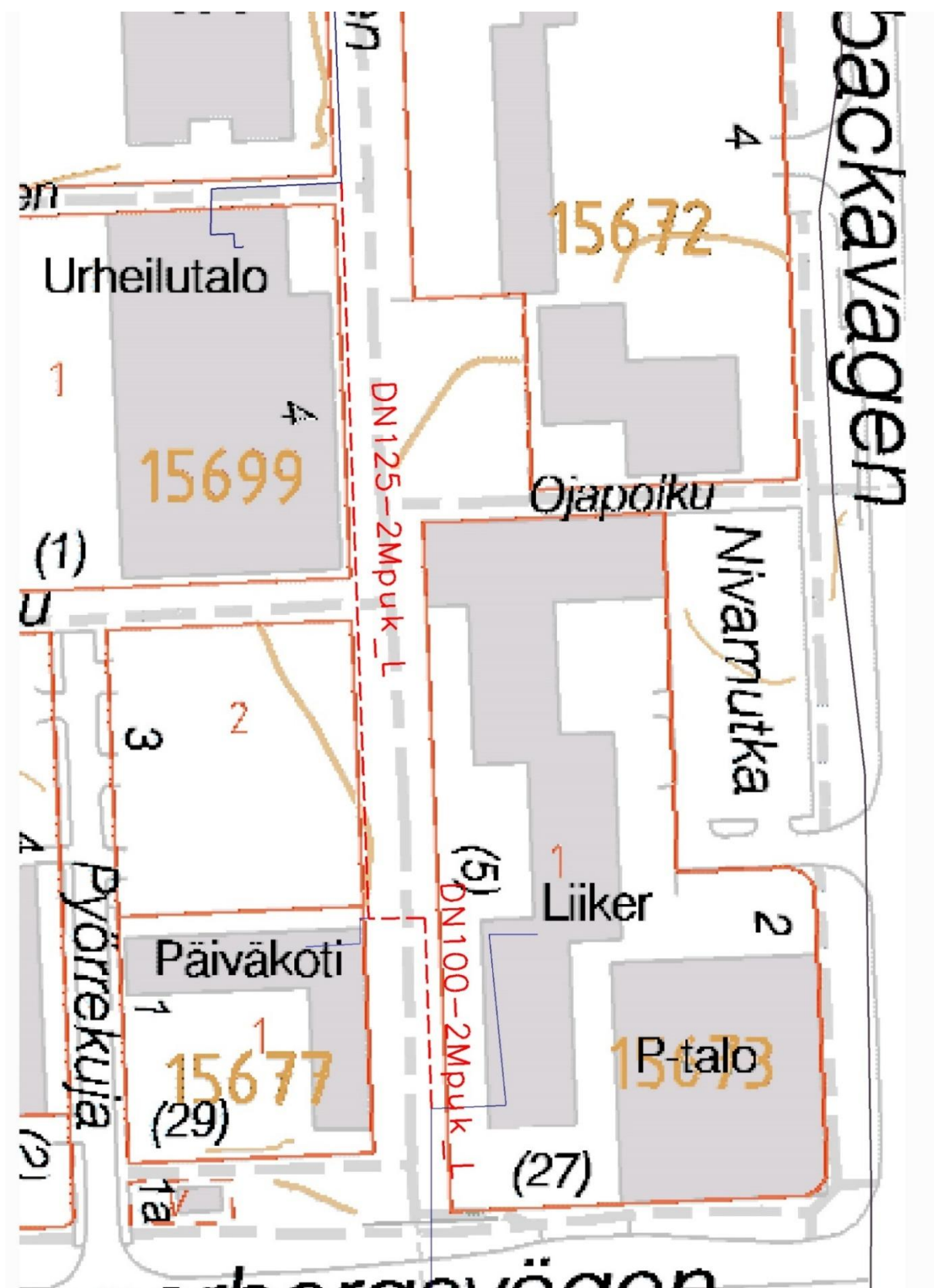
KAUP.OSA 15 MYYRMÄKI

OSOITE Myyrmäentie 2

TYÖ Asemakaavamuutos Nro 002317
0,4kV pienjänniteverkko alustava suunn.

SUUNN.	SUUNN.PVM
TARK.	TARK.PVM
HYV.	HYV.PVM
SUHDE 1:1000	KARTTA
PIIR NRO	
HANKE NRO	

TULOSTUSPVM 03.04.2018



Kuvassa on esitetty uusi kaukolämpöputki Myyrmäenraitille, Vantaan Energia, 29.3.2018.

Tuloskortti

Päivämäärä: 15.5.2018
Lomakkeen täyttäjä: Sari Paalijärvi
Kaavamääräykset: Elina Ekroos

Kohteen osoite
Kortteli- ja tonttinumero

Myyrmäentie 2
kortteli 673, tontti 1

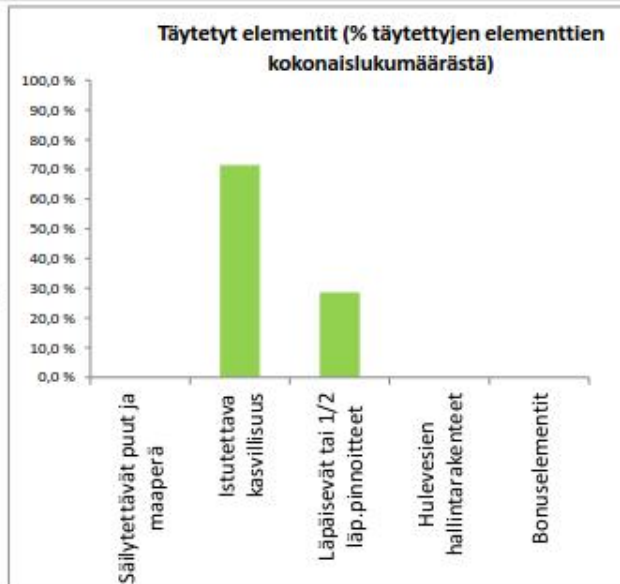
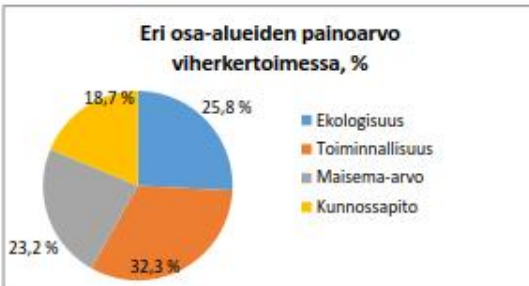
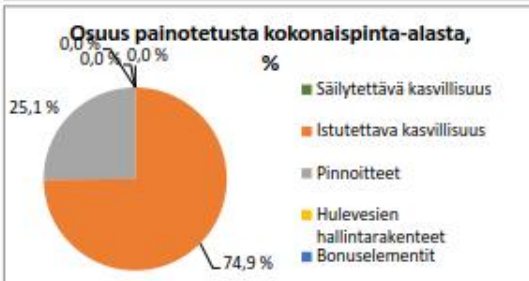
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Saavutettu vihertehokkuus
0,9
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	5	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	4
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	7	24

Kaavamääräykset: Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihilla oltava vähintään 0,8. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Kaavaselostukseen: Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 0,8 toteutuu seuraavasti: Suuriksi (> 9m) kasvavia puita vähintään 6 kpl ja pikkupuita väh. 20 kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 1500 m². Puoliläpäiseviä pinnoitteita, kuten hule- ja nurmikiveä vähintään 200m². (Läpäiseviä pinnoitteita kuten kivituhkaa, hiekkaa tai (turva)soraa vähintään 0 m². Viherkattoja tulee olla vähintään 0 m².)



Korttelin vihertehokkuuden tuloskortti, ramboll finland Oy, 15.5.2018

PIRUSTUSMERKINNÄT

MYYRINHALME - HULEVESIEN HALLINTA

Myyrinhalmeen tontin hulevesien hallinnan lähtökohtana on Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli, jonka mukaan hulevesien viivytystarve lasketaan rakennetun ja luonnonalaisen tilan mitoitussäteiden aikana kertyvien tilavuuksien erotuksena.

Viivytyslaskelmien lähtötiedot:

- tontin pinta-ala 1,17 ha
- luonnonlainen valuntakerroin 0,1 (metsä)
- rakennetun tilan valuntakertoimet:
 - o katot 0,9
 - o suunniteltu piha-alue 0,75
 - o katualue tontin ulkoreunoilla 0,9
- mitoitussade 150 l/s/ha, 10 min, toistuvuus 1/3 vuotta
- viherkattojen oletettu vähentävän kattovesien valuntaa 25 %

Valumakertoimen ϕ , alueen pinta-alen A ja mitoitussateen rankkuuden i perusteella laskettiin tontilla muodostuva hulevesivirtaama Q seuraavasti:

$$Q = \phi \cdot A \cdot i$$

Tontin hulevesien viivytystarpeet on esitetty alla olevassa taulukossa.

Taulukko 1. Hulevesien viivytysmäärät tontilla

Tilanne	Pinta-ala [ha]	Valumakerroin	Toistuvuus [vuotta]	Intensiteetti [l/s/ha]	Virtaama [l/s]	Kertymä [m³]
Luonnontila	1,2	0,1	1/3	150	18	11
Rakennettu						
Katovedet	0,4	0,9	1/3	150	50	30
Viherkatot	0,3	0,9	1/3	150	35 x 0,75	16
Pihavedet	0,4	0,75	1/3	150	40	24
Katuedet	0,2	0,9	1/3	150	24	15
Rakennetun tilan vesimäärä						85 m³

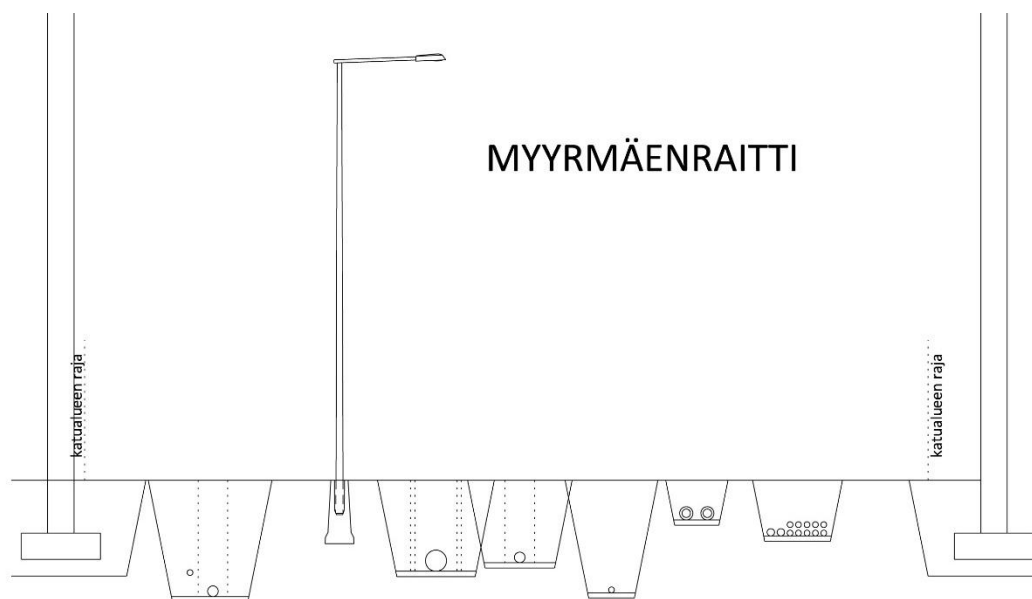
Laskelman perusteella tontilla viivytettävä vesimäärä on yhteensä 74 m³ (85 m³ - 11 m³), joka hajautetaan muutamaa hulevesien hallintarakenteeseen. Mahdollisuuksien mukaan tontilla pyritään toteuttamaan avopainanteita. Pihan viitesuunnitelmassa viivytettävä hulevesimäärä on esimerkinomaisesti jaettu hulevesien hallintarakenteisiin seuraavasti:

- Pihavedet + osa kattovesistä on suunniteltu johdettavan avopainanteisiin (2 kpl)
 - o viivytystilavuus 38 m³
- Muut alueet mm. tornitalojen kattovedet johdetaan maanalaisiin hulevesien hallintarakenteisiin
 - o viivytystilavuus 36 m³
 - o maanalainen hallintarakenne voi olla esim. tulvaputki, hulevesikasetti, louhepainanne, säiliö
 - o jatkosuunnittelussa tulee tarkastella mahdollisuudet hajauttaa maanalaisia hallintarakenteita

Jatkosuunnittelussa tarkennetaan hallintarakenteiden sijoittuminen ja purkujärjestelyt, jotka on suunniteltava niin, että tontilla purkautuva hulevesivirtaama ei juurikaan kasvaisi luonnonlaisen virtaamaan (18 l/s) nähden.



MYYRINHALME	PIHAN VIITESUUNNITELMA	1:500	15.5.2018
NMI	SEAL10	ME	PVM
	Ramboll Finland Oy Rt. 25, Siltamäentie 6 02601 ESPOO puh. 020 755 611	TARK. A. Bergman	
		LAAT. S. Paalijärvi	



Vantaan kaupunki

copyright

Elina Kettunen

tulosteen laatija

10.4.2018

päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

Tilavaraustarkastelu Myyrmäenraitille

0 2 10 m

ETRS-GK25

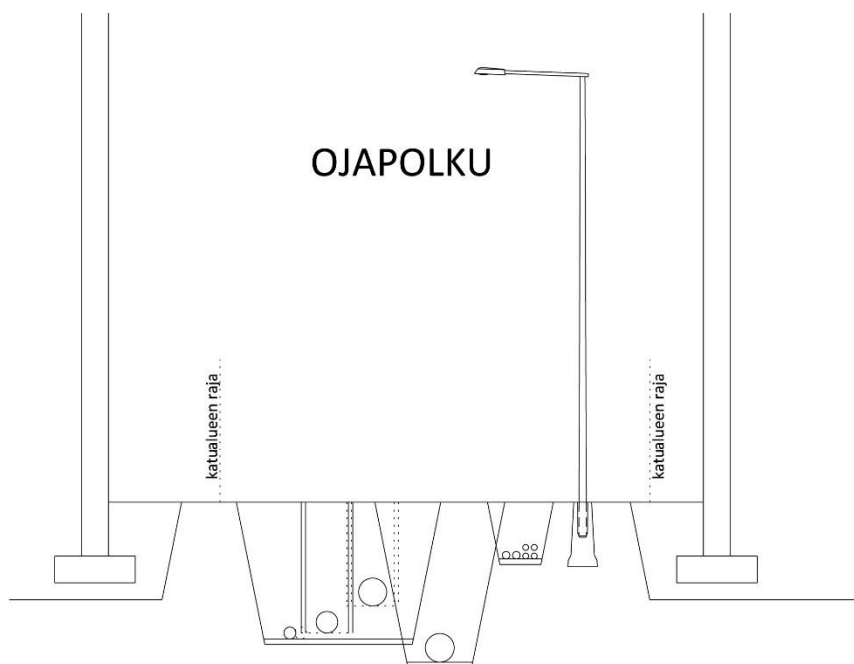
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:100

mittakaava



Vantaan kaupunki

copyright

Elina Kettunen

tulosteen laatija

10.4.2018

päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

Tilavaraustarkastelu Ojapolulle

0 2 10 m

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

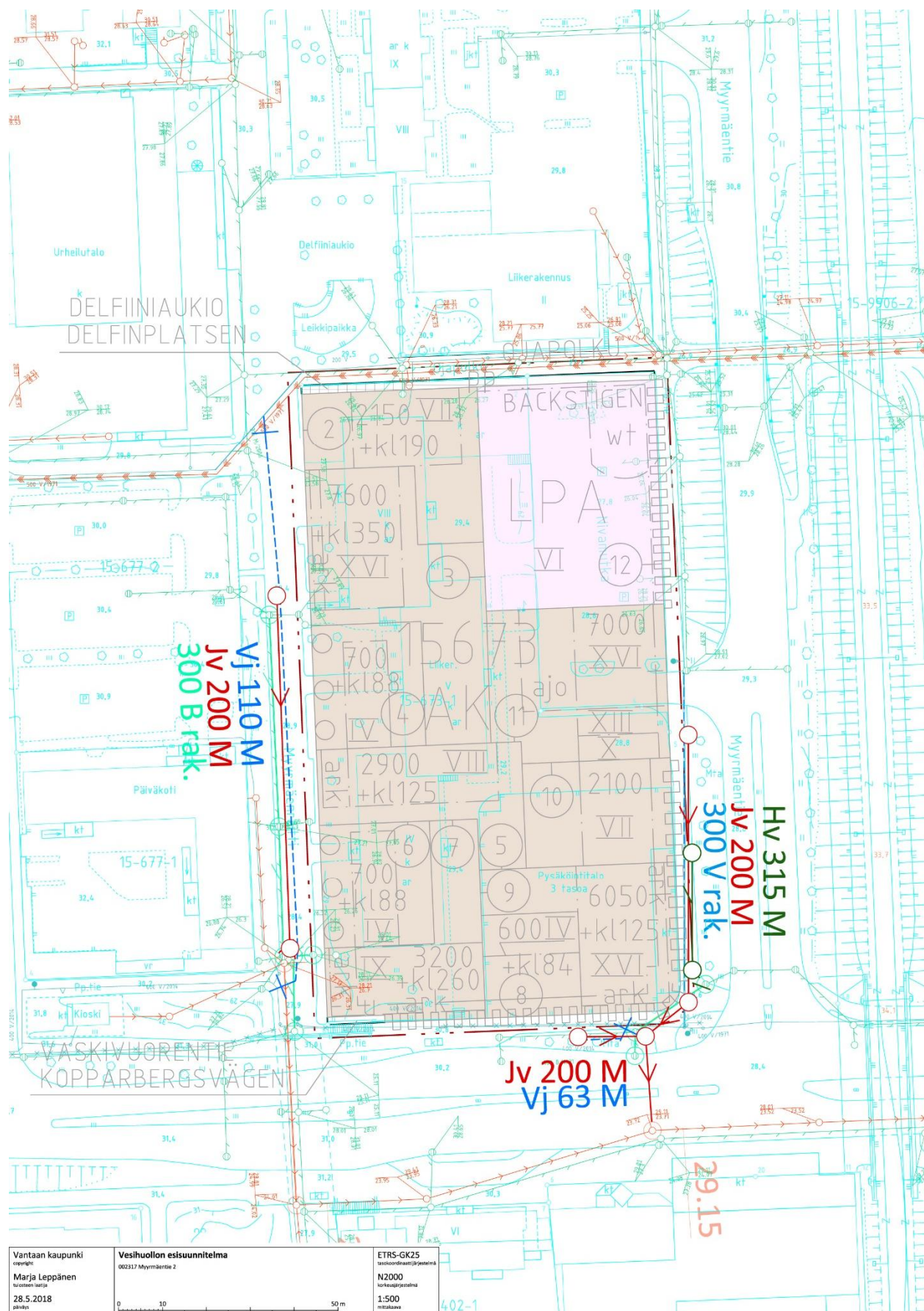
N2000

korkeusjärjestelmä

1:100

mittakaava

Tekninen tilavaraustarkastelu Myyrmäenraitille ja Ojapolulle, ei mittakaavassa, Vantaan kaupunki, 10.4.2018



Vesihuollon yleissuunnitelma, ei mittakaavassa, Vantaan kaupunki, 28.5.2018