

Vantaa
Myyrmäki

Kuohukuja 1-3

Kuohukujan ostoskeskuksen tilalle asuntoja ja liiketilaa

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002364



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 5.11.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002364. Kaavoitus on tullut vireille 1.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 15652 sekä katualuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

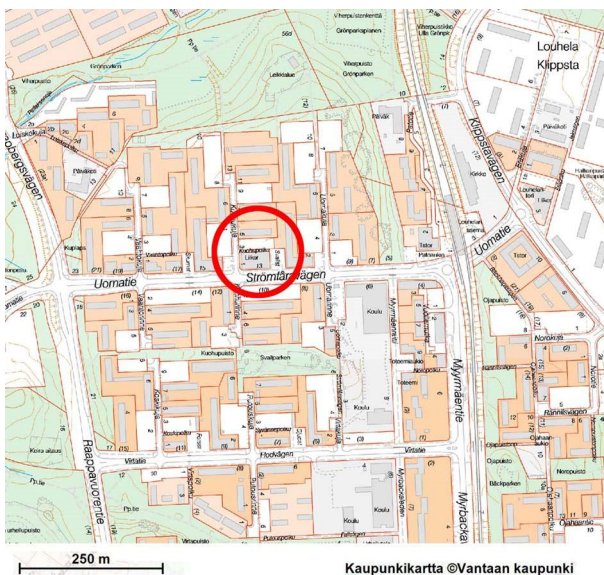
Osa korttelia 15652 kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kuohukujan ostoskeskuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkortteliksi. Kortteliin sijoittuu asumisen lisäksi liiketiloja.

Kaavaan liittyvä toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Johanna Rajala, asemakaavasunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 8975.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuuotosalue sijaitsee Myyrmäen pohjoisosassa osoitteessa Kuohukuja 1-3 ja koskee korttelia 15653 ja korttelin 15652 LPA-alueena olevaa tonttia 10 sekä katualuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa asuintonttiin osoitteessa Kuohukuja 5, etelässä Uomatiehen, idässä viereiseen asuintonttiin ja lännessä Kuohukujaan. Suunnittelualueella sijaitsee Kuohukujan ostoskeskus, parkkialue, aukio sekä Kuohupolun katualuetta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Myyrinmäen jättämä kaavamuuotoshakemus on kirjattu saapuneeksi 29.9.2018. Kaavamuuotoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002364.
- Kaavoitus tuli vireille 1.2.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 2.3.2018 mennessä (MRL 62 §) sekä erillisellä kuulemisella 3.8.2018 mennessä ja niitä saatiin 16 kappaletta, joista kaksi on saman asuntoyhtiön.
- Hankkeesta järjestettiin 12.2.2018 asukastilaisuus sekä erillinen kuuleminen naapurikiinteistöille 14.6.2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
3.4. Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	15
4. Asemakaavan kuvaus.....	23
4.1 Kaavan rakenne.....	23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	24
4.3 Aluevaraukset.....	24
4.4 Kaavan vaikutukset.....	25
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	29
4.5 Nimistö.....	29
5. Asemakaavan toteutus.....	29
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	29
7. Asemakaavan seurantalomake.....	30
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	32
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	37

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1. Kuohukuja 1, rakennushistoriaselvitys, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy, 30.11.2017
- Liite 2. Ostarien uudet konseptit, Kuohukuja 1, Optiplan Oy, 1.6.2018
- Liite 3. Meluseelvitys, Koy Myyrinmäki, Helimäki Akustikot, 29.5.2018
- Liite 4. Varjoanalyysit, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy, 8.6.2018
- Liite 5. Mielipiteiden koonti

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- KOy Myyrinmäki Laskelma korjauskustannuksista 25.8.2017
- KOy Myyrinmäki Selvitys kiinteistön kunnosta, kannattavuudesta ja vuokrausteesta 25.8.2017
- KOy Myyrinmäki Tiilijulkisivujen kuntotutkimus ja vesikaton kuntokartoitus 31.12.2013
- KOy Myyrinmäki Vesivahingon kosteuskartoitus 10.2.2016

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella esitetään uutta arkkitehtuuriltaan korkeatasoista asuinrakentamista ja liiketilaa Kuohukujan ostoskeskuksen tilalle yhteensä 3490 kem². Kortteli koostuu 8-kerroksista asuin kerrostalosta ja 1-kerroksisesta siipirakennuksesta, johon sijoittuvat liiketilat ja osa autopaikosta sekä kattopiha. Rakennuskokonaisuus sovitetaan näin Pohjois-Myyrmäen kaupunkirakenteseen ja Uomatien varren kaupunkikuvaan.

Asemakaavalla muutetaan nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta asuin kerrostalojen korttelialueeksi AK. Lisäksi 1 metrin levyiset kaistaleet Kuohukujan puoleista tontinosaa AL- ja LPA-korttelialueilla otetaan katualueeksi, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan mahtumaan katualueelle. Nykyinen ostoskeskus rakennus puretaan ja tilalle esitetään 8-kerroksinen asuin kerrostalo ja liiketilaa kivijalkakerrokseen. Kerrosalaa asumiselle esitetään 3300 kem², mikä mahdollistaa noin 80-90 asuntoa 85-95 asukkaalle. Asuinrakennuksen maantasokerrokseen Uomatien ja viereisen aukion suuntaan esitetään liike- ja palvelutilaa liiketilaa 190 kem². Asuinrakennuksen kaakkoiskulmaan tulee sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Varsinainen oleskelupiha on sijoitettu 1-kerroksen rakennusmassa katolle. AK-korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ajoyhteys, jolla huolto ja tontille ajo on sallittu. Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintilaitokseen, osin maan tasoon LPA-alueelle.

Kuohukujan ostoskeskus on monissa selvityksissä todettu kulttuurihistorialliselta arvoltaan erittäin merkittäväksi. Kaavatyössä on tämän takia tutkittu myös ostoskeskuksen säilyttävä vaihtoehto sekä osittainen uudisrakentamisvaihtoehto. Asemakaavamuutoksen mukaista, huonokuntoisen ostoskeskuksen purkavaa vaihtoehtoa on perusteltu muun muassa kustannussyillä.

Asiamiehenä toimii hankkeessa rakennusyhtiö T2H Rakennus Oy ja arkkitehtikonsulttina Kari Lepänen Arkkitehdit.



Havainnekuva uudisrakennuksesta

2. LÄHTÖKOHDAT

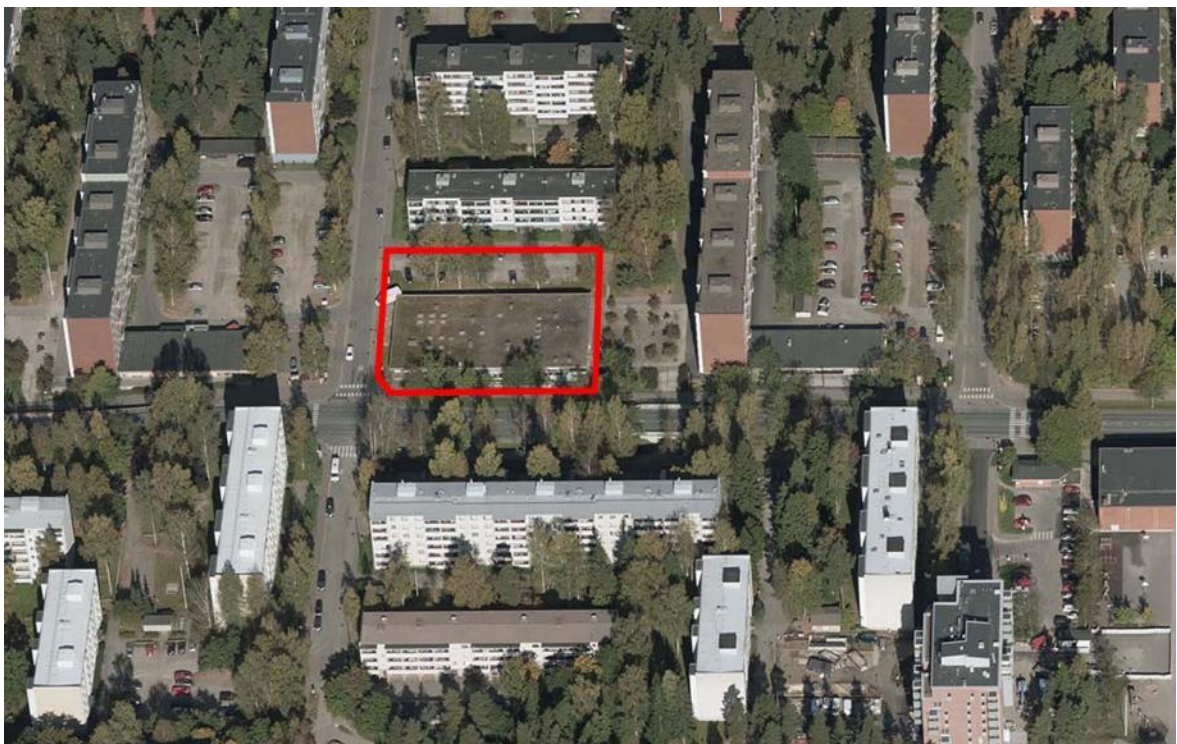
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäessä, joka on merkittävä alueellinen keskus Länsi-Vantaalla. Myyrmäki on liikenteellisesti erinomaisella paikalla Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat sujuvat. Muita vetovoimatekijöitä sijainnin lisäksi ovat erinomainen palvelutarjonta, läheiset virkistysalueet ja yhteisöllisyys. Myyrmäen kaupunkikulttuuri kukoistaa etenkin alueella toimivan Myyrmäki-liikkeen ansiosta. Alue on profiloitunut myös katutaiteen kaupunginosana. Kaavoituksen pääpaino on Myyrmäen keskustassa. Uudet kaavoituskohteet sijoittuvat tiiviisti nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrelle kehäradan vaikutusalueelle.

Kuohukujan ostoskeskuksen alue liittyy Myyrmäen pohjoisosan aluerakentamiseen. Ostoskeskuksen ympäristö on osa Uomatien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankulkuympäristöä. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmin puolin oleviin asuinkerrostaloihin niiden matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Kokonaisuus on hyvin säilynyt. Rakennuksen itäpuolella on pieni toriaukio, josta nouseaan portaita pitkin ostoskeskuksen paviljongeille. Aukion alue muodostaa viihtyisää julkista ulkotilaa.

Kiinteistö Oy Myyrimäki on teetetty ostoskeskusrakennuksesta ulkopuolisen asiantuntijan kuntotutkimuksen. Tutkimuksen mukaan rakennus on niin huonossa kunnossa, että sen taloudellinen käyttö on elinkaarensa päässä. Kuntotarkastuksen lisäksi rakennuksessa on tehty kartoituksia sattuneiden vesivahinkojen johdosta. Rakennuksen tiloista on käytössä enää noin 1/3.



Ilmakuva kaavamuutosalueesta ja lähiympäristöstä

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Myyrmäen pohjoisosaan moreeniselänteellä, joka kohoaa monin paikoin yli 48 metrin korkeuteen. Tällä selänteellä kulkee myös Mätäjoen ja Pitkäjärven valuma-alueiden välinen vedenjakaja. Yksi korkeimmista lakialueista on kaavoitettu puistoksi. Kuohupuiston korkein kohta on 48,6 metrin korkeudella. Maiseman alkuperäinen luonne on vielä näkyvissä Kuohupuistossa, jossa on komeita kallioita ja mäntyjä. Nykyisin suurin osa kaupunginosan pintamaasta on kuitenkin muuttunut täyttömaaksi.

Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa ja osin puoli-läpäisevää hiekkakenttää. Tonttien kuivatus perustuu yleiseen hulevesiviemärintiin. Kaavamuutosalueen länsiosan hulevedet johdetaan Pellaksenojaan. Pellaksenojan kautta vedet päätyvät Varistonjojaan. Varistonjoja virtaa pohjoiseen päätyen Askistossa Pikkujärveen ja siitä edelleen Hämeenkylässä Pitkäjärveen, joka sijaitsee suurimmaksi osaksi Espoon puolella. Pitkäjärvestä vedet virtaavat lounaan suuntaan purkautuen lopulta Espoon Kurttilassa mereen. Kaavamuutosalueen itäosan hulevedet johdetaan Mätäjojaan. Mätäjojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäjojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Suunnittelualue on täyttömaata.

Topografia

Alue on melko tasainen, mutta viettää hieman länteen. Maaston korot vaihtelevat +41,9 ja 44,0 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäen suuralueella asuu tällä hetkellä noin 55 000 asukasta (v. 2017). Myyrmäki on asukasmäärältään Vantaan toiseksi suurin kaupunginosa, jossa asui vuoden 2017 alussa noin 16 500 henkeä. Väkiluku on saatu pidettyä täydennysrakentamisella viime vuosikymmenen varsin tasaisena, jopa nousujohteisena. Väestön määrän lisäystä selittää eniten 75 vuotta täyttäneiden ikäryhmän kasvu. Vuonna 2025 kaupunginosassa ennustetaan asuvan noin 18 000 asukasta. Väestön ikärakenne on nykyisin vanhusvoittoinen. Vieraskielisen väestön osuus alueen väestöstä on vuonna 2017 ollut Myyrmäen suuralueella noin 17 % ja Myyrmäen kaupunginosassa noin 21%. Myyrmäen väestöstä puolet asuu yksin, joten myös asuntokuntien keskikoko on yksi Vantaan alhaisimmista.

Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä. Aktiivisin näistä on Myyrmäki-liike, joka on eri ikäisten Myyrmäen suuralueella asuvien, opiskelevien, työskentelevien ja harrastavien avoin ja puoluepoliittisesti sitoutumaton yhteisö asuinalueen elävöittämiseksi.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy runsaasti myös julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Isomyyrin ja Myyrmännin kauppakeskukset. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Alueella sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus.

Myyrmäessä on runsaasti työpaikkoja, noin 5 000 (vuonna 2015). Työpaikat ovat sekä julkisella että yksityisellä sektoreilla. Alueen työpaikkojen määrä on pysynyt vuosikymmenet samoissa luvuissa. Suurin osa alueen työpaikoista sijaitsee Kehäradan asemien läheisyydessä.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelun kohteena oleva alue sijaitsee Myyrmäen pohjoisosassa Uomatien varrella noin 350 metrin päässä Kehäradan Louhelan asemasta. Suunnittelualue sijaitsee alueella, josta Myyrmäen rakentaminen alkoi 1960-luvulla ja vähitellen alue rakentui pohjoisesta etelään päin. Keskustan vuonna 1975 vahvistettu asemakaava perustuu arkkitehtikilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Myyrmäen asuinalueet ovat tunnistettavia eri vuosikymmeniltä.

Uomatietä rajaavat rakennusten päädyt sekä niihin liittyvät 1-kerroksiset liiketilasiiivet. Kaava-alueen ympärillä on 4-8-kerroksisia asuinkerrostaloja. Viereisissä kortteleissa Uomatien varressa sijaitsee kaupallisia palveluita muun muassa R-Kioski ja päivittäistavara-kauppa.



Uomatien varren nykyisiä rakennuksia

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kuohukujan ostoskeskusrakennus on vuodelta 1972 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Uni-plan ky / Ilpo Hälvä. Rakennus on säilynyt osittain liikerakennuksena. Osa tiloista on tyhjiillään. Ostoskeskus on mittakaavaltaan pieni ja suunnittelultaan oman aikansa edustava esimerkki. Vantaan kaupunginmuseon ylläpitämässä *Kirsti-tietokannassa* rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa erittäin merkittävä, R1. *Laatua laitakaupungilla –inventoinnissa* (2008) ostoskeskusta on kuvattu muun muassa näin: Ostoskeskus on poikkeuksellisen näyttävä ja harkittu arkkitehtoninen teos, jonka rakennusosat vaikuttavat tarkasti suunnitelluilta ja ne on toteutettu huolellisesti. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmin puolin oleviin, Eino Tuompon vuonna 1969 suunnittelemiin asuinkerrostaloihin niiden matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Rakennus edustaa 1960-70-lukujen ostoskeskuksille ominaisen liimapuuarkkitehtuurin viimeisteltyä parhaimmistoa. Kokonaisuus on erittäin hyvin säilynyt.

Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961-1986 maankäytön mahdollisuuksista (2015) sisältää inventointikortit ostareista. Tällä tietokannalla on pyritty hahmottamaan jokaisen ostoskeskuksen tai kauppakeskuksen kohdalla sen merkitystä osana Vantaan paikallishistoriaa, alueen kokonaisuutta sekä kehittymisen edellytyksiä. Lopullisesti kohteiden tulevaisuus ratkaistaan asemakaavoittamalla. Inventoinnissa Kuohukujan ostoskeskuksen todetaan liittyvän Myyrmäen pohjoisosan aluerakentamiseen. Ostoskeskuksen ympäristö on osa Uomatien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankulkuympäristöä. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmin puolin oleviin asuinkerrostaloihin niiden matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Rakennuksen itäpuolinen pieni toriaukio muodostaa viihtyisää julkista ulkotilaa. Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa on todettu olevan vähäinen ja sen kunto

ja korjausmahdollisuudet on todettu heikoiksi. Kuitenkin rakennushistorialliselta arvoltaan ostoskeskus on inventoinnissa esitetty erittäin merkittäväksi.

Asemakaavamuutostyön lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamuu-toshakemuksen mukainen vaihtoehto, jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään asumista sekä ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä vaihtoehtoisen säilyttävän ja osittain säilyttävän tarkastelun.



Kuva Kuohukujan ostoskeskuksesta

Virkistys

Lähimmät viheralueet sijaitsevat Viherpuistossa (noin 300 m) ja Raappavuossa (noin 500 m). Kuohupuiston korttelipuisto sijaitsee alle 200 metrin päässä.

Liikenne

Myyrmäen liikenneverkko muodostuu aluetta rajaavista pääkaduista ja kokoojakaduista, joiden nopeusrajoitus on 40 km/h. Kortteleiden sisäistä ajoneuvoliikennettä varten on tonttikatuja, joiden nopeusrajoitus on 30 km/h. Uomatie tällä hetkellä paikallinen kokoojakatu, mutta tulevaisuudessa se tulee olemaan alueellinen kokoojakatu, kun Luhtien jatke valmistuu. Kaava-alueen länsipuolitse kulkee tärkeä pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen yhteys, jota pyritään vahvistamaan tulevaisuudessa.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Uomatiellä (63 M 1988, 300 V 1969) ja Kuohukujalla/Kuohurinteellä (150 V 1969). Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kuohukujalla/Kuohurinteellä (300 B 1969) ja Uomatiellä (300 B 1969). Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemäriin Vihdintien alitse Hämeenkylässä ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkoston, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alue on rakennetun hulevesiviemäriverkoston piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kuohukujalla/Kuohurinteellä (300 B 1969) ja Uomatiellä (400 B 1969, 300 B 1969). Hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä ja avo-ojissa Mätäojaan sekä Pellaksenojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Kuohukujan katualueella.

Sähköverkko

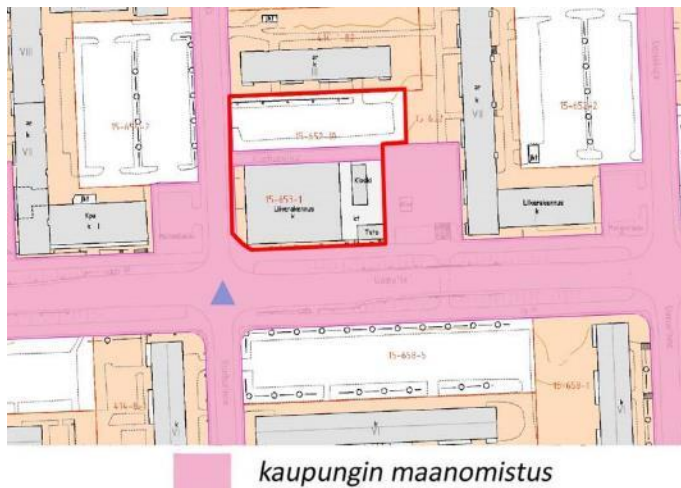
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on kaavamuutosalueen koilliskulmassa.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee lievimmällä lentomeluvyöhykkeellä (50 dB:n verhoikäyrä). Myös Uoma-tieltä kantautuu tieliikennemelua. Lento- ja tieliikennemelu huomioidaan suunnittelussa.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen katualueet ja aukio ovat kaupungin maanomistuksessa. Ostoskeskuksen tontin omistavat Kiinteistö Oy Myyrinmäki ja Myyrmäenhuolto sekä LPA-tontin Myyrmäenhuolto.



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

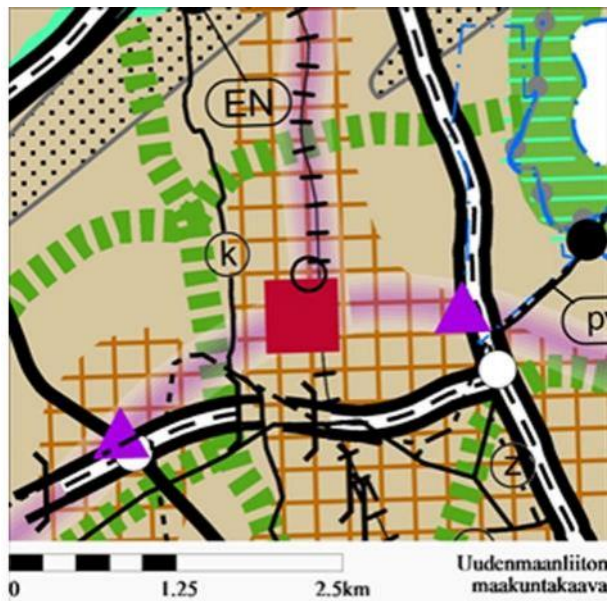
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asun-
tuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tu-
keutuu 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 se-
lostuksen kohdissa 4 ja 5.

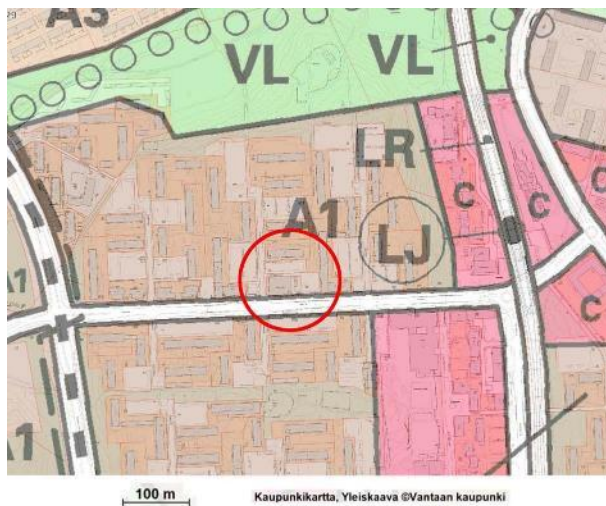
Maakuntakaava



Maakuntakaavassa (Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014) alue on keskustatoimintojen (pun.), taajamatoimintojen (ruskea) ja tiivistettävää (ruudutus) aluetta. Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki. Myyrmäen keskusta on Kehäradan (poikkiviiva) varrella.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

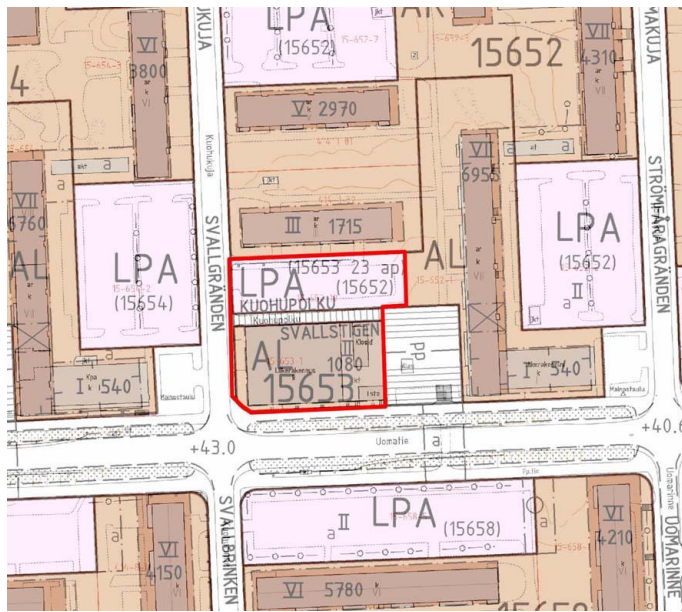
Yleiskaava



Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokasta asuntoaluetta (A1). Suunnittelualue sijoittuu n. 350 m päähän kehäradan Louhelan asemasta (LJ). Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

5.3.2018 Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Yleiskaava 2020 tavoitteet.

Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 001319 (Kv 20.10.1997). Siinä kaavamuutosalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp).

Muut päätökset ja suunnitelmat

Kuohukuja 1-3, 0022364, kaavatyö noudattaa samaan aikaan tehtävää *Myyrmäen kaavarunkoa* (työnumero 014400). Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitelma, jossa määritellään tavoitteet ja keinot ohjaamaan Myyrmäen alueen kokonaissuunnittelua. Länsi-Vantaan rata-kaupungin visiossa (Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017) alueen (Myyrmäki, Martinlaakso, Vantaankoski) suunnittelun kannalta tärkeitä aiheita ovat muun muassa: keskustojen elinvoimaisuus, vahva paikallisidentiteetti ja paikanhenki, mieleenpainuva kaupunkikuva, viisaasti täydentyvä kaupunki, sujuva ja kestävä liikkuminen, työ ja palvelut lähellä.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy Myyrinmäen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 29.9.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002364 ja kaavoitus tuli vireille 1.2.2018. Kaavatyö on vuoden 2018 kaupunkisuunnittelun työohjelmassa. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (Kias, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa 3.2.2018 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteet pyydettiin 2.3.2018 mennessä (MRL 62 §) sekä erillisellä kuulemisella 3.8.2018 mennessä ja niitä saatiin 16 kappaletta, joista kaksi on saman asuntoyhtiön.

Hankkeesta järjestettiin 12.2.2018 asukastilaisuus sekä erillinen kuuleminen naapurikiinteistöille 14.6.2018.

12.2.2018 asukastilaisuudessa nousi esille muun muassa nykyisin tyhjiään olevat liiketilat ja autopaikkamäärän säilyminen. Osa asukkaista koki, että rakentaminen varjostaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Sen sijaan itäpuolisen asuinrakennuksen asukkaat kokivat suunnitelman pääosin hyvänä. Osalta asukkaista tuli myös positiivista palautetta mm. arkkitehtuurista.

Erillisen kuulemistilaisuus järjestettiin 14.6.2018 kaavamuutosalueen naapurikiinteistölle As Oy Myyrinmäen, koska 12.2. järjestetyssä asukastilaisuudessa tuli kysymyksiä Kuohukuja 5:n autopaikkojen järjestämisestä. Paikalla oli neljä asuntoyhtiön edustajaa. Asukkaille esiteltiin asemapiirrosta, johon oli esitetty kummankin kiinteistön tarvitsemat autopaikat. Asukkaat pyysivät tarkistamaan viitesuunnitelmien autopaikkojen leveyden. Lisäksi todettiin, että pelastusajoneuvo tarvitsee enemmän tilaa autorivien välissä. Tämä tulisi olla noin 8 metriä. Korkeoero Kuohupolun suuntaan voidaan hoitaa tukimuurilla, joka maisemoidaan. Kulku parkkialueelta aukiolle varmistetaan. Myös varjostuskaaviot esiteltiin asukkaille.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä ja kannanotoista (lyhennettyinä, tarkemmin liitteessä 5.):

- Uusi rakentaminen on liian korkea. 8-kerroksinen rakennus varjostaa ympärillä olevia rakennuksia. Asuntojen arvo laskee, kun näköala muuttuu tämänhetkisestä.
- Liian tiheä uudisrakentaminen johtaa ahtaaseen asumistunnelmaan ja betonilähiön epämukavuuteen.
- Säilyykö Kuohukuja 5:n autopaikat? Onko niiden mitoitus riittävä?
- Ostoskeskusrakennus tulisi säästää (kaupunginmuseon kanta + muutama asukas)
- Saadaanko liiketiloihin toimijoita?

Vastineet:

- è *Tekeillä olevassa Myyrmäen kaavarunkotyössä kaupunkirakenteen tiivistämisen periaatteena on tehokkaampi ja korkeampi kaupunkirakenne erityisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien läheisyydessä. Olemassa olevia korttelialueita ja laajoja parkkialueita täydennysrakennetaan myös muualla Myyrmäessä, mutta maltillisemmin kuin ydinkeskustassa. Sen sijaan vehreät katu-tilat, puistot ja suuret ympäröivät viheralueet halutaan säilyttää vastapainona tiiviille rakentamiselle. Näillä periaatteilla vastataan kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteisiin sekä asukkailta tulleeseen palautteeseen, jossa alueen vehreyttä on pidetty erittäin tärkeänä.*
- è *8-kerroksisen uudisrakennuksen kapeampi pääty sijoittuu noin 30 metrin päähän Kuohukuja 5:n julkisivusta ja n. 60 m päähän Uomakuja 2:n julkisivusta. Rakennusmassan päätyjä on hiukan kavennettu alkuperäisestä suunnitelmasta. 1-kerroksisessa rakennuksen osassa ei ole asuntoja. Korttelin vehreä piha tulee 1-kerroksen rakennuksen katolle. Liikerakennuksen katolle on määrätty viherkatto. 8 kerrosta on perusteltua tässä kohdassa. Uomatien varrella on sarja 8-kerroksisten asuinrakennusten päätyjä yhdistettyinä 1-kerroksisiin liiketilasiipiin. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen Uomatien varrella. Uusi kortteli ja sen 8-kerroksinen asuintalo tuovat esiin Kuohukujan Uomatien risteuksen solmukohtana.*
- è *Valitusta ratkaisusta on tehty varjostusanalyysit. Varjot on tutkittu joulu-, maaliskuu-, huhti-, touko- ja kesäkuussa kahdesta eri suunnasta, kaakosta ja lounaasta. Uusi 8-kerroksinen asuinrakennus ei oleellisesti varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia. Hetkellisesti rakennuksen varjo ohittaa viereiset rakennukset, mutta ei varjosta sitä pysyvästi (Katso Liite 4). Vaihtoehdon A (kaava mukainen viitesuunnitelma) variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoitteluvaihtoehtoa. A2-vaihtoehdossa 5-6-kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehdossa A3 puolestaan 1-kerroksisen rakennuksen osan päällä oleva piha jäisi varjoisaksi. Kumpikaan vaihtoehto ei myös istu alueen kaupunkikuvaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1. (katso selostuksen kohta 3.5)*
- è *Kuohukuja 5:n nykyinen autopaikkamäärä säilyy alueella.*
- è *Asemakaavamuutostyön lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamuutoshakemuksen mukainen vaihtoehto (A), jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään asumista sekä ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä vaihtoehdoisen säilyttävän (B) ja osittain säilyttävän tarkastelun (C). B- ja C-vaihtoehdot pohjautuvat kaupunkisuunnittelun teettämään ostoskeskusten uudiskäytön ideointityöhön, jossa konsulttina oli Optiplan. Uuden käyttötarkoituksen löytäminen säilytettävälle ostoskeskusrakennukselle (vaihtoehto B) saattaa olla vaikeaa. Kaupungilla ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille. Kaupungin tilojen sijoittaminen ostoskeskukseen voi olla haastavaa sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. Päiväkodin pihalle ei olisi tilaa. Myöskään melun ja pienhiukkasten kannalta tämä ei olisi kaupungin ohjeiden mukaan sopiva paikka kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkotikiinnitys saattaisi kuitenkin sijoittua tänne. Kaupunginosan muita palveluita kuten asukastiloja keskitetään enemmän asemanseudulle. Vaihtoehto ei ole taloudellisesti järkevä ratkaisu kiinteistön omistajan näkökulmasta (Optiplanin arvio 2 200 000€). Vaihtoehdossa C palveluasuminen ei ole mahdollista. Tavalliselle asumiselle ratkaisussa ei riitä autopaikat.*

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii-saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris-töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turva-taan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hy-evinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

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

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaa-voittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunki-rakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

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 ulkotiloissa.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.
- Otamme käyttöön uusia työkaluja, kuten vihertehokkuuden.

Kaavatyö noudattaa Vantaan kaupungin asettamia tavoitteita ja linjauksia.

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 25.1.2018 kirjattiin työlle seuraavat keskeiset tavoitteet:

- Maanomistaja: Nykyisen Kuohukujan ostoskeskuksen purku ja uuden asuinkorttelin ra-kentaminen.
- Kaavatyö noudattaa samaan aikaan tehtävää Myyrmäen kaavarunkoa.

- Uuden rakentamisen tulee sopeutua Uomatien varren kaupunkikuvaan. Rakennuksen katujen puoleiset julkisivut ovat erityisen tärkeitä kaupunkikuvallisesti. 8.kerroksinen osuus toimii kiinnekohtana.
- Uomatien ja aukion varrelle tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa.
- Viereisen aukion elävyys ja viihtyisyys huomioitava.
- Piha tulee suureksi osaksi koostumaan kansipihasta, jolloin kasvillisuudella erittäin tärkeä merkitys. Kaavan yhteydessä tehdään vihertehokkuuslaskelmat.
- Kaupunginmuseo: Kuohukujan ostarirakennus tulisi esittää suojeltavaksi.
- Kaavamutoksen osana tulee tutkia purkavan vaihtoehdon lisäksi myös säilyttävä ja osin säilyttävä vaihtoehto.
- Kaukolämpöputket, sähköjohdot ja tontin itäreunassa aukiolla lähellä tontin rajaa kulkeva hulevesiviemäri tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa ja rakennuksen sijoittelussa.
- Hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan kaupungin ohjeiden mukaisesti.
- Julkinen ulkotila tulee yhdistyä luontevasti osaksi korttelirakennetta.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamutostyön lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamutoshakemuksen mukainen vaihtoehto (A), jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään asumista sekä ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä vaihtoehtoisen säilyttävän (B) ja osittain säilyttävän tarkastelun (C).

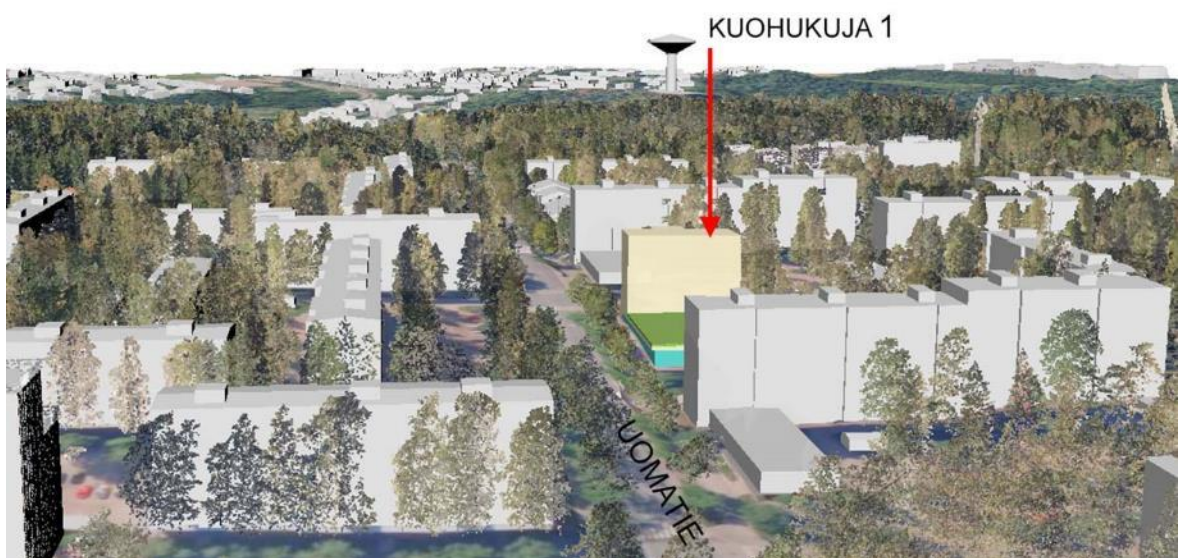
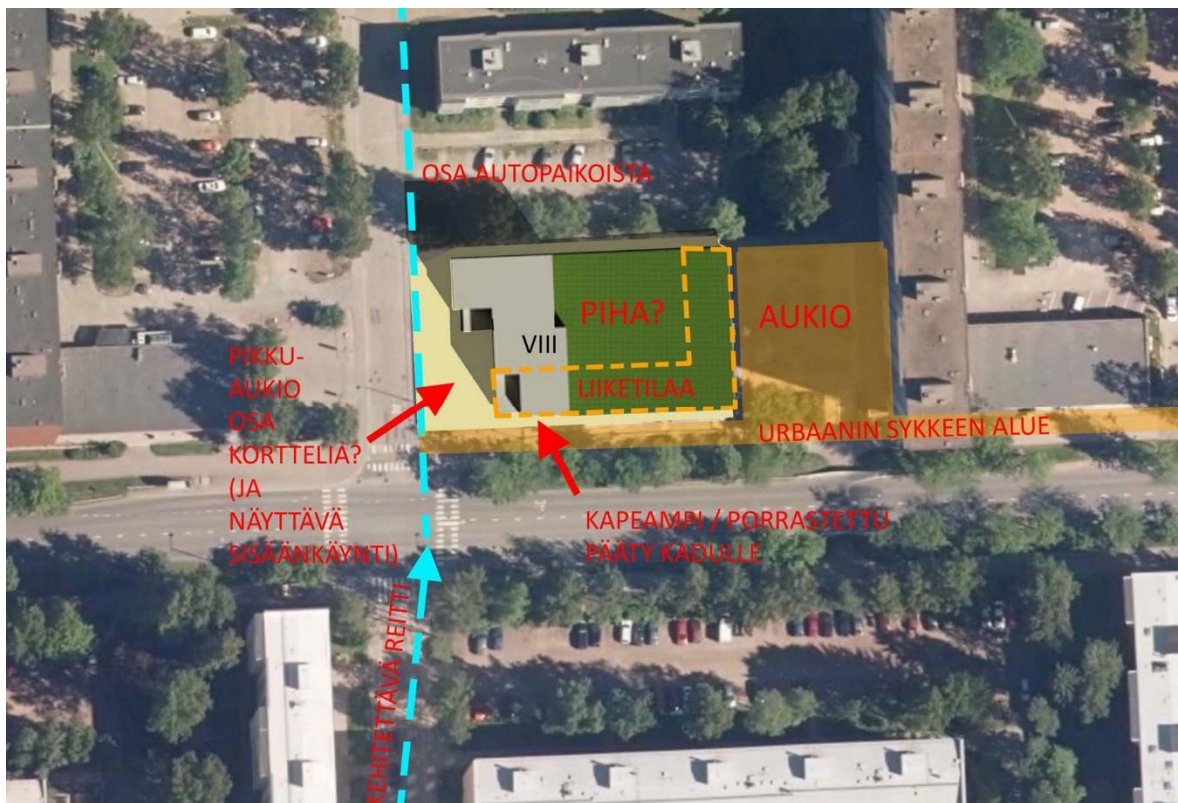
B- ja C-vaihtoehdot pohjautuvat kaupunkisuunnittelun teettämään ostoskeskusten uudiskäytön ideointityöhön, jossa konsulttina oli Optiplan. Vantaalla on useita 1960–70 -luvulla rakennettuja ostoskeskuksia. Suuri osa niistä on paikallishistorian, arkkitehtuurin, oman aikakautensa ja aluerakentamisen historian kannalta merkittäviä. Ostoskeskukset sijaitsevat asumalähiöiden ytimissä, ovat tiloiltaan melko pieniä ja kaipaavat kunnostusta täyttääkseen muun muassa kaupallisia edellytyksiä. Vantaan kaupunkisuunnittelu halusi etsiä uudenlaisia näkemyksiä ja vaihtoehtoja modernin rakennusperinnön säilyttämisen haasteisiin. Selvityksessä tutkittiin kaikkiaan kolmen Länsi-Vantaalla sijaitsevan ostoskeskuksen (Kuohukujan ostoskeskuksen lisäksi Myyrinpuhos ja Kaivoksela) uudistamisesta säilyttävän ja osittain säilyttävän ratkaisun. Suunnitellut vaihtoehdot laadittiin alueiden kokonaissuunnittelua varten, mahdollisten asemakaavamutosten lähtötiedoksi sekä suojelun tavoitteiden määrittämiseksi. Rakennusten käyttötarkoitus oli tehtävänannossa vapaa, mutta ideoiden oli oltava toteuttamiskelpoisia. Lisäksi suunnitelmista pyydettiin yleispiirteinen, mutta realistisiin kustannuksiin perustuva kustannusarvio. Tehtävänä on tutkia kaksi idea-/suunnitteluvaihtoehtoa: 1) Rakennus kunnostetaan säilyttäen sekä 2) rakennus kunnostetaan osittain tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja uudistetaan osittain.

Vaihtoehto A:

Vaihtoehto A1:

Uomatien ja Kuohukujan risteykseen sijoittuva nykyinen Kuohukujan liikerakennus puretaan. Purettavan liikerakennuksen paikalle rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo sekä siihen yhdistyvä 1-kerroksinen rakennusmassa, johon sijoittuu osa autopaikoista ja liiketilaa. Loput autopaikat ovat tontin pohjoispuolisella LPA-alueella. Rakennus massoitellaan siten, että se yhdistyy alueen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. 8-kerroksinen pohjois-eteläsuuntainen rakennus 1-kerroksisine liike-tilasiipineen yhdistyy kaupunkikuvallisesti Uomatien varren 8-kerroksisiin asuinkerrostaloihin. Piha osoitetaan rakennuksen 1-kerroksisen osan katolle.

Tekeillä olevassa Myyrmäen kaavarungossa Uomatien varrelle suunnittelualueelle saakka on esitetty ns. urbaanin sykkeen aluetta, jolla julkinen ulkotila yhdistyy rakennusten alimpien kerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta. Suunnittelualueella liike- ja palvelutilaa tulee sijoittaa Uomatiehen ja viereiseen aukioon rajautuen. Julkinen ulkotila yhdistetään luontevasti osaksi korttelirakennetta. Kortteli rajautuu länsipuolella ohi kulkevaan kehitettävään reittiin.



Vaihtoehdot A2 ja A3:

Vaihtoehdon A variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoitteluvaihtoehtoa. A2-vaihtoehdossa 5-6-kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehdossa A3 puolestaan 1-kerroksisen rakennuksen osan päällä oleva piha jäisi varjoiseksi. Kumpikaan vaihtoehto ei myös istu alueen kaupunkikuvaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1.

Vaihtoehto B:

Ostoskeskus peruskorjataan palvelutiloiksi arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Optiplanin selvityksessä rakennukselle esitettiin käyttötarkoitukseksi esimerkiksi päiväkotia ja muita palvelutiloja. Aukiota voitaisiin kehittää kalustein ja istutuksin asukkaiden toiveiden mukaan. Pieni leikkipaikka / aktiivipuisto toisi myös paikkaan eloa ja iloa. Terassi voidaan myös lasittaa.

KUSTANNUSTARKASTELU (ALV 0 %) VAIHTOEHTO B

B1: Rakennus kunnostetaan säilyttäen esim. palvelukeskukseksi / päiväkodiksi 1480 kem² (2 200 000€)

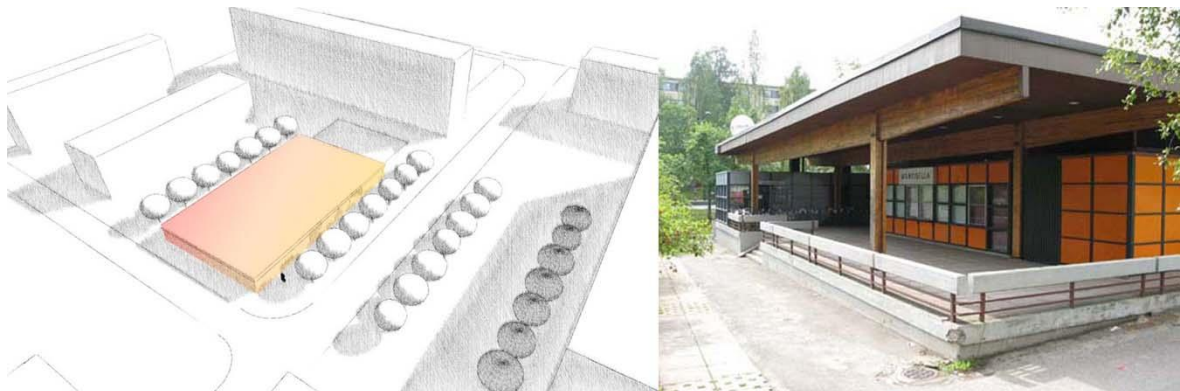
- Säilytettävän osan kerrosala 1080 m² kerrosluku 1
- Terassin / sisääntuloalueen lasittaminen 400 m²
- Kerrosalat toiminnoittain: Uusi sisääntuloalue 400 m², Keittiö 80 m² ja Sosiaali- pesutilat 50 m², Ryhmätilat / monitoimitilat (jaettavissa olevaa tilaa) 950 m²

B2: Kevyt kunnostus, 1080 m² (1000 €/brm²; 900-1100 €/brm²)

- Vesikate, ikkunat, märkätilat, tilojen pintarakenteet, julkisivun pintarakenteet, kiintokalusteet sekä talotekniikan laaja uusiminen

B3: Laaja Kunnostus, 1480 m² (1500 €/brm²; 1300-2000 €/brm²)

- Lasitettu sisääntuloalue 400 m²



Vaihtoehto C:

Ostoskeskuksen länsipäähän rakennetaan noin 8-kerroksinen asuinkerrostalo (2 500m²), joka eheyttää väljää katuristeystä. Ostoskeskuksen länsipää puretaan, mutta pääosa rakennuksesta säilyy. Tällöin siitä syntyy asumista palveleva siipi naapurikerrostalojen tapaan.

Uudisosaan esitettiin Optiplanin selvityksessä palveluasumista, jolloin peruskorjattavaan ostoskeskusosaan voisi sijoittua mm. ravintola-juhlatila, sauna, harrastustiloja ja hyvinvointipalveluja yhteensä 1000 m². Palvelutilat avattaisiin myös lähialueen asukkaille. Ostoskeskuksen rakennejärjestelmä mahdollistaa sisätilojen vapaan sijoittelun ja myös katon kautta tulevan luonnonvalon. Terrassin lasittaminen monipuolistaa sen käyttöä ympäri vuoden.

KUSTANNUSTARKASTELU (ALV 0 %) VAIHTOEHTO C

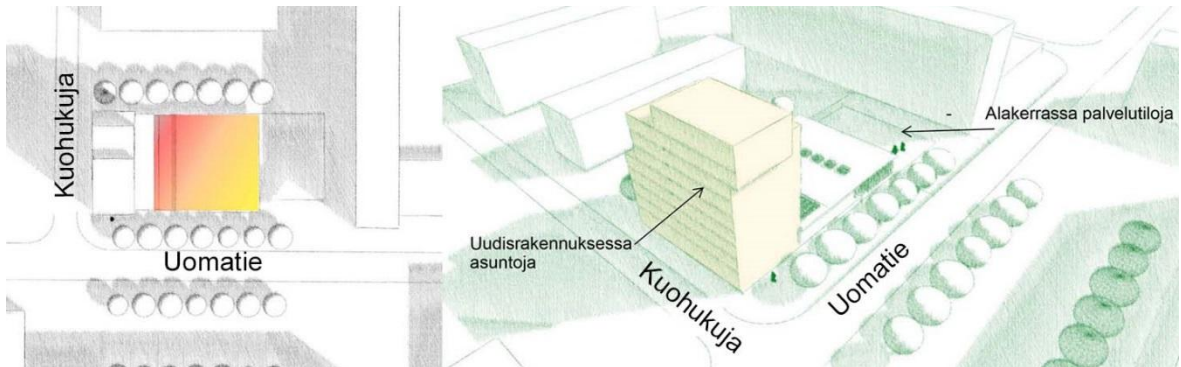
C1: 4580 kem² (8 400 000 €) Rakennus kunnostetaan osittain tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja osittain uudistetaan / Palvelukeskus, -asuminen

- Säilytettävän osan kerrosala 480 m² kerrosaluku 1
- Terrassin / sisääntuloalueen lasittaminen 400 m²
- Kerrosalat toiminnoittain: Asuminen II–VIII 2500 m² ja pysäköinti kellarissa 600 m²

§Keittiö 80 m² ja sosiaali- ja pesutilat 50 m², Ryhmätilat/monitoimitilat alakerrroksessa (jaettavissa olevaa tilaa) 950m² (vanhaa 480 m² ja uutta 470 m²), lasitettu sisääntuloalue 400m²

C2: Osittainen purku ja laaja kunnostus, 880 m² (1300 €/brm²; 1200-1800 €/brm²) Uusi asuinkerrostalo/palvelutalo, 3700 m² (1950 €/brm²; 1900-2100 €/brm²)

- Asuntoja 40-65 kpl, Autopaikkoja kellarissa n. 25 kpl



Vaihtoehtojen arviointi

Vaihtoehtojen A, B ja C ala-vaihtoehtoehtoista valittiin rakennuksen käytön ja tulevaisuuden kannalta todennäköisimmät vaihtoehdot.

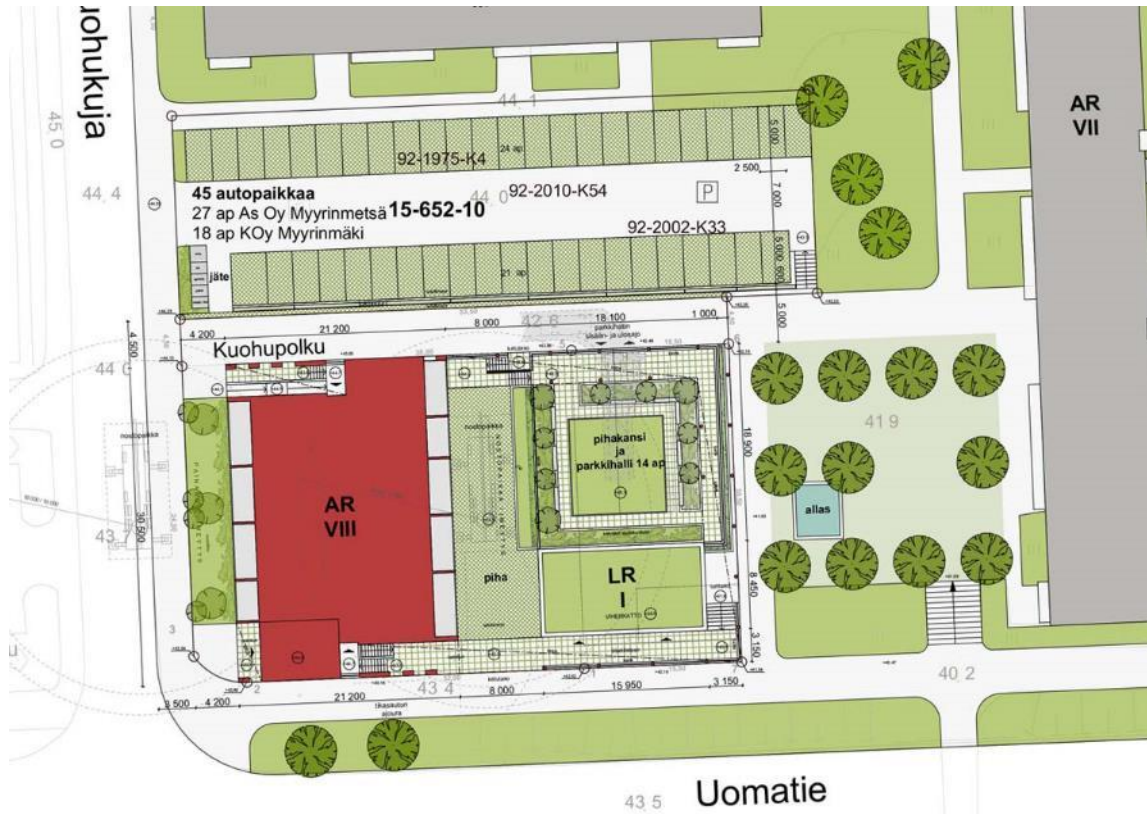
vaihtoehto:	plussat	miinukset
A (A1-vaihtoehto)	<p>Kokonaisuus saadaan hyvin liittyämään Uomatien varren kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.</p> <p>Arkkitehtuurissa on muistumia vanhasta ostoskeskuksesta.</p> <p>Saadaan lisää asuntoja alueelle. Hankkeeseen sisältyy liiketilaa.</p>	<p>Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä, mutta huonokuntoinen ostoskeskus puretaan.</p>
B (B1-vaihtoehto)	<p>Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä ostoskeskus on mahdollista pääosin säilyttää.</p> <p>Alueen kerroksellisuus säilyy.</p>	<p>Uuden käyttötarkoituksen löytäminen saattaa olla vaikeaa. Kaupungilla ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille. Kaupungin tilojen sijoittaminen ostoskeskukseen voi olla haastavaa sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. Päiväkodin pihalle ei olisi tilaa. Myöskään melun ja pienhiukkasten kannalta tämä ei olisi kaupungin ohjeiden mukaan sopiva paikka kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkotikoti saattaisi kuitenkin sijoittua tänne. Kaupunginosan muita palveluita kuten asukastiloja keskitetään enemmän aseman seudulle.</p> <p>Vaihtoehto ei ole taloudellisesti järkevä ratkaisu kiinteistönomistajan näkökulmasta (Optiplanin arvio 2 200 000€).</p>
C (C1-vaihtoehto)	<p>Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä ostoskeskus on mahdollista osittain säilyttää. Asuinkerrostalosta ja ostoskeskuksesta saadaan näyttävä kokonaisuus, joka on samalla yhteinen, viihtyisä tapaamispaikka.</p> <p>Alueen kerroksellisuus säilyy.</p>	<p>Paikka ei ole hyvä palveluasumiselle, koska Myyrmäessä on jo riittävästi vanhusten palveluasumista ja lisäksi on tulossa muualle Myyrmäkeen.</p> <p>Tavalliselle asumiselle ratkaisussa ei riitä autopaikat.</p> <p>Vanhan rakennuksen uudistaminen ja erityisesti yhteensovittaminen uuden kerrostalon kanssa saattaa olla teknisesti haastavaa. Jos vanhaa rakennusta säilytettäisiin osittain, sen käyttöikä olisi huomattavasti uutta kerrostaloa pienempi. Autopaikkojen rakentaminen kellariin (25kpl) nostaisi Optiplanin kustannusarviota noin 1 500 000 euroa, jolloin hankkeen kannattavuus laskisi huomattavasti.</p>

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Viitesuunnitelman kehittyminen

Alla on esitetty viitesuunnitelman kehittyminen kaavaprosessissa. Autopaikkoja ja niiden mitoitusta, jätehuollon sijaintia ja piharakenteita on tarkennettu prosessin aikana. Osa Kuohupolun kaualuetta liitetään tonttiin ja aluetta käytetään tontille ajoon ja huoltoon.





Valitun ratkaisun kuvaus

Uuden asuin- liikerakennuksen muodostama kokonaisuus kytkee yhteen muistumia paikan historiasta sekä nykypäivän rakentamiselle ja ympäristölle asetetut tavoitteet. Asuin- liikerakennus huomio ympäröivän Myyrmäen asuinalueen kaupunkirakenteen massoittelun ja sijoittelun osalta ja tuo siihen uuden ja arkkitehtuuriltaan tunnistettavan kaupunkikuvaa rikastuttavan lisän.

Uusi pohjois-eteläsuuntainen 8-kerroksinen asuinkerrostalo sijoittuu tontin länsireunaan Kuohukujan suuntaisesti. Tällöin rakennus varjostaa ympäröiviä rakennuksia mahdollisimman vähän. Uomatien varteen rakennettava 1-kerroksinen liikerakennus liittyy asuinrakennukseen pihaa kiertävän ja sitä jäsentävän pergolakatoksen välityksellä. Liikerakennuksen editse kadun puolelta kulkeva jalankulku taso yhdistyy portailla tontin itäpuolella sijaitsevaan aukioon. Asukkaiden yksityiselle oleskelupihalle on yhteys liikerakennuksen ja asuinrakennuksen välistä Uomatien puolelta. Pihalla sijaitseva leikkialue on korotettu muuta ympäröivää aluetta ylemmäksi alapuolella sijaitsevan pysäköintihallin johdosta.

Asuin- ja liikerakennuksen arkkitehtuuri on tyyliltään ajatonta ja modernia. Elävyyttä julkisivuihin on saatu aikaiseksi vuorottelemalla tiili- ja rappauspintoja, joita puuverhoillut julkisivuosat korostavat. Pihaa kiertävä valkoiseksi maalattu betonirakenteinen pergola sitoo rakennusosat toisiinsa ja modernilla tavalla antaa viitteen purettavan liikerakennuksen `japanilaiselle` arkkitehtuurille. Pihalue muodostaa asukkaille vihreän oleskelualueen, jota liikerakennuksen viherkatto täydentää.

Pysäköinti, 14 ap, on järjestetty pihakannen alle. Ajoyhteys pysäköintihalliin tapahtuu tontin pohjoisosan ajoyhteyden kautta. Osa pysäköinnistä sijoittuu tontin pohjoispuolella sijaitsevalle pysäköintikentälle, jonka yhteyteen myös jätehuolto on järjestetty.

1-8 kerrokseen sijoittuvat asunnot avautuvat sekä Kuohukujan että pihan puolelle. Asuinrakennuksen keskikäytäväratkaisu mahdollistaa erikokoisten asuntojen laadukkaan ja joustavan suunnittelun. Asuntojen avarat ja valoisat oleskelutilat kytkeytyvät huoneistojen lasitettuihin parvekkeisiin. 1.kerrokseen sijoittuvat asukkaiden sauna- ja yhteistilat, muiden varasto- ja aputilojen sijaitessa kellarissa.

Uomatien varteen suunniteltu 1-kerroksiseen liikerakennukseen ja liiketiloihin on käynti Uomatien puoleisen jalankulku tason kautta. Liikerakennukseen tehdään viherkatto. Kulkuyhteys liikerakennuksen ja viereisen aukion välillä on järjestetty porrasyhteyden avulla. Asuinrakennuksen Uomatien ja Kuohukujan kulmaukseen sijoittuu katutasossa erillinen liiketila.

Pelastusajoneuvon nostopaikat sovitetaan yhteen pihan kasvillisuuden kanssa, esim. Kuohukujan puoleiset (matalat) puuistutukset. Valaisin Uomatiellä kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujan katualueeseen otetaan tonteilta 1 metrin kaistaleet, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan katualueelle. Jätteenkeräyspaikka on nyt esitetty LPA-tontin yhteyteen, mikä sujuvoittaa huoltoliikennettä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Lisäksi 1 metrin levyiset kaistaleet Kuohukujan puoleista tontinosaa AL- ja LPA-korttelialueilla otetaan katualueeksi, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan mahtumaan katualueelle. Nykyinen ostoskeskusrakennus puretaan ja tilalle esitetään 8-kerroksinen asuinkerrostalo ja liiketilaa kivijalkakerrokseen. Kerrosalaa asumiselle esitetään 3300 kem². Asuinrakennuksen maantasokerrokseen Uomatien ja viereisen aukion suuntaan esitetään liike- ja palvelutilaa liiketilaa 190 kem². Asuinrakennuksen kaakkoiskulmaan tulee sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Varsinainen oleskelupiha on sijoitettu 1-kerroksen rakennusmassa katolle. AK-korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ajoyhteys, jolla huolto ja tontille ajo on sallittu. Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintilaitokseen, osin maan tasoon LPA-alueelle.

4.1.1 Mitoitus

Asukasmäärä: noin 85-95 asukasta

Asuntoja: 88 kpl viitesuunnitelmien mukaan, keskipinta-ala 34 hum²

- 1 H + KT 30 % 26 kpl
- 2 H + KT 65 % 58 kpl
- 3 H + KT 2,5 % 2 kpl
- 4 H + KT 2,5 % 2 kpl

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,3 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 3490 k-m². Tehokkuusluku $e=0,9$.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- asuminen 1 ap/130 kem²
- työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat 1ap/80 k-m²
- liiketilat 1ap/100 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- asuminen 1 pp/asuinhuone
- - työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat: 1 pp/50 k-m²
- - liiketilat 1 pp/30 k-m²

Autopaikkojen korttelialue, LPA 0,12 ha alue.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on asuinkerrostalojen korttelialuetta.

4.3.1 Korttelialueet

AK, Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinrakennuksen ja pysäköintilaitoksen tulee yhdessä muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus. Pohjois- ja eteläjulkisivujen ovat pääosin tummaa paikallamuurattua tiiltä, tiilen sävyisin saumoin. Idän ja lännen puoleisille katujulkisivuille luodaan yhtenäinen ilme parvekkeilla. Kaikki parvekkeet tulee lasittaa. Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä muodostaa rakennusten pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa ehjä kokonaisuus. Parvekkeiden ja pielirakenteiden tulee olla pintakäsiteltyjä. Parvekkeiden ja niiden väliseinien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan veistoksellinen kokonaisuus.

Sokkelin, rakennuksen 1. kerroksen ja pihakannen julkisivujen sekä muurien tulee muodostaa yleisilmeeltään yhtenäinen vaalea arkkitehtoninen kokonaisuus. Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Porrashuoneiden tai porraskäytävien tulee erottua muusta julkisivusta ja niitä tulee korostaa suurin ikkunapinnoin. Katualueen puolella 1. kerroksen liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin, lukuun ottamatta saunatiloja, tulee olla suora kulkuyhteys kadulta, ja ne yhdistetään ulkotiloihin suurin avattavin ikkunoin tai ovin.

Pihakansi rajataan katoksella, joka muodostaa yhdessä 8-kerroksinen asuinkerrostalon kanssa yhtenäisen arkkitehtonisen kokonaisuuden. Pysäköintilaitoksen julkisivuja jäsennetään aukotusten lisäksi vaihtelevan korkuisella kasvillisuudella esimerkiksi viherseinämin. Julkisivun ja viherrakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

1-kerroksisen liiketilasiiiven sisätilan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Tilat varustetaan toimisto-, ravintola- tai kahvilakäytön mahdollistavalla talotekniikalla. Kaikkien liiketilojen etuosa suunnitellaan ja rakennetaan siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan. Liiketiloissa tulee olla suuria avattavia ikkunoita tai ovia kadun puolella tilojen yhdistämiseksi ulkotiloihin. Liiketilasiiiven katolle on rakennettava viherkatto.

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 sijoituessaan tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muuttaa liiketiloiksi. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoituessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi.

Rakennusalalle saa rakentaa kannellisia autopaikkoja ja autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen. Pihakannen alla olevaan pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Pysäköintilaitoksen yhdistetään arkkitehtuuriltaan selkeästi koko korttelin arkkitehtuuriin. Itäpuolisen aukion suuntaisten seinien tulee olla osin viherseinää tai niiden edustoille tulee istuttaa kahden metrin välein sivusuuntaan leviäviä köynnöksiä.

Tontille laaditaan rakennuslupavaiheessa yhtenäinen pihasuunnitelma, jonka suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha toteutetaan kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8.

Pysäköintilaitoksen katolle sijoitetaan vihreä kansipiha, joka jäsenellään erilaisin materiaalein. Kansipiha tulee mitoittaa siten, että sille tulee hulevesiä viivyttävää kasvillisuutta. Asuntopihojen aitaus tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokoh- taisia pihoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Rakennusten ja katu- ja torialueiden väliset tontin osat ovat yleiselle jalankululle varattuja alueita, ja ne käsitellään osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee sovittaa yhteen katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa. Korttelin lounaiskulma laatoitetaan au- kiomaiseksi tilaksi.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta. Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyt- täviä hulevesiratkaisuja. Hulevesirakenteet toteutetaan heti rakentamisen yhteydessä.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Osa asuinkerrostalojen pysäköinnistä sekä nykyisen Kuohukuja 5:n autopaikat sijoittuvat autopaik- kojen korttelialueille, LPA. LPA-alueen eteläpuoliselle rajalle ja muille rajoille korkoeron vaatiessa on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maisemoitu tukimuuri. Mahdollisen autoka- toksen ja tukimuurin tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus. Autopaikat lu- kuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä.

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 si- joittuu hyvien joukkoliikennenyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkiraken- tamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Myyrmäen pohjoispuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallis- ten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 80-90 kappaletta arviolta noin 85-95 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Myyrmäen kaupungin-osaan, Uomatien pohjoispuolelle. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu noin 300 metrin päähän Louhelan asemasta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetken verrattuna. Mittakaava on sovittu ympäröivään rakenteeseen Uomatien varrella. Uusi kortteli ja sen 8-kerroksinen asuintalo tuovat esiin Kuohukujan Uomatien risteyskohdan.

Valitusta ratkaisusta ja nykytilanteesta on tehty varjostusanalyysit. Varjot on tutkittu joului-, maaliskuun, huhti-, touko- ja kesäkuussa kahdesta eri suunnasta, kaakosta ja lounaasta. Uusi 8-kerroksinen asuinrakennus ei oleellisesti varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia. Huhtikuusta elokuuhun varjostusolosuhteet eivät juurikaan muutu verrattuna nykytilanteeseen. (Katso Liite 4)

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 80-90 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kuohukujan ostoskeskus on ollut pitkään jo lähes tyhjiä. Kaava-alueelle tulee 190 k-m² liiketilaa, mikä mahdollistaa esimerkiksi kahvila- tai ravintolatoiminnan. Asukkaiden lisäys vaikuttaa kuitenkin positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen sekä muutenkin alueen elävyyteen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä. Kaupungin osittain omistamalle maalle osoitetaan 3490 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa maanmyyntituloja ja sopimuskorvaukset lisääntyneestä rakennusoikeudesta.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavakohde on suhteellisen pieni, joten sen vaikutus ympäristöön ei ole kovin merkittävä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja kohteesta voi löytyä koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Asunnot ovat omistusasuntoja. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää Myyrmäen virkistysalueiden ja urheilupuiston käyttöä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Louhelan asemasta. Uuden rakennushankkeen liikennemäärät eivät vaikuta oleellisesti esimerkiksi Uomatien liikennemääriin.

Vesihuolto

Uudet asuinrakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Uudisrakennus saattaa tarvita kiinteistökohtaisen paineenkorottamon. Tarkempi painetaso annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Ympäristöhäiriöt

Viitesuunnitelmista on tehty meluselvitys (Helimäki Akustikot Oy, 29.5.2018). Kohteen meluntorjunnan tarpeen määrää tieliikenne. Leikki- ja oleskelupihalla vallitsee päivällä maksimissaan 58 dB keskiäänitaso. Oleskelualueet tulee suojata melulta läpinäkyvin meluestein. Liitteenä olevassa meluselvityksessä on esitetty esimerkkiratkaisuja meluntorjunnasta (Liite 3). Asuinrakennuksen Uomatien puoleisen julkisivun äänitasoerovaatimus on mallinnuksen mukaan 31 dB. Kohde sijaitsee Vantaan lentomelualueella M3, jonka mukaan koko rakennuksen äänitasoerovaatimus on asuinrakennuksessa 32 dB ja liikerakennuksessa 28 dB. Kaikki rakennuksen parvekkeet tulee lasittaa.

Muu infra

Valaisin Uomatiellä kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujan katualueeseen otetaan tonteilta 1 metrin kaistaleet, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan katualueelle. Tarvittaessa pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa muuntamo maantasoon.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus sadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Kaavatyön yhteydessä kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava kortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Vihertehokkuus

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastomuutokseensopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. 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 tontin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on saavutettavissa.

Tuloskortti

Päivämäärä: 24.10.2018

Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Benita Leisso, Leppänen arkkitehdit Oy

Kohteen osoite:

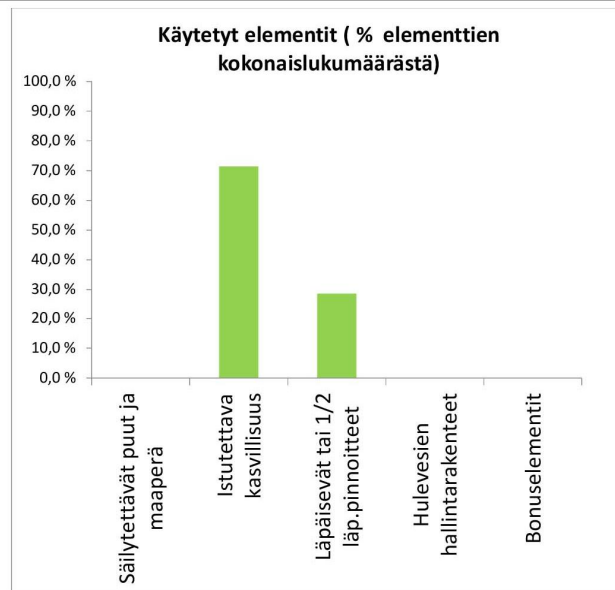
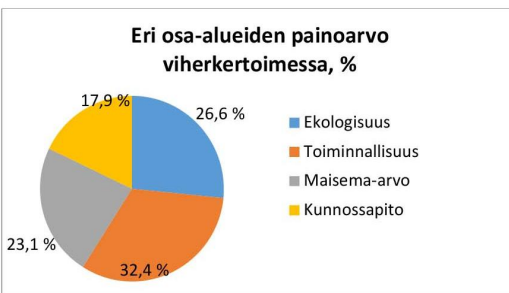
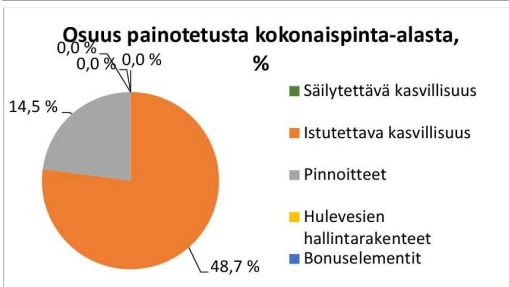
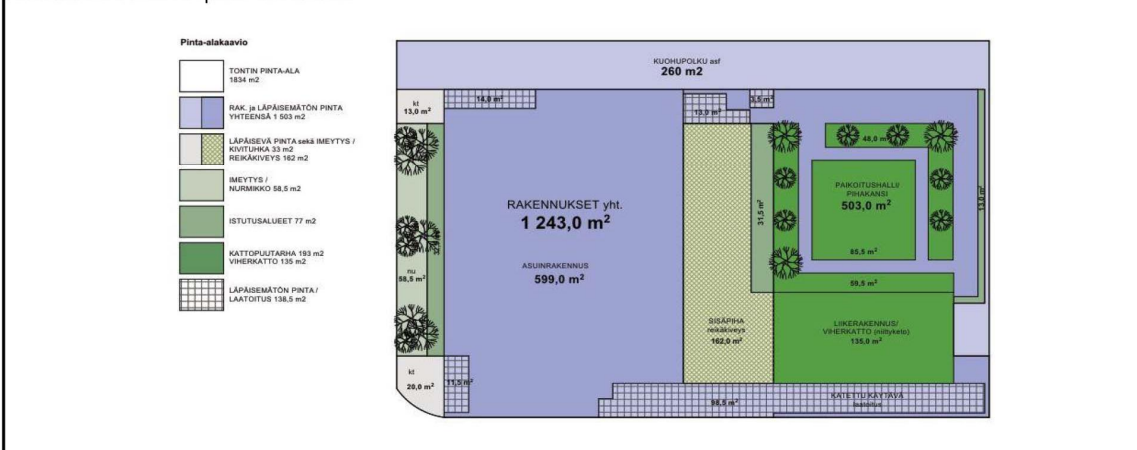
Kuohukuja 1

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

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, 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	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	7	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio



4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Kuohupolusta poistuu jalankulkukadun osuus ja jäljelle jää vain aukio, jonka nimi muutetaan Kuohuaukioksi / Svallplatsen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamis- ja kunnallistekninen sopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Maanomistajan edustaja T2H Oy	Mikko Vartiainen Olli Tuominen Ville Tirola Juuso Puroila	
Kari Leppänen Arkkitehdit Oy:	Kari Leppänen Peter Butter Benita Leisso	
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto Johanna Rajala Marko Hoffren Mikko Järvi Elina Ekroos	alue-arkkitehti asemakaavasuunnittelija suunnitteluavustaja kaavoitusinsinööri maisema-arkkitehti
Kaupunginmuseo: Kuntatekniikan keskus:	Susanna Paavola Marja Leppänen Elina Kettunen Teemu Vihervaara	rakennustutkija vesihuollon suunnittelu vesihuollon suunnittelu liikenneinsinööri
Katutekniikka:	Seija Tulonen Inka Lappalainen	projektisuunnittelija maisema-arkkitehti
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki Timo Tamminen	kaupunkikuva-arkkitehti lupa-arkkitehti
Kias:	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus
Vantaalla, 5. päivänä marraskuuta 2018.

Johanna Rajala
asemakaavasuunnittelija

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	12.09.2018
Kaavan nimi	002364 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002364
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3077	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3077

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	0,3077	100,0	3490	1,13	0,0000	2410
A yhteensä	0,1833	59,6	3490	1,90	0,0209	2410
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1244	40,4	0		-0,0209	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

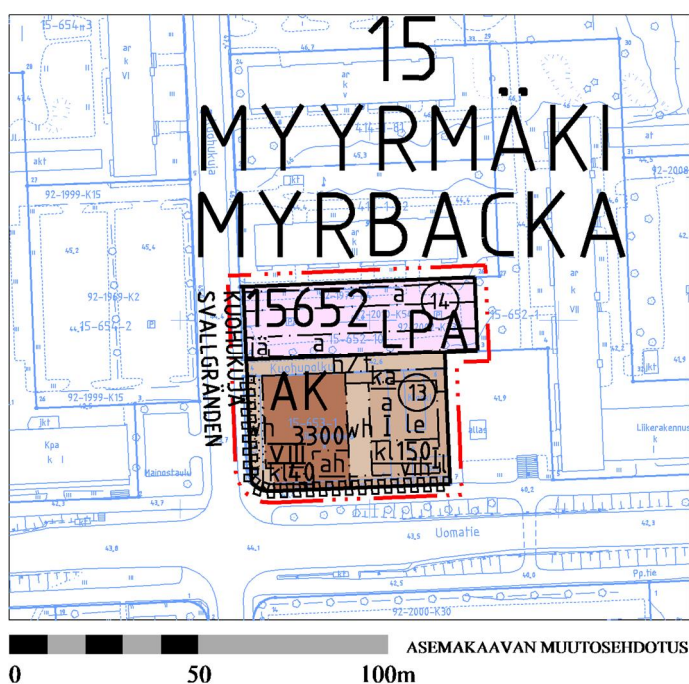
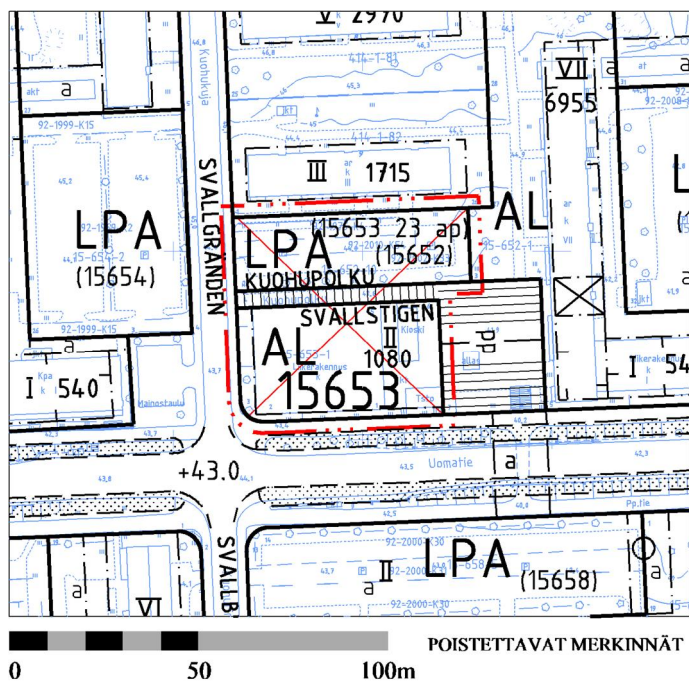
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3077	100,0	3490	1,13	0,0000	2410
A yhteensä	0,1833	59,6	3490	1,90	0,0209	2410
AK	0,1833	100,0	3490	1,90	0,1833	3490
AL	0,0000		0		-0,1624	-1080
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1244	40,4	0		-0,0209	0
Kadut	0,0051	4,1	0		0,0051	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0240	0
LPA	0,1193	95,9	0		-0,0020	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002364

Päiväys
Datum

5.11.2018

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4
Baskartbladens nummer

684491

Vantaan kaupunki

KUOHUKUJA 1-3

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

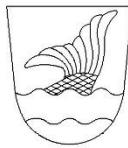
Asemakaavan muutos

Osa korttelia 15652 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15652.

1:2000



Vanda stad

SVALLGRÄNDEN 1-3

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 15652 samt gatuområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 15652.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · —

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Arkkitehtuuri

Asuinrakennuksen ja pysäköintilaitoksen tulee yhdessä muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus.

Pohjois- ja eteläjulkisivujen tulee olla pääosin tummaa puunasävyistä tiiltä. Saumat tulee olla tiilen sävyisiä. Etelän ja pohjoisen puoleisilla julkisivuilla tulee olla ikkunoita.

Idän ja lännen puoleisille katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla. Kaikki parvekkeet tulee lasittaa. Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä muodostaa rakennusten pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa ehjä kokonaisuus. Parvekkeiden ja piilirakenteiden tulee olla pintakäsiteltyjä. Parvekkeiden ja niiden väliseinien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan veistoksellinen kokonaisuus.

Sokkelin, rakennuksen 1. kerroksen ja pihakannen julkisivujen sekä muurien tulee muodostaa yleisilmeeltään yhtenäinen vaalea arkkitehtoninen kokonaisuus.

Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Porrashuoneiden tai porraskäytävien tulee erottua muusta julkisivusta ja niitä tulee korostaa suurin ikkunapinnoin.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Katualueen puolella 1. kerroksen liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin, lukuun ottamatta saunatiloja, tulee olla suora kulku-yhteys kadulta, ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin avattavien ikkunoin tai ovin. Yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys ulkoa tai porrashuoneesta.

Pihakansi rajataan katoksella, joka muodostaa yhdessä 8-kerroksisen asuinkerrostalon kanssa yhtenäisen arkkitehtonisen kokonaisuuden. Pysäköintilaitoksen julkisivuja tulee jäsentää aukotusten lisäksi vaihtelevan korkuisella kasvillisuudella esimerkiksi viherseinämin. Julkisivun ja viherkentän rakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

1-kerroksisen liiketilasiiven sisätilan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Tila tulee varustaa toimisto-, ravintola- tai kahvilakäytön mahdollistavalla talotekniikalla. Kaikkien liiketilojen etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan. Liiketiloihin tulee olla suuria avattavia ikkunoita tai ovia kadun puolella tilojen yhdistämiseksi ulkotiloihin.

1-kerroksisen liiketilasiiven katolle on rakennettava viherkatto.

RakennusoikeusPorrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Porrashuoneiden 15 k-m² yllättävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Arkitektur

Bostadshuset och parkeringsanläggningen ska tillsammans bilda en helhet som håller hög kvalitet till arkitekturen.

Nord- och sydfasaderna ska huvudsakligen bestå av mörkt tegel i en röd nyans. Fögarna ska ha samma färg som teglet. Fasaderna på södra och norra sidan ska ha fönster.

Fasaderna mot öster och väster ska ges ett enhetligt intryck genom balkonger. Alla balkonger ska inglasas. Balkongernas fasadmateriäl ska vara högklassigt och hållbart samt utgöra en harmonisk helhet tillsammans med byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl. Balkongerna och karmkonstruktionerna ska vara ytbehandlade. Balkongerna samt mellanväggarna mellan dessa ska tillsammans bilda en till sin arkitektur skulptural helhet.

Sockeln, fasaderna till byggnadens första våning och gårdsdäcket samt murarna ska bilda en helhet som arkitektoniskt ger ett genomgående ljust intryck.

Också de nedersta våningarna ska ha fönster. Fasaden får inte ge ett slutet intryck.

Eventuella rörliga fogar och elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Trapphusen eller trappuppgångarna ska bilda en kontrast till den övriga fasaden och de ska framhävas med stora fönstertor.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

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

Gårdsdäcket avgränsas med en takkonstruktion som tillsammans med flervåningshuset i åtta plan bildar en sammanhängande arkitektonisk helhet. Parkeringsanläggningens fasader ska förutom med öppningar struktureras med växtlighet i varierande höjd, t.ex. gröna väggar. Fasaden och grönbyggandet ska bilda en harmonisk helhet.

Den fria höjden inomhus i enplansflygeln med affärslokaler ska vara minst 4 meter. Utrymmet ska förses med huseteknik som möjliggör kontor-, restaurang- eller kafébruk. De främre delarna i alla affärslokaler ska planeras och byggas så att affärsverksamheten kan utökas till uterummet. Affärslokalerna ska ha stora fönster som går att öppna eller dörrar på gatans sida för att skapa en förbindelse mellan lokalerna och uterummen.

På taket till enplansflygeln med affärslokaler ska ett gröntak anläggas.

ByggrättTrapphusen ska ha dagsljusintag. 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.

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 sijoituessaan tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muuttaa liiketiloiksi. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoituessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi. Kaavassa määrätty asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Rakennusalalle saa rakentaa kannellisia autopaikkoja ja autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Pihakannen alla olevaan pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen	1 ap / 130 k-m ²
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat	1 ap / 80 k-m ²
Liiketilat	1 ap / 100 k-m ²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen	1 pp / asuinhuone
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat	1 pp / 50 k-m ²
Liiketilat	1 pp / 30 k-m ²

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nummikiveyksellä.

Pysäköintilaitoksen arkkitehtuurin tulee yhdistyä selkeästi koko korttelin arkkitehtuuriin. Itäpuolisen aukion suuntaisen seinien tulee olla osin viherseinää tai niiden edustoille tulee istuttaa kahden metrin välein sivusuuntaan leviäviä köynnöksiä.

Tarvittaessa pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa muuntamo maantasoon.

Meluntorjunta

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava asuinrakennuksissa vähintään 32 dB sekä liikerakennuksissa vähintään 28 dB.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Oleskelualueet tulee suojata melulta läpinäkyvin meluestein.

Piha

Tontille on laadittava rakennuslupavaiheessa yhtenäinen pihasuunnitelma, jonka suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nummikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8. Lasikelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Pysäköintilaitoksen katolle tulee sijoittaa vehreä kansipiha, joka tulee jäsenellä erilaisin materiaalein.

Kansipiha tulee mitoitaa siten, että sille tulee hulevesiä viivytävää kasvillisuutta.

Asuntopihojen aitaus tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Rakennusten ja katu- ja torialueiden väliset tontin osat ovat yleiselle jalankululle varattuja alueita, ja ne tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee sovittaa yhteen katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.

Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Invånar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den bygggrätt som anges i planen. Lokaler ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen på så sätt att utförandet ger ett öppet och funktionellt intryck. Lokaler som placeras i stenfotsvåningen ska vara sådana till sina egenskaper att de går att ändra till affärslokaler. När de förläggs till vindsvåningen eller det översta planet ska en takterrass byggas i anslutning till bastun. Den bygggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbygggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

På byggnadsytan får byggas bilplatser på däck och bilplatser får också placeras i byggnadernas nedersta våningar i anslutning till en parkeringsanläggning under gårdsdäcket.

Teletekniska eller andra tekniska utrymmen och skyddsrum samt förrådsrum som betjänar boendet får placeras i parkeringsutrymmet under gårdsdäcket.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Boende	1 bp / 130 m ² -vy
Arbetslokaler samt kontors- och servicelokaler	1 bp / 80 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp / 100 m ² -vy

Minimiantalet cykelplatser:

Boende	1 cp / bostadsrum
Arbetslokaler samt kontors- och servicelokaler	1 cp / 50 m ² -vy
Affärslokaler	1 cp / 30 m ² -vy

Bilplatserna utan tak, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.

Parkeringsanläggningens arkitektur ska ha en tydlig anknytning till hela kvarterets arkitektur. Väggar mot den östra öppna platsen ska delvis bestå av en grön vägg, alternativt ska klängväxter som sprider sig sidledes planteras med två meters mellanrum.

Vid behov ska en transformator placeras på markplanet i parkeringsanläggningen.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostadsbyggnadernas ytterskiott ska vara minst 32 dB samt i affärsbyggnader minst 28 dB.

Balkongerna ska inglasas.

Vistelseutrymmen ska skyddas mot buller med transparenta bullerskydd.

Gårdsplanen

För tomten ska i bygglovs-skedet en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas vid vars planering behoven hos användare i olika åldrar ska 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 gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Gården ska ha minst 0,8 i effektivitet för grönbyggandet. Kalkylen bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.

Ett grönskande gårdsdäck som ska delas in med hjälp av olika material ska placeras på parkeringsanläggningens tak. Gårdsdäcket ska dimensioneras så att det förses med växtlighet som fördröjer dagvattnet.

Inhågnaden av bostadsgårdarna ska anpassas till gårdsplanens och byggnadernas övriga material och arkitektur. Bostädernas gårdsplaner kan placeras på gårdsdäcket.

De tomtedelar som ligger mellan byggnaderna och gatueck och torgområdena är reserverade för allmän gångtrafik och de ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialen ska samordnas med ytmaterialen i gatueck och torgområdena.

Dagvatten

Fördröjning av dagvatten ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvatten kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

I området ska genomsläppliga ytbeläggningar användas.

I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

LPA-alueen eteläpuoliselle rajalle ja muille rajoille korkeeron vaatiessa on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maisemoitu tukimuuri. Mahdollisen autokotoksen ja tukimuurin tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päälystää nurmikiveyksellä.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.

Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeytämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

13

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.

Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.

Ohjeellinen hulevesialue.

Istutettava alueen osa.

Viherkatto.

Katu.

Yleiselle jalankululle varattu piha-alue, jolla huoltoajo ja tontille ajo sallittu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.^{3 / 4}

Kvartersområde för bilplatser.

En stadsbildsmässigt högklassig stödmur som anpassats till miljön ska byggas på LPA-områdets södra gräns och på övriga gränser då höjdskillnaden kräver det. En eventuell täckt bilplats och stödmur ska till arkitekturen bilda en enhetlig helhet.

Bilplatserna, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvatten kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

I området ska genomsläppliga ytbeläggningar användas.

I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.

Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.

Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.

Byggnadsyta där ett skärmtak.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.

Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.

Riktgivande dagvattenområde.

Del av område som bör planteras.

Gröntak.

Gata.

Gårdsområde reserverat för allmän gångtrafik där serviceköring och infart till tomten är tillåten.

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TOMTINDELNING

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,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

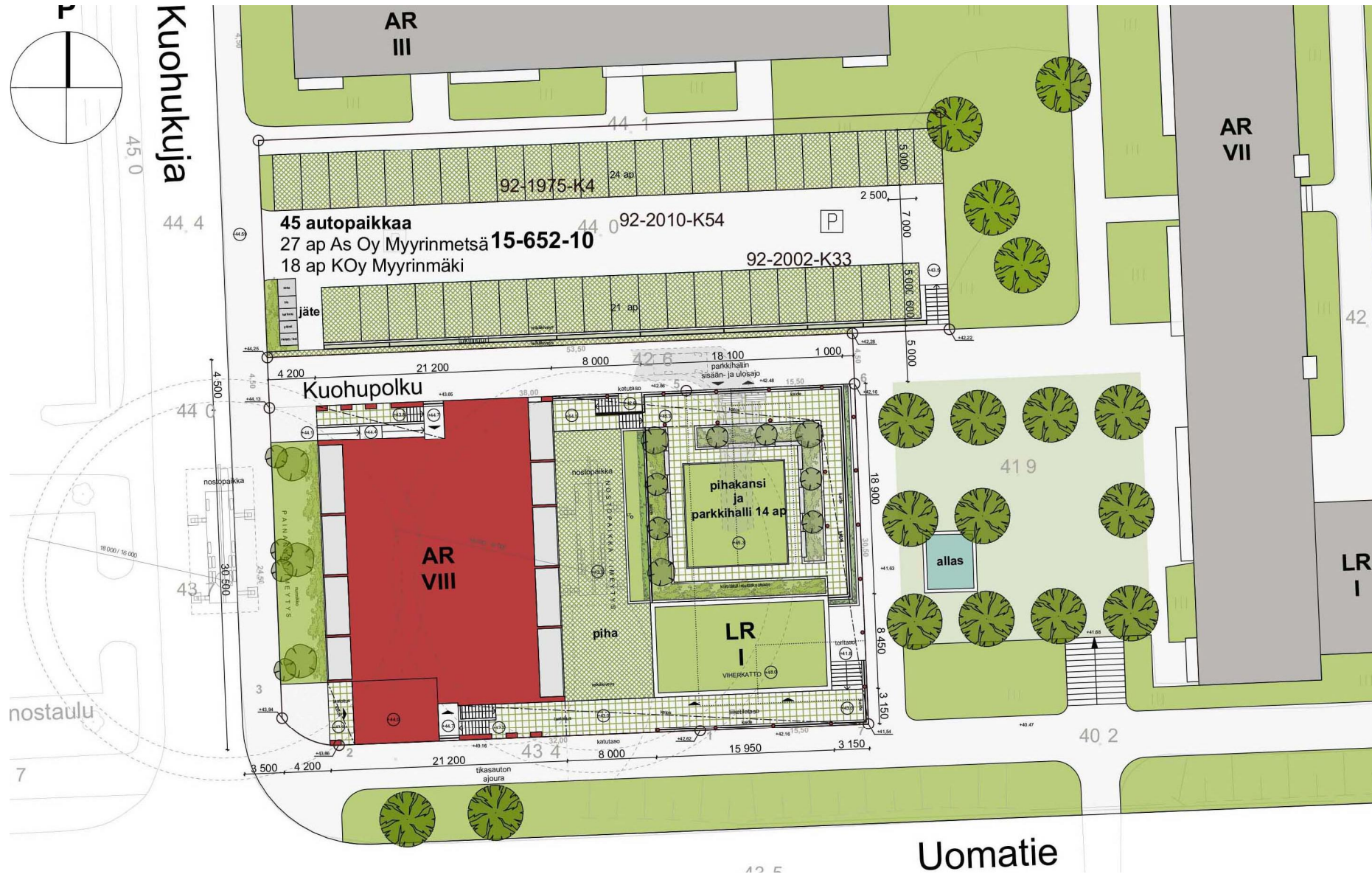
Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__

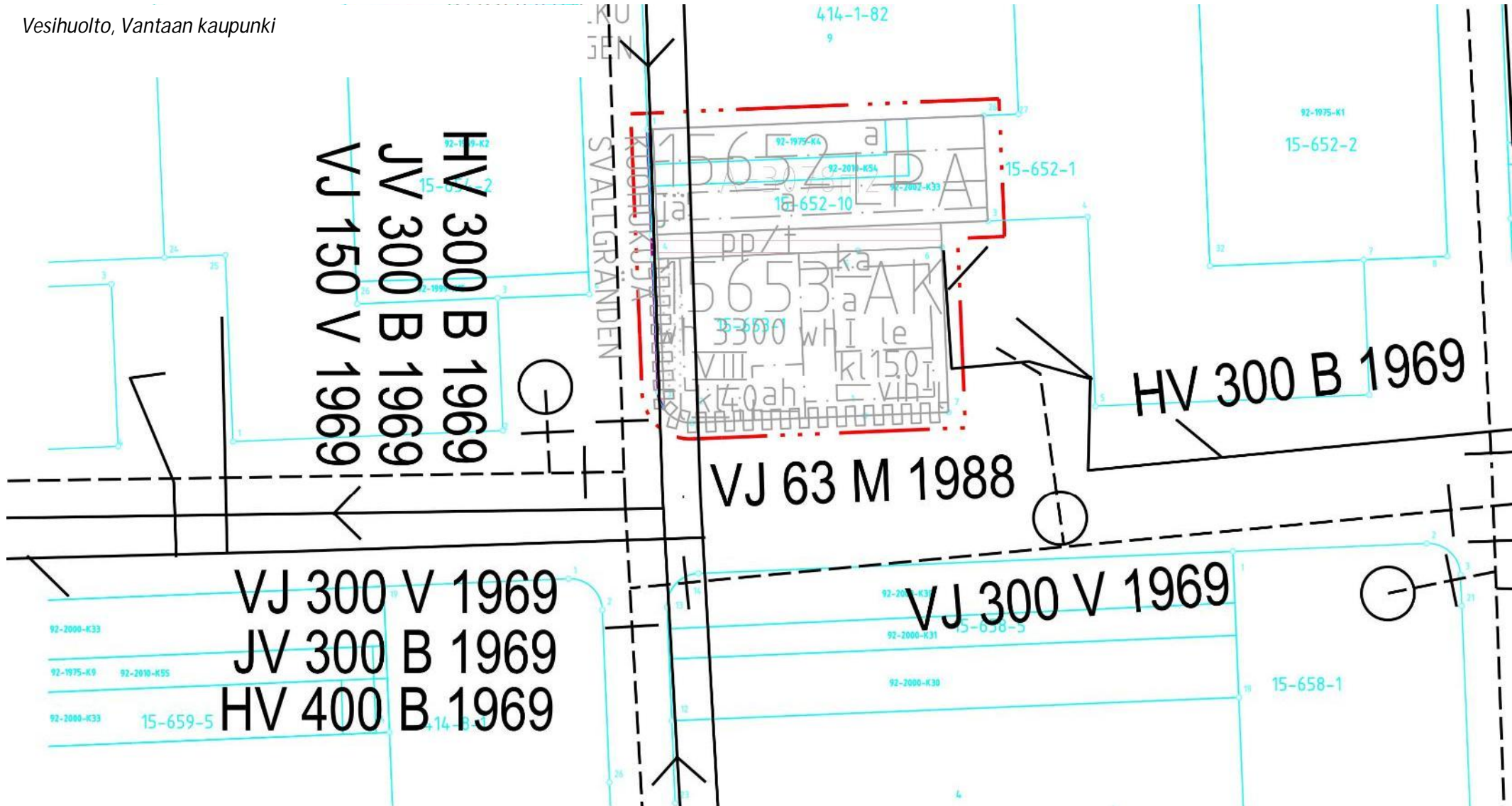
9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Asemapiirros, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Vesihuolto, Vantaan kaupunki
Pihasuunnitelma, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Hulevesien hallintasuunnitelmat, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Vihertehokkuuslaskelmat, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Alueleikkaukset, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Havainnekuva: Perspektiivit, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Pohjakaaviot, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Julkisivut, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Rakennusleikkaukset, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy



Asemapiirros, ei mittakaavassa, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

Vesihuolto, Vantaan kaupunki

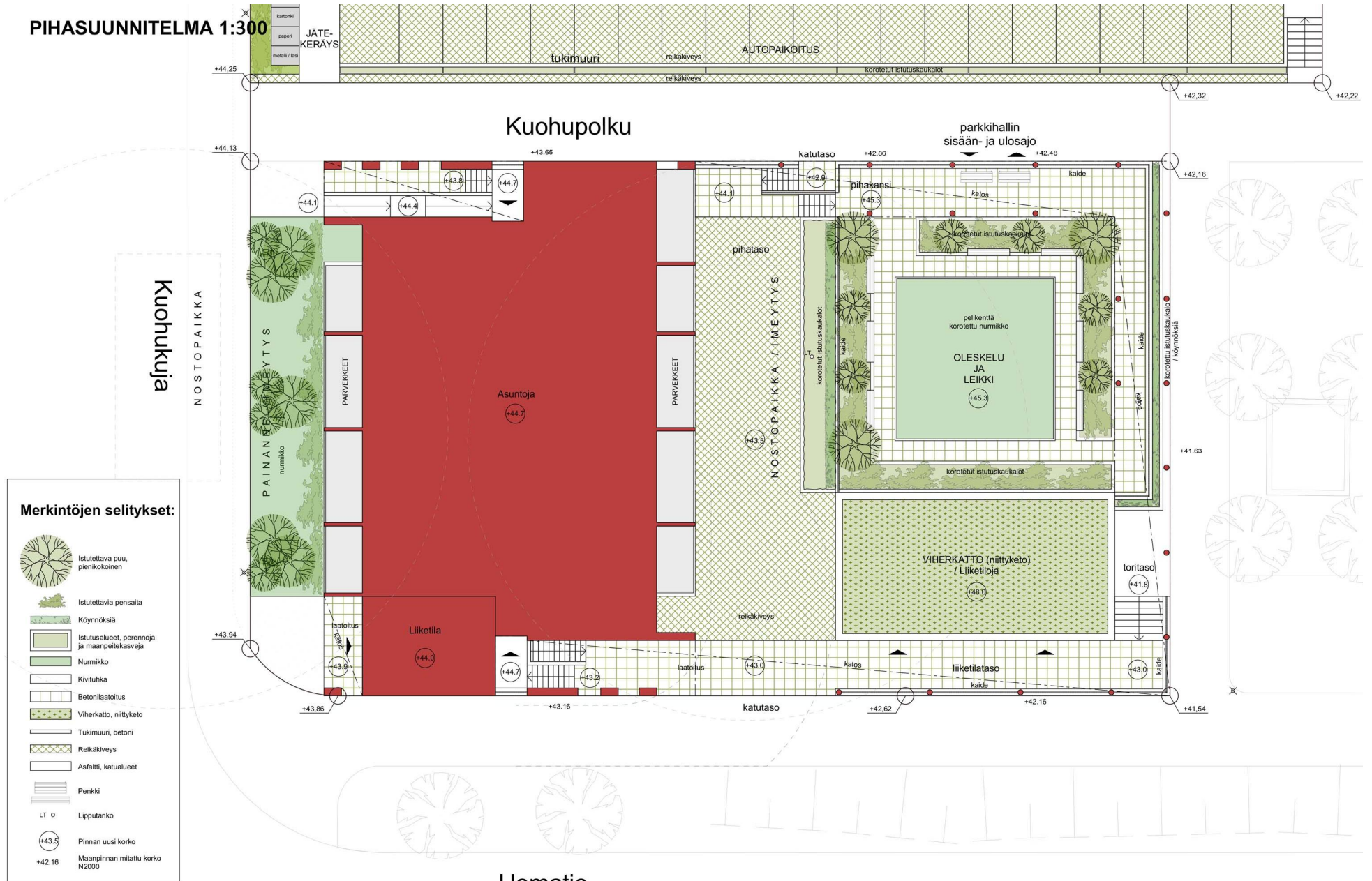


Vantaan kaupunki
copyright
Marja Leppänen
tulosteen laatija
14.9.2018
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma
002364 Kuohukuja 1

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:1000
mittakaava

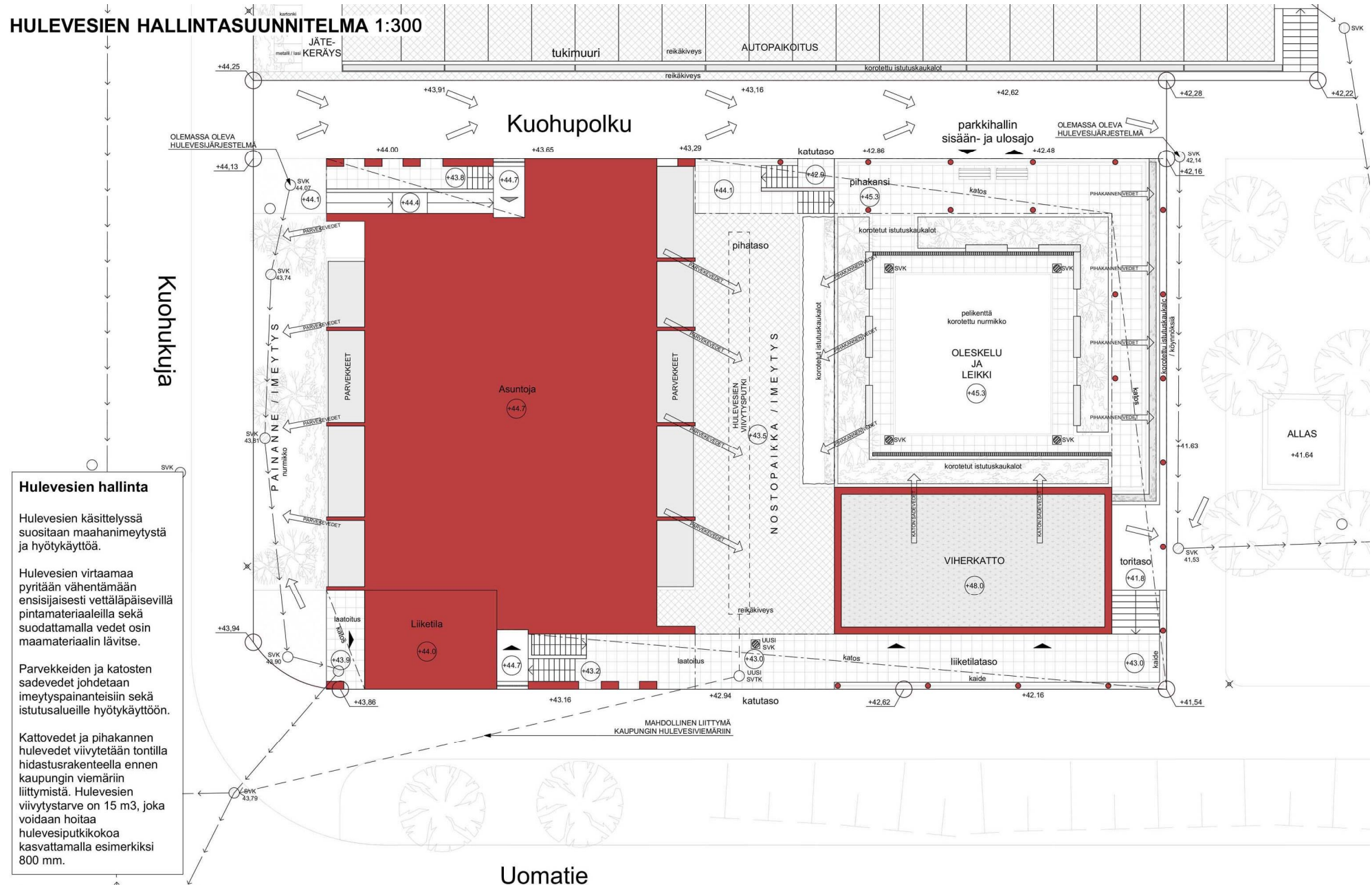
PIHASUUNNITELMA 1:300



Uomatie

Pihasuunnitelma, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA 1:300



Hulevesien hallinta

Hulevesien käsittelyssä suositetaan maahanimeytystä ja hyötykäyttöä.

Hulevesien virtaamaa pyritään vähentämään ensisijaisesti vettäläpäisevillä pintamateriaaleilla sekä suodattamalla vedet osin maamateriaalin lävitse.

Parvekkeiden ja katosten sadevedet johdetaan imeytyspainanteisiin sekä istutusalueille hyötykäyttöön.

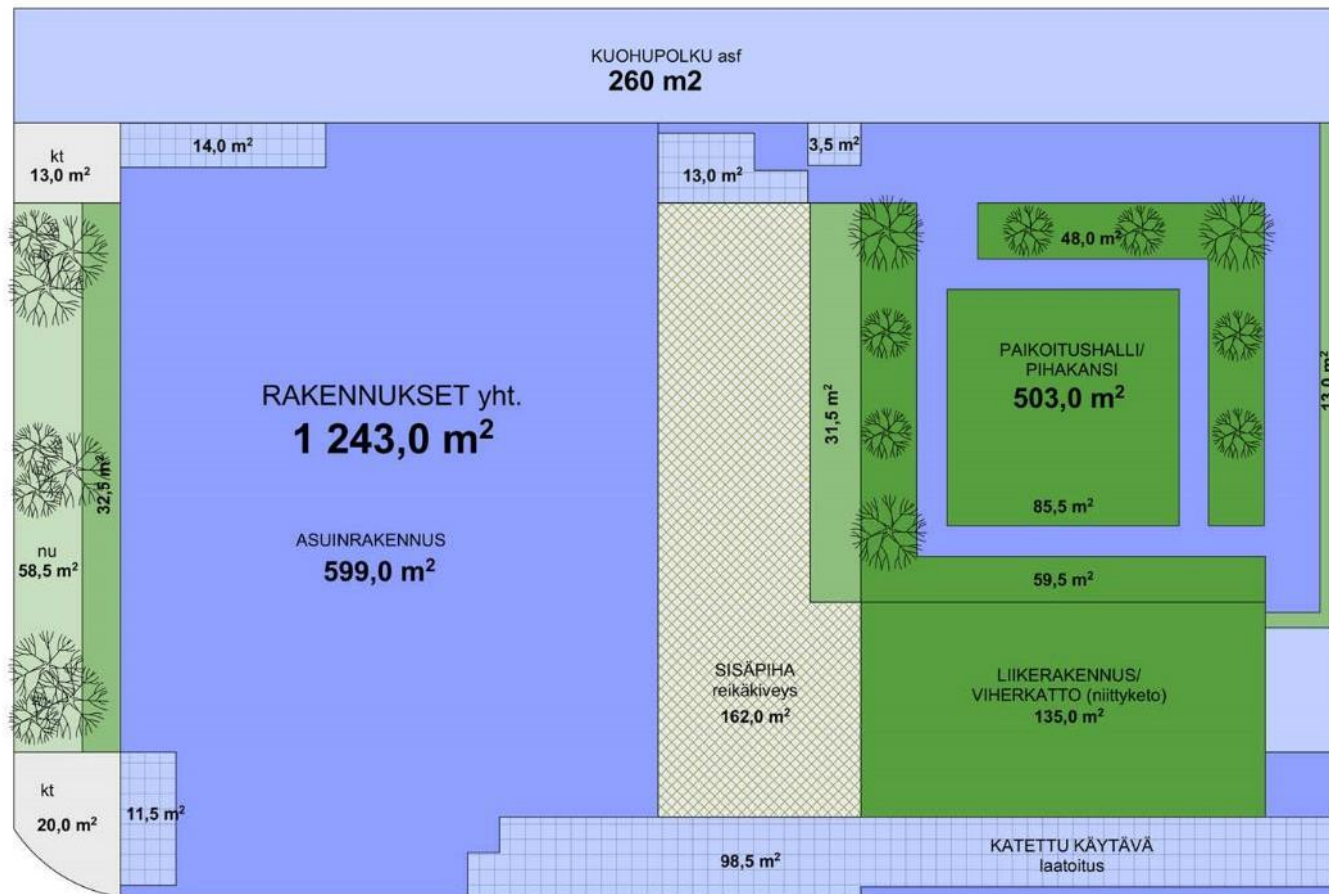
Kattovedet ja pihakannen hulevedet viivytetään tontilla hidastusrakenteella ennen kaupungin viemäriin liittymistä. Hulevesien viivytystarve on 15 m³, joka voidaan hoitaa hulevesiputkikokoa kasvattamalla esimerkiksi 800 mm.

MAHDOLLINEN LIITYMÄ KAUPUNGIN HULEVESIVIEMÄRIIN

VIHERTEHOKKUUS 1:300

Pinta-alakaavio

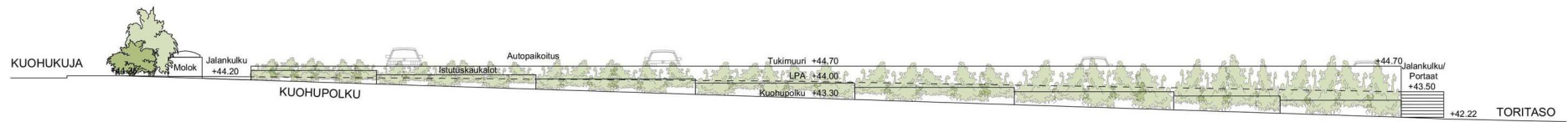
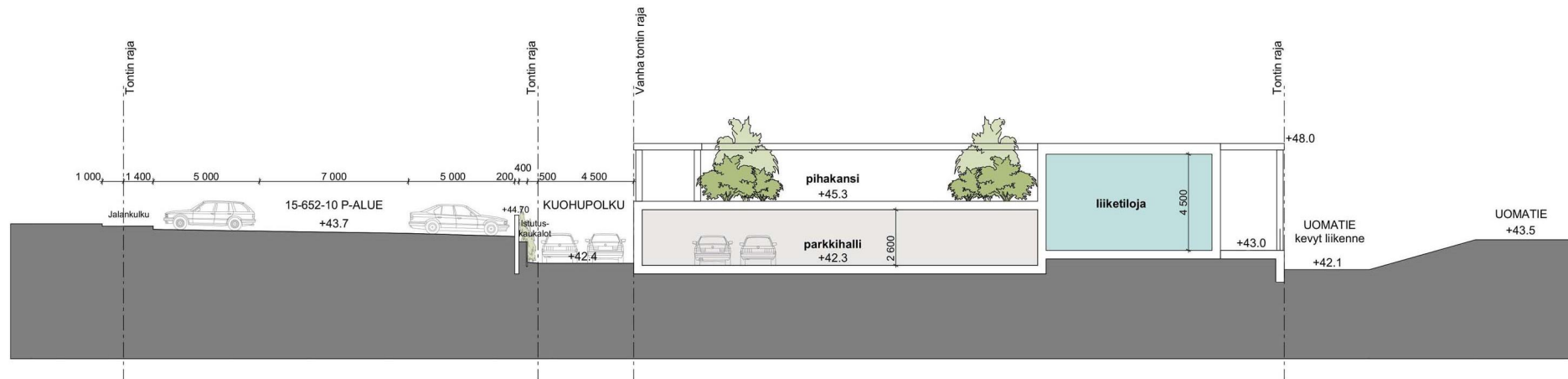
	TONTIN PINTA-ALA 1834 m ²
	RAK. ja LÄPÄISEMÄTÖN PINTA YHTEENSÄ 1 503 m ²
	LÄPÄISEVÄ PINTA sekä IMEYTYS / KIVITUHKA 33 m ² REIKÄKIVEYS 162 m ²
	IMEYTYS / NURMIKKO 58,5 m ²
	ISTUTUSALUEET 77 m ²
	KATTOPUUTARHA 193 m ² VIHERKATTO 135 m ²
	LÄPÄISEMÄTÖN PINTA / LAATOITUS 138,5 m ²



KOY Myyrinmäki Kuohukuja 1 Vantaa
 Kehitysehdotus
 17.10.2018

KARI LEPPÄNEN ARKKITEHDIT OY
 Klaneettitie 6-8 B 00420 Helsinki
 www.leppanenarkkitehdit.com

LEIKKAUS CC 1:300



KUOHUPOLKU, PROJEKTIO 1:300

HAVAINNEKUVA YLEISNÄKYMÄ

Perspektiivi kaakosta, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy



HAVAINNEKUVA LOUNAS



Perspektiivi lounaasta, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy



Arkkitiedin näkemys korttelin toriaukion puolesta ulkotilasta, Kari Leppänen Arkkitiedit Oy



Arkkitiedin näkemys korttelin lounaiskulmasta, Kari Leppänen Arkkitiedit Oy



Arkkitehdin näkemys korttelin 1-kerroksisesta liiketilasivestä, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

PINTA-ALALASKELMAT

PINTA-ALAKAAVIOT MRL 115 08

KOKONAISALAT

HUONEISTOALAT



TONTTI 1834 m2

KERROS	KOKONAISALA	KERROSTASOALA	KERROSALA	HUONEISTOALA
ULLAKKO	60 brm2	0,0 ktm2	0,0 kem2	0,0 hum2
8. KRS	497,5 brm2	497,5 ktm2	441 kem2	392 hum2
2. - 7. KRS	497,5 brm2	497,5 ktm2	441 kem2	388 hum2
1. KRS	588,5 brm2	588,5 ktm2	476,5 kem2	419 hum2
KELLARI	468 brm2	0,0 ktm2	0,0 kem2	0,0 hum2
YHTEENSÄ	4599 brm2	4071 ktm2	3563,5 kem2	3139 hum2

KERROSALAT 3563,5kem2

ASUINKERROSALA 3275 kem2
 YHTEISTILAT 47 kem2
 LIIKEKERROSALA 153 kem2

HUONEISTOALAT 3139 hum2

ASUINTILAT 2986 hum2
 LIIKEHUONEISTOALA 153 hum2

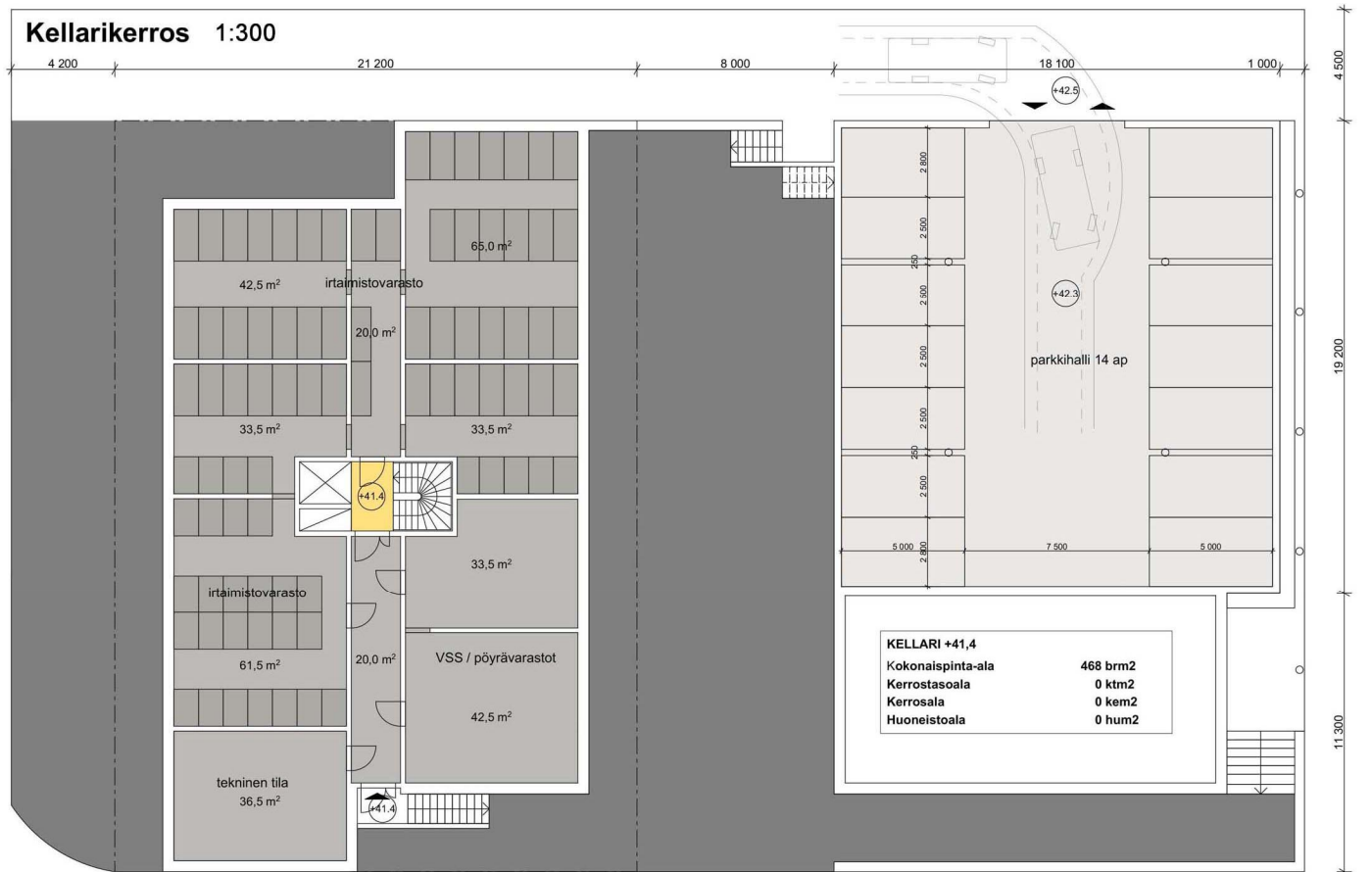
ASUNTOJA 88 kpl

1 H + KT	30 %	26 kpl
2 H + KT	65 %	58 kpl
3 H + KT	2,5 %	2 kpl
4 H + KT	2,5 %	2 kpl
keskipinta-ala		34 hum2

TEHOKKUUSLUKU 0,683

Autopaikat yhteensä
 suunnitelma
 vaatimukset

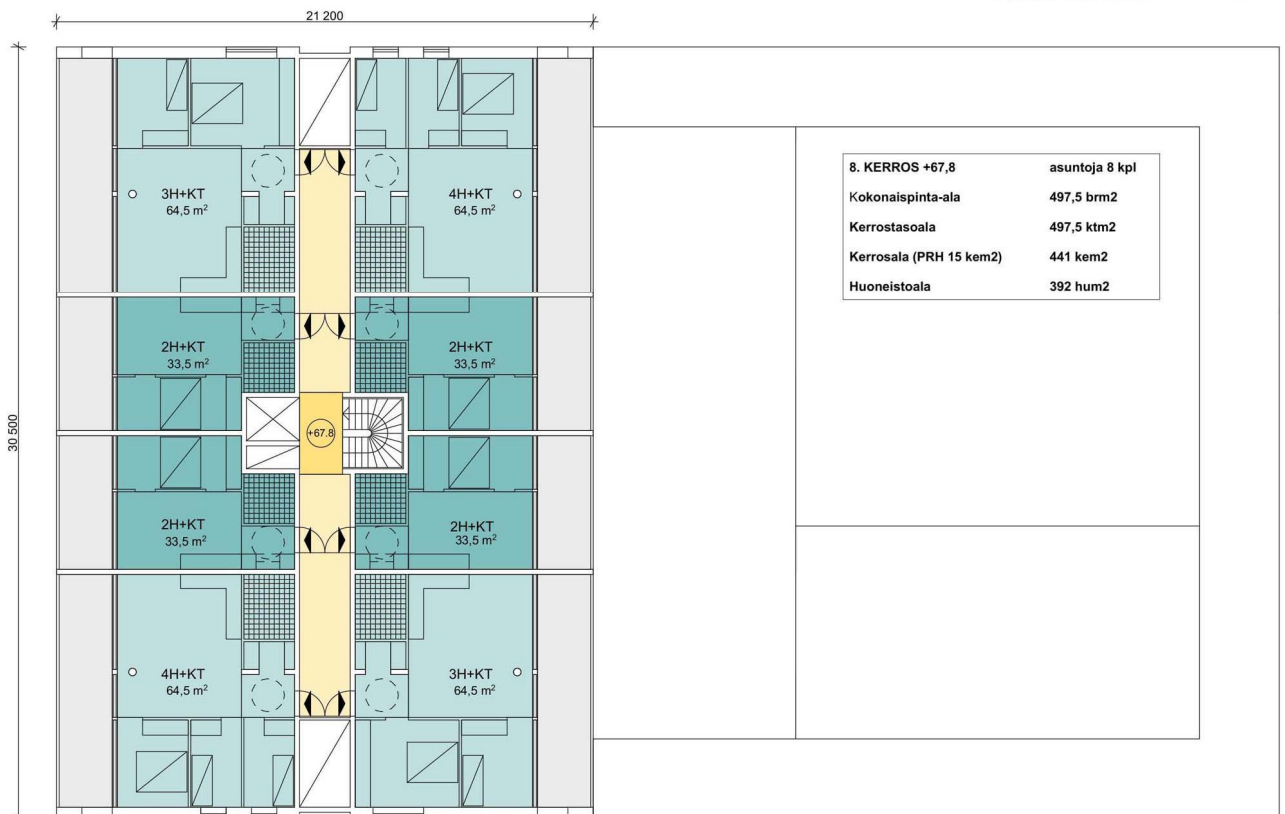
32 kpl
 14 parkkihallissa + 18 naapuritontilla
 liiketilat 1 ap / 80 kem2 2 ap
 asuintilat 1 ap / 130 kem2 25 ap
 yhteensä 27 ap



Maantasokerros 1:300



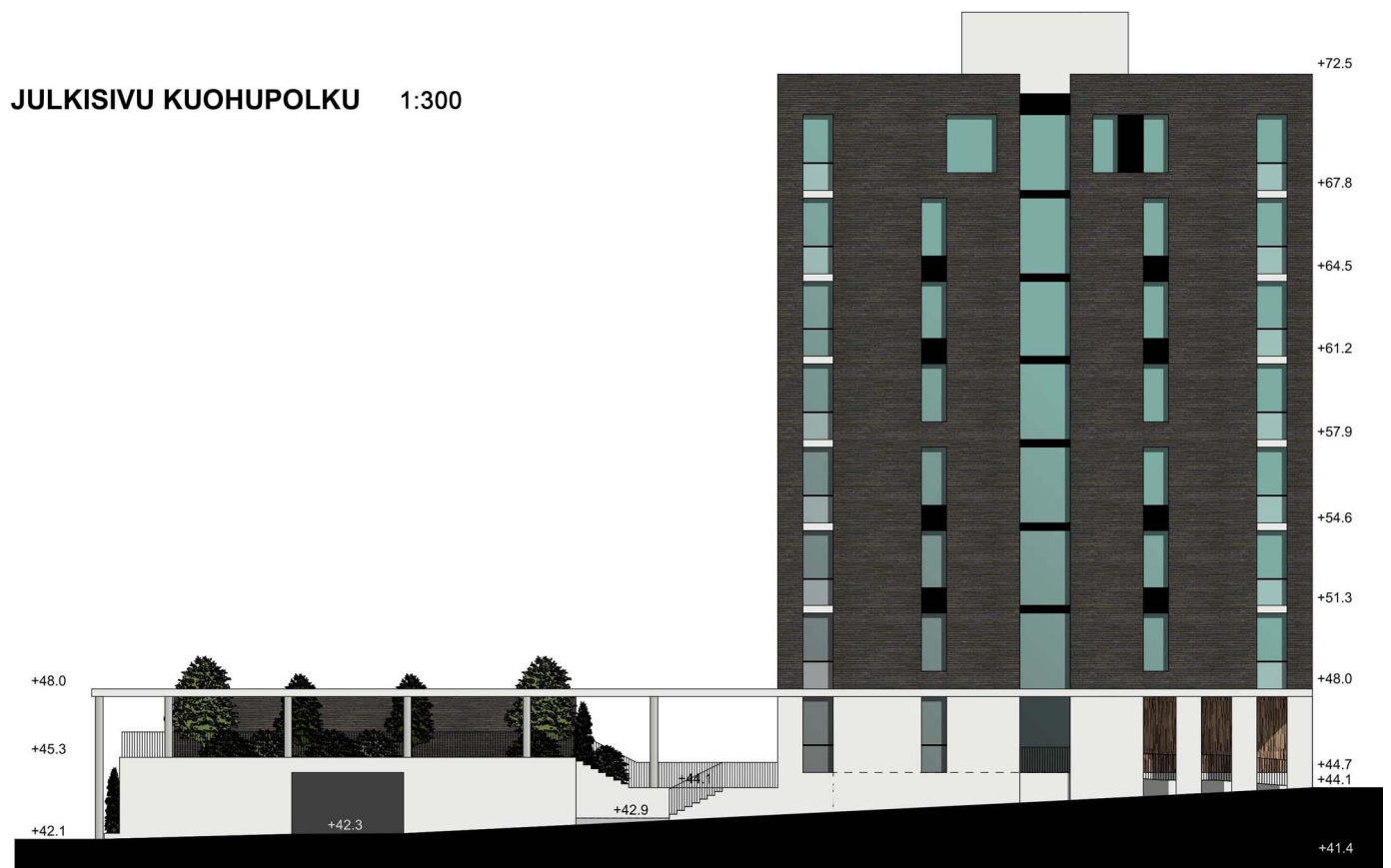
Vakiokerros 1:300



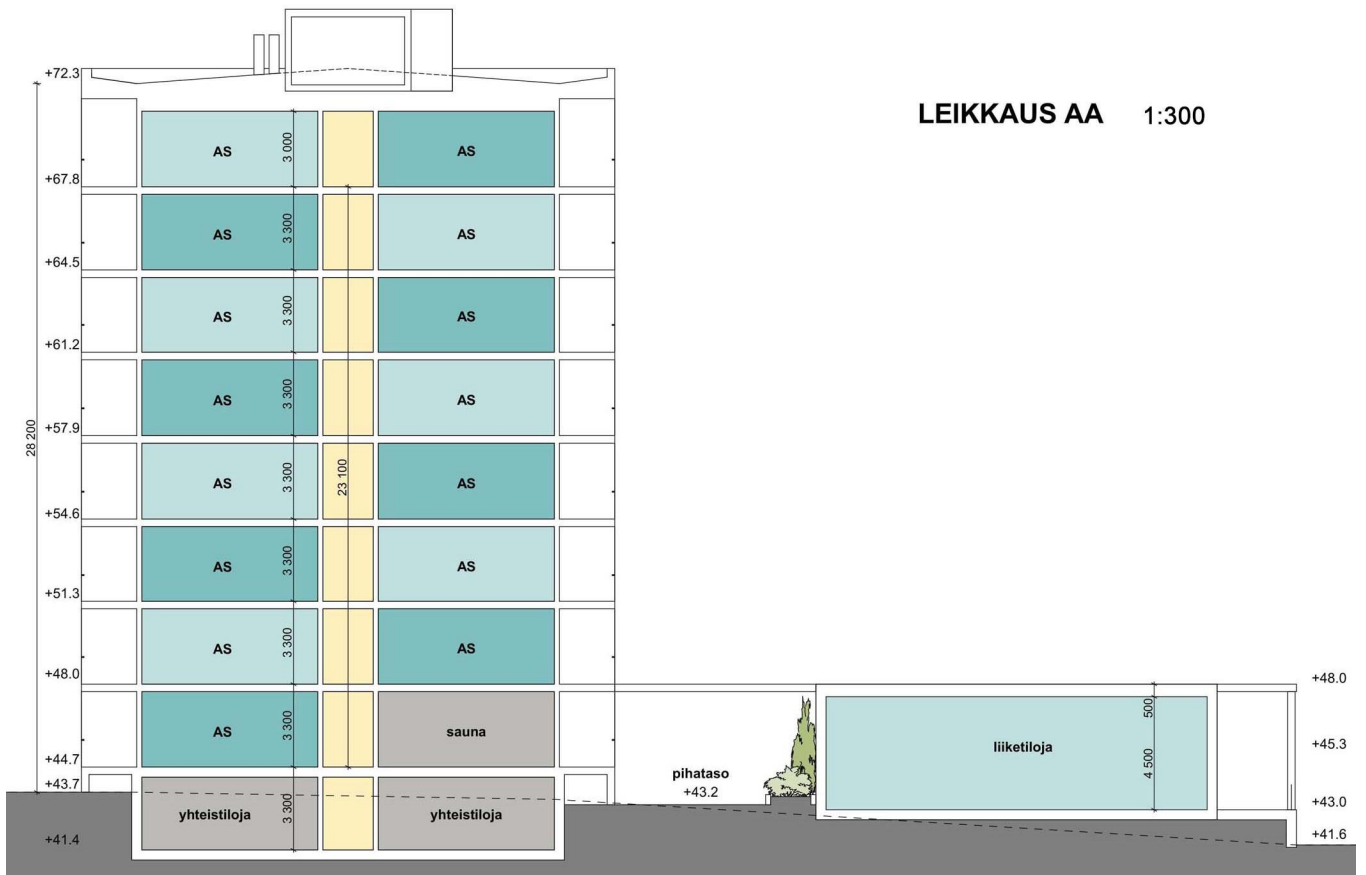
Ylin kerros 1:300



JULKISIVU KUOHUPOLKU 1:300



JULKISIVU KUOHUKUJA 1:300**JULKISIVU PIHA 1:300**

**LEIKKAUS BB 1:300**