



Vantaa
Myyrmäki

002367 KORUTIE MYYRMÄKI

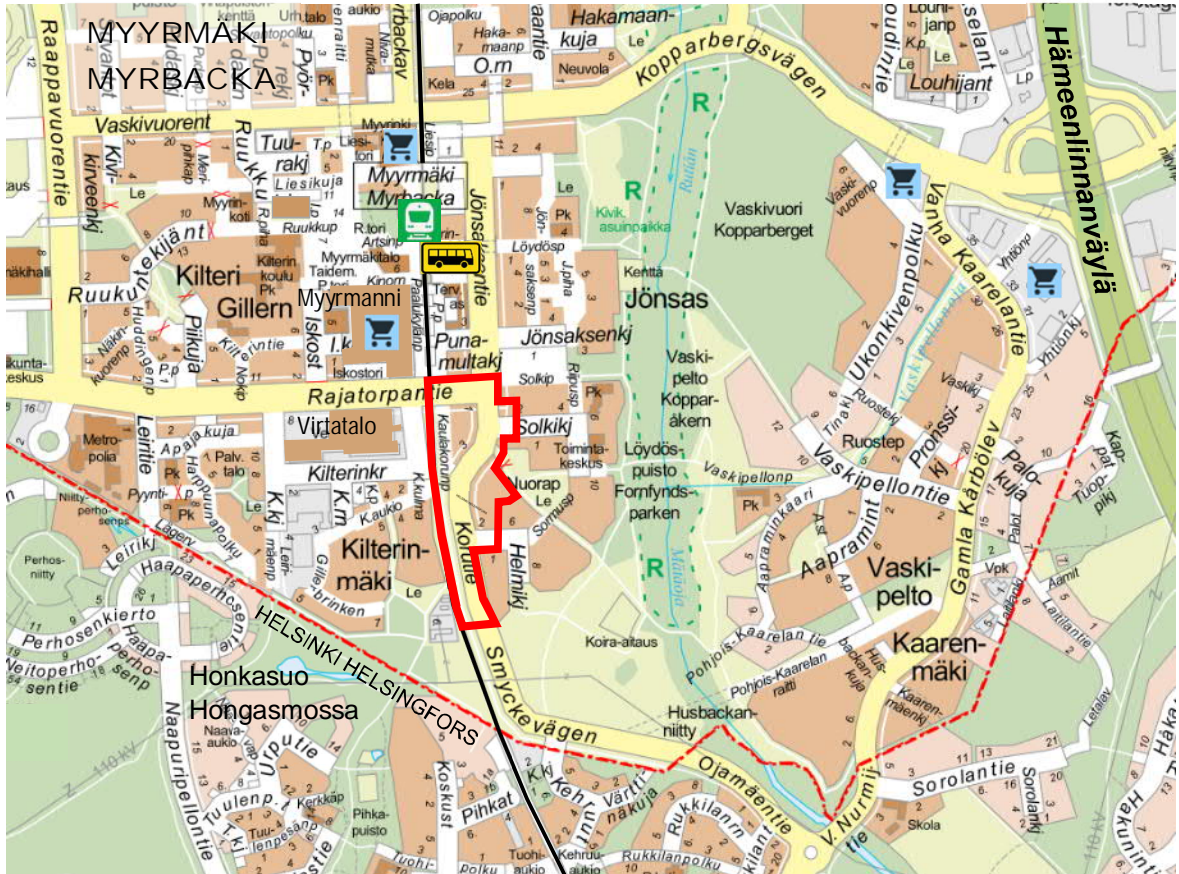


MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 9.9.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002367

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee hoivakodin laajennusta ja asuinkerrostalojen rakentamista Korutien varrelle. Uutta rakentamista tulee yhteensä 12 471 k-m².



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
kortteli 15530, osa kortteleita 15531 ja 15535 sekä katualuetta

Tonttijako

osa kortteleista 15530, 15531 ja 15535

Tonttijaon muutos

osa kortteleista 15530 ja 15535

Kaava-alueen sijainti

Korutie 1 – 3, Korupuisto, Korutie ja Helmi-kuja 2 – 4

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	21
5	Asemakaavan toteutus	32

1. TIIVISTELMÄ



Ilmakuva kaakosta. Kaava-alueella on hoivakoti ja tyhjillään oleva A-klinikka.

Google maps 2018

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

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

Yleiskaavassa alue on Korutie 1 – 3:n osalta keskustatoimintojen aluetta C sekä Korupuiston ja Helmikuja 2 – 4:n osalta tehokasta asuntoaluetta A1. Korutie on pääkatu.

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

Asemakaavamuutoksessa kaavoitetaan yhdeksänkerroksinen hoivakodin laajennus 3 871 k-m², kaksi 12-kerroksista tornitaloa 6 000 k-m² ja yksi 8-kerroksinen asuintalo 2 600 k-m², yhteensä 12 471 k-m². Korutien katualue kapenee, mutta raitiotievaraus säilyy. Korutien eteläpuolelta liitetään 79 m² korttelialuetta Korutien katualueeseen, jotta täydennysrakentaminen on mahdollista.

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

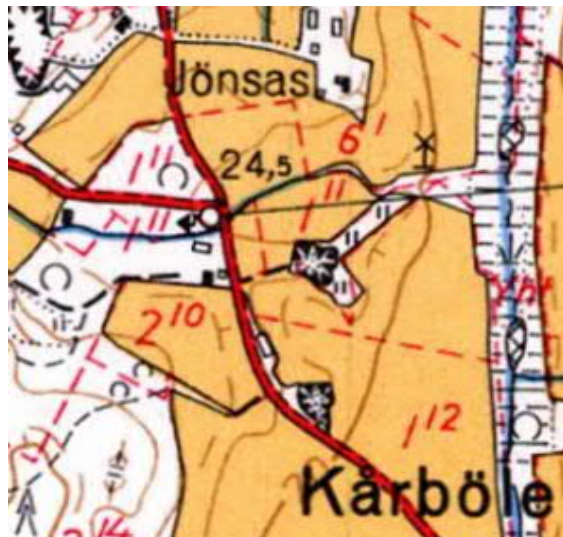
Tornitalot merkitsevät Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa.

2. LÄHTÖKOHDAT

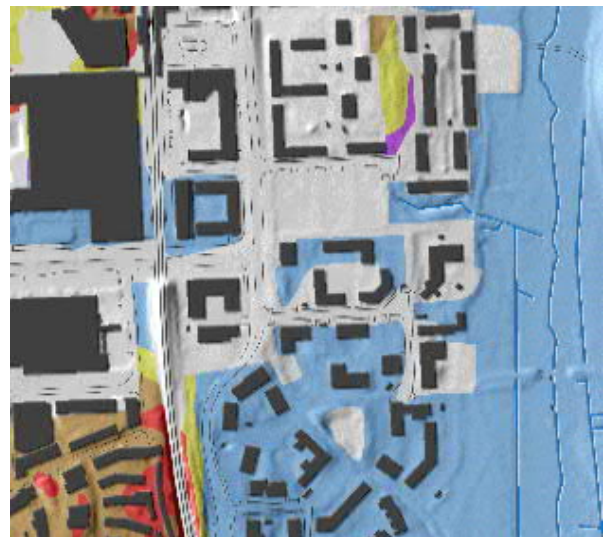


Korutie pohjoiseen.

TKa 24.10.2017



Peruskartta 1958 ja maalajit.



	Kallio		Moreeni		Hiekka		Savi
--	--------	--	---------	--	--------	--	------

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki rakennettiin osaksi Haaga – Vantaan nauhakaupunkia ja on nyt 17 000 asukkaan kerrostaloalue ja 56 000 asukkaan aluekeskus. Myyrmäestä on tehty runsaasti kivikautisia löytöjä. Kärbölen kylä mainitaan 1417. Jönsaksen talo ilmestyy 1700-luvulla. Myyrmäen aluerakentamissopimus solmittiin 1967. Sen jälkeen Myyrmäkeä on rakennettu kaikkina vuosikymmeninä.

Luonnonympäristö

Ennen rakentamista alue on ollut pääosin savipohjaista peltoa. Hoivakodin kohdalla on ollut talo. Alue on nyt täyttömaata ja luonnonympäristö on istutettua. Arvokkaita luontokohteita ei ole.

Rakennettu ympäristö

Korutie 1:n tontilla on kolmekerroksinen Betesda sr:n hoivakoti (1989), kerrosala 3660 k-m², kokonaisala 4430 m², rakennusaine betoni, julkisivumateriaali keltatiili.

Korutie 3:n tontilla on kaksikerroksinen tyhjilleen jäänyt A-klinikka ja katkaisuhuoltoasema (1989), kerrosala 1220 k-m², kokonaisala 1500 m², rakennusaine betoni, julkisivumateriaali keltatiili.

Helmikuja 2 – 4:n tonteilla on viisi neljäkerroksista asuinkerrostaloa (1995), kerrosala yhteensä 7517 k-m², kokonaisala 8356 m², julkisivut ja katot ruukunpunaista tiiltä.

Korttelin 15535 ET-alueella on HSY:n pumppaamo, tasakatto, julkisivut punatiiltä.

Korupiistossa on oikopolku, penkki ja nurmikolla kasvavia puita.

Alue rajautuu lännessä rautatiehen ja pohjoisessa Rajatorpantiehen. Naapuritonteilla on 3 – 6 -kerroksisia asuinkerrostaloja (1994 – 2002).

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä rakennusperintökohteita.

Virkistys

Korutien itäpuolella on Nuorapuisto, jossa on leikkipaikka ja josta on yhteys Mätäjokilaaksoon.

Liikenne

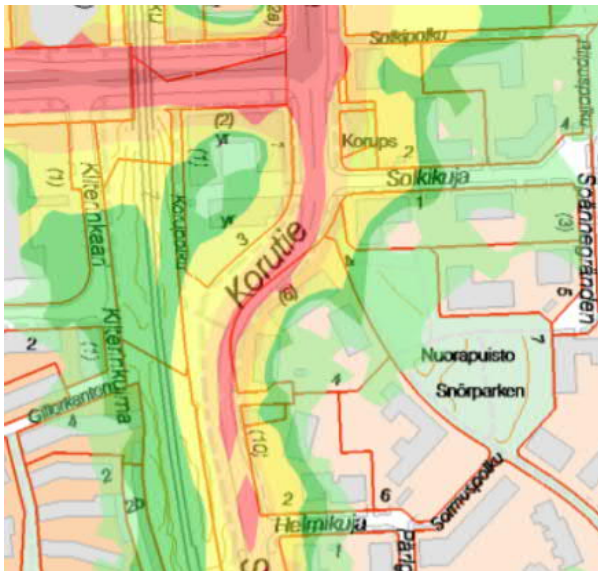
Rajatorpantie ja Korutie ovat pääkatuja. Korutien liikennemäärä on 3 090 ajon/vrk (2016). Myyrmäen rautatieasemalle on 400 m, bussipysäkeille 300 m.

Tekninen huolto

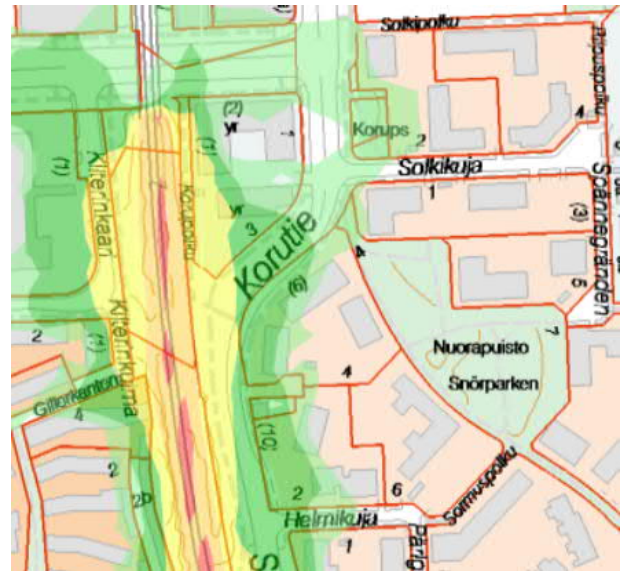
Tonteille on kunnallisteniikka. Kaulakorunpolulla on runkovesijohto. Tarkemmin s. 30 – 31.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- Lentomelu: Alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB, mikä edellyttää asunnoilta 30 dB, ope- tus- ja kokoontumistiloilta 28 dB sekä toimistoilta 25 dB ääneneristävyttä.
- Tie- ja rautatiemelut:



Tiemelu 2016, päivä



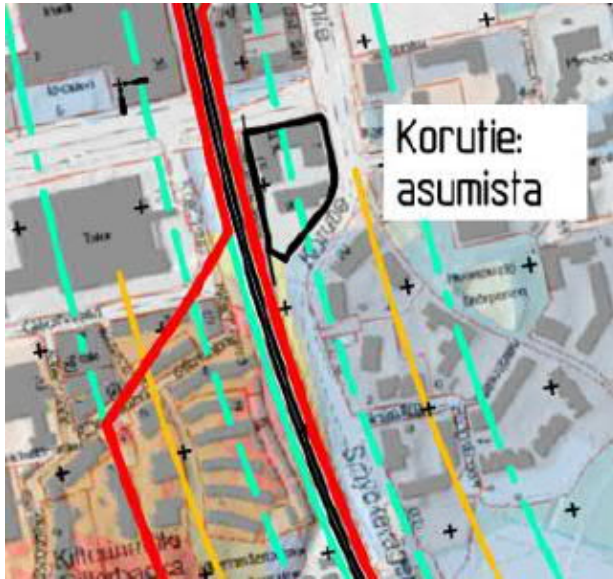
Rautatiemelut 2016, päivä

45-50 dB 50-55 dB 55-60 dB 60-65 dB 65-70 dB 70-75 dB Yli 75 dB

Tie- ja rautatiemelun huomioon ottaminen

Tie- ja ratameluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	30*	–

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010. *YM asetus 796/2017.



- Raideliikenteen runkomelu

Raideliikenteen yli 35 dB:n runkomelualue ei ulotu korttelin 15530 alueelle.

/ Myyrmäen alueen runkomeluserivitys, arvio raideliikenteen aiheuttamasta runkomelusta, WSP 10.8.2018.

- Tärinä:

VTT:n (Talja & Saarinen 2009: Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi / Esiselvitys – VTT Tiedotteita – Research Notes 2468) selvitysten mukaan maaliikenteen aiheuttamat runkomeluvyöhykkeet ulottuvat kaikissa tapauksissa korkeintaan 5 metrin etäisyydelle ajoradasta. / WSP 10.8.2018

Rautatien runkomeluvyöhyke. Yli 35 dB runkomeluvyöhyke on esitetty punaisella viivalla.

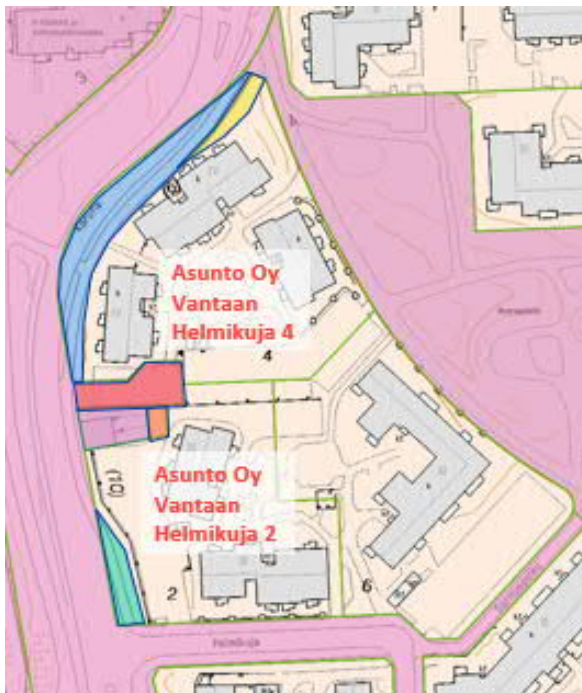
Liikennetyyppi	Maapohja, väylän sijainti ja runkomelutason raja			
	Pehmeä maa, pintaväylä, 35 dB	Kova maa, pintaväylä, 35 dB	Kallio, tunneli, 30 dB	Kallio, pintaväylä, 35 dB
Tieliikenne, 50 km/h	< 5 m	< 5 m	< 5 m	< 5 m
Tieliikenne, 100 km/h	< 5 m	< 5 m	< 5 m	5 m

Taulukko 5. Väylän ja rakennuksen välinen etäisyys, jota kauempana väylästä laajempi värähtelytarkastelu ei yleensä ole tarpeen. Maapohja on oletettu samaksi väylän ja rakennuksen alla ja sen paksuuden on oltava vähintään 3 m.

Maanomistus

Vantaan kaupunki, Asunto Oy Vantaan Helmikuja 2 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Aiemmassa asemakaavamuutoksessa (001065, Kh 13.12.1993) tarvittu maanvaihto on jäänyt tekemättä.

Betseda-säätiö sr vuokraa kaupungin maata, vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2034.



Maanomistusolot ja tarvittavat maanvaihdot.

- Kaupungin omistama maa.
- Kaupungin omistama maa, joka voidaan liittää As Oy Vantaan Helmikuja 2:n tonttiin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. HSY:n pumppaamolle tulee järjestää ajorasite pysäköintialueen kautta.
- Kaupungin omistama maa, joka voidaan liittää As Oy Vantaan Helmikuja 4:n tonttiin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- As Oy Vantaan Helmikuja 2:n omistama maa, joka tulee luovuttaa kaupungille katumaaksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- As Oy Vantaan Helmikuja 4:n omistama maa, joka tulee luovuttaa kaupungille katumaaksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- As Oy Vantaan Helmikuja 4:n omistama maa, joka luovutetaan kaupungille katumaaksi tämän asemakaavamuutoksen perusteella.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

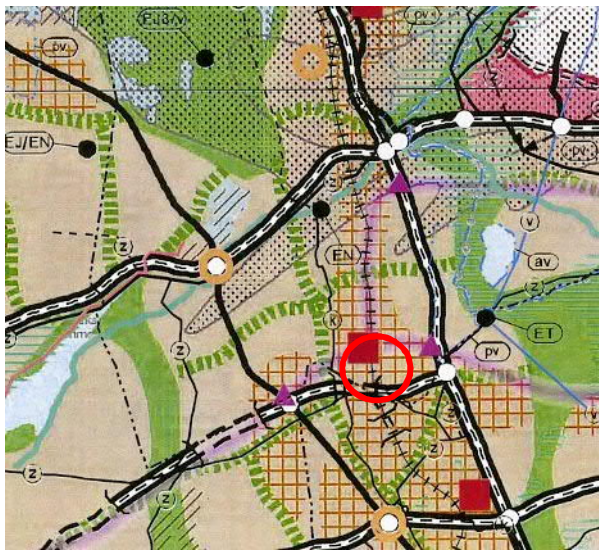
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (14.12.2017)

=> Kaavamuutos on valtakunnallisten tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta ja keskusta- toimintojen aluetta ja 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) tiivistettävää aluetta.

=> Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



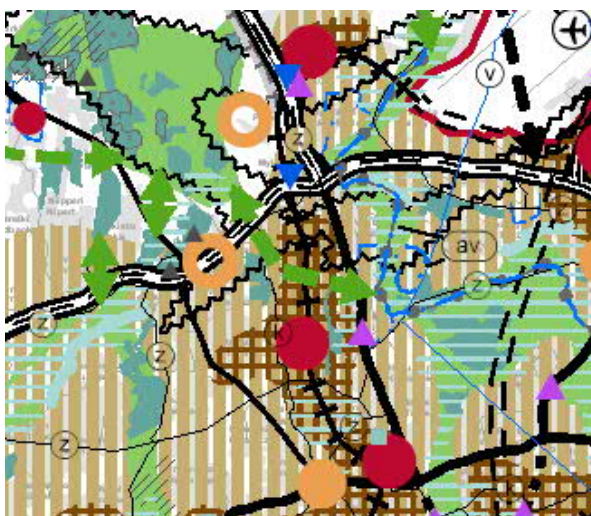
Uudenmaan maakuntakaava.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäis-kaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- (K)- Maakaasun runkoputki.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Uusimaa-kaava 2050, ehdotus

Kaavan tärkeimpänä tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Myyrmäki on keskustatoimintojen alue, keskus. Kehä II ei sisälly kaavaan. Kaavaehdotus on ollut lausunnoilla 21.3. – 24.5.2019 ja asetetaan nähtäville alustavasti syksyllä 2019. / Uudenmaan liitto 2019

=> Kaavamuutos on maakuntakaavaehdotuksen mukainen.



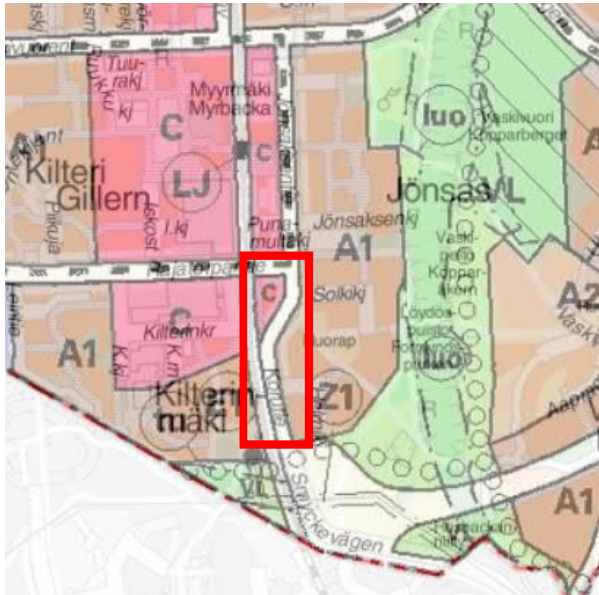
Uusimaa-kaava 2050, ehdotus

- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaupan alue, laaturajoittamaton.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

=> Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava 2007.

A1	Tehokas asuntoalue.
A2	Matala ja tiivis asuntoalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
VL	Lähivirkistysalue.
(luo)-	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
(LJ)•	Joukkoliikenteen terminaali.
o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
•••••	Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaavaluonnos 2020

Kaupunki varautuu 90 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050, mikä tarkoittaa huomattavaa määrää rakentamista. Pääkeskustoista Tikkurilasta, Aviapoliksesta ja Myyrmäestä kehitetään monipuolisia työpaikkojen ja palvelujen keskittymiä. Tämä kaava-alue on kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä. Kestävän kasvun vyöhyke on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. (Kh 11.2.2019, ollut nähtävillä 18.2. – 29.3.2019)

=> Kaavamuutos on yleiskaavaluonnoksen mukainen.



Yleiskaavaluonnos 2020.

A	Tiivis asuntoalue.
AC	Asuntovaltainen keskusta-alue.
C	Kaupunkikeskustan alue.
SL	Luonnonsuojelualue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Kestävän kasvun vyöhyke.
	Virkistysalueyhteys.
	Rautatieasema.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue.
	Joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Pyöräilyn baana.



Myyrmäen tulevaa taivaanrantaa. Myyrmäen kaavarunko, Kh 29.4.2019.

Johanna Rajala

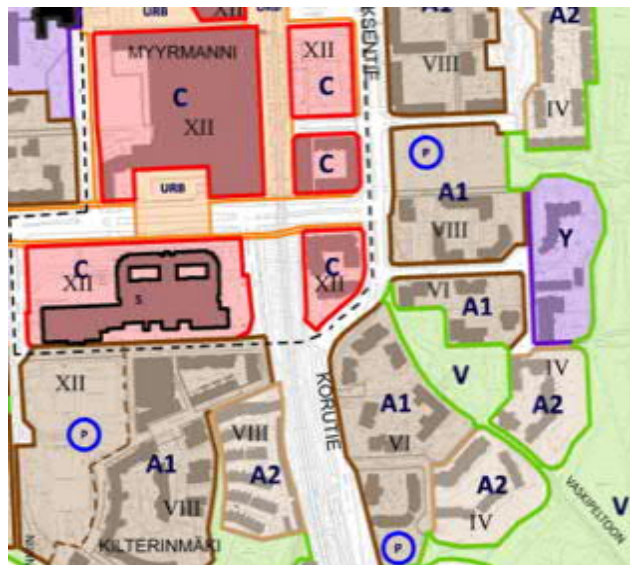


Helsingin seudun asumisen, maankäytön ja liikenteen suunnitelma (MAL 2019)

Maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta. Suunnitelma sisältää Kuninkaantammen liittymän parantamisen. (HSL 26.3.2019; Kv 20.5.2019)
=> Kaava-alue kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen.

Myyrmäen kaavarungossa korkea rakentaminen keskittyy rautatien varteen. Tälle kaava-alueelle on esitetty Korutien länsipuolelle 12-kerroksista ja Korutien itäpuolelle 8-kerroksista rakentamista. (Kh 29.4.2019)

=> Kaavamuuotos on Myyrmäen kaavarungon mukainen.



Myyrmäen kaavarunko.

C	Keskustatoimintojen alue.
A1	Tehokas asuntoalue.
A2	Matala ja tiivis asuinalue.
V	Virkistysalue.
Y	Yleisten rakennusten alue.
VIII	Maksimikerrosluku.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon sekä elinkeinoelämän ja työpaikkarakentamisen edellytysten luomiseen. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. Lisätään korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut. (Kv 18.6.2018)

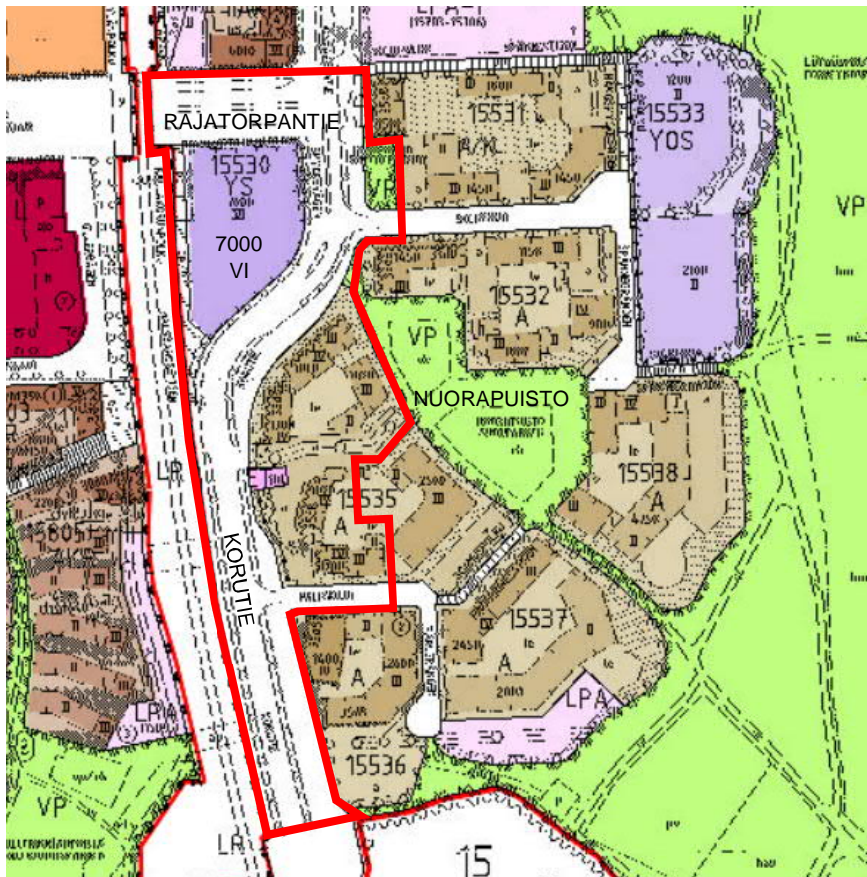
Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2019

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista Länsi-Vantaalle 100 000 k-m².

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 151300, Myyrmäki 8, SM 9.2.1983, Korutien katualuetta
- 000586, Kh 25.5.1987, Kaulakorunpolun katualuetta
- 001065, Kh 13.12.1993, kortteliä 15535 ja Korutien katualuetta
- 001151, 29.3.1993, kortteli 15530 ja Kaulakorunpolun katualuetta
- 001183, Kh 12.9.1994, Korutien katualuetta



A	Asuinrakennusten korttelialue.	7000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
A/KL	Asuin- ja/tai liikerakennusten korttelialue.	VI	Suurin kerroslukua roomalaisin numeroin.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.	a	Auton säilytyspaikan rakennusala.
LR	Rautatie- tai raitiotiealue.	le	Leikki- ja oleskelualue.
VP	Puisto.	vk	Ohjeellinen leikkikenttä.
YS	Sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palvelevien rakennusten korttelialue.	pp	Jalankulku- ja pyöräilykatu.
15530	Korttelin numero.	o o o o	Istutettava puurivi.
		Istutettava alueen osa.
			Kaavamuutosalueen rajaus.

Ajantasa-asetmakaava.

Vantaan kaavoja, karttoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Rakennusjärjestys: Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri: Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot: Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Vasemmalla Korutie 3, keskellä Betesda-säätiön hoivakoti Korutie 1.

TKa 24.10.2017

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Ennakkoneuvottelu Betesda sr (rekisteröity säätiö) kanssa 27.9.2017. Betesda sr jätti 27.9.2017 päivätyn kirjeen, jonka mukaan Betesda sr vuokraa kaupungin maata ja on suunnitellut laajentavansa toimintaansa.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki 16.10.2017 asemakaavamuutosta Korutie 1:ssä sijaitsevan hoivakodin laajentamiseksi ja asuinkerrostalojen rakentamiseksi Korutie 3:n kohdalle. Kaavoituksen suunnitteluohjelmakokouksessa 2.1.2018 katsottiin, että Korutien katualuetta voi hyödyntää rakentamiseen.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki 12.2.2018 asemakaavamuutosta asuntorakentamiselle Korupuistoon ja katualueelle.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia, sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Liikennevirasto ja kaupungin viranomaiset.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 21.2.2018 esitetty alustava luonnos.

Alustavat rakennusoikeudet ja autopaikat

Rakennus	Kerros-luku	Kerros-ala k-m ²	Auto-paikat
A. Hoivakoti	3	3 416	6
B. Hoivakoti	9	3 773	7
C. Asuinrakennus	12	2 990	23
D. Asuinrakennus	12	3 096	24
E. Asuinrakennus	8	2 600	20
Yhteensä		15 875	80

Autopaikkannormit

Hoivakoti	1 ap / 600 k-m ²
Asunnot	1 ap / 130 k-m ²

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin, postitettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 21.2.2018. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 28.3.2018 mennessä.
- Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä kaavoituskatsauksessa 10.3.2018 ja kaavoituksesta ilmoitettiin myös Myyrmäen uutiskirjeessä 16.3.2018.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa Korutie 1:n pihalla keskiviikkona 14.3.2018 klo 17.00.
- Kuulutukset: Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksianto, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 8.3.2018:

Sähköverkko: Alueella on keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Alueella on kaukolämpöputkia. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> Kaapelit ja johdot näkyvät kaupungin johtokartalla.

2. Osallistuminen Korutie 1:n pihalla, 14.3.2018 klo 17.00:

Aluearkkitehdin muistio

Paikalla oli kaksi myyrmäkeläistä, kaksi Betesda-säätiöstä ja aluearkkitehti.

Aluearkkitehti ja Betesda-säätiön edustaja esittelivät hanketta.

Myyrmäkeläiset: "Vaikuttaa järkevältä, peukut pystyyn, antaa palaa."



Näkymä Kaulakorunpolulta pohjoiseen. Vasemmalla hoivakoti, oikealla A-klinikka. TKa 24.10.2017

3. Myyrmäkeläinen A, 19.3.2018:

Tutustuin Korutien OAS:aan, ja esitetty alustava luonnos vaikutti hyvältä ja toimivalta. Esitetyt täydennysrakennuspaikat ovat mielestäni hyvin mietittyjä ja sijainniltaan erinomaisia.

Voisiko kuitenkin Korutien ja Solkikujan risteykseen, nykyisen Korupuiston paikalle suunnitellun asuinrakennuksen ajoliikenteen ohjata esimerkiksi viereisten kiinteistöjen pysäköintialueen kautta? Eli käyttää samaa liittymää. Solkikujan itäpäässä on päiväkotia ja toimintakeskus, joihin molempiin kulkee runsaasti ajoneuvoliikennettä etenkin aamuisin ja iltapäivisin. Uuden liittymän osoittaminen Solkikujalle heti Korutien risteuksen jälkeen voi aiheuttaa vaaratilanteita etenkin ruuhka-aikoina. Lisäksi esimerkiksi tänä talvena, kun lunta tuli lyhyessä ajassa runsaasti, oli Solkikujalla yhtäaikaista useita autoja jumissa liittymäkohdissa tai kadun varressa.

Tähän on varmaan jo hanke tiedossa ja valmis talomalli valmiilla ajoyhteysratkaisuilla, mutta ajattelin kuitenkin kysyä. Tutustuin Korutien OAS:aan, ja esitetty alustava luonnos vaikutti hyvältä ja toimivalta. Esitetyt täydennysrakennuspaikat ovat mielestäni hyvin mietittyjä ja sijainniltaan erinomaisia.

=> Solkikujan tontti on käytännössä toteutettavissa vain niin, että autohalliin ajetaan talon päädystä. Katualueilta lumet hoitaa kaupungin kunnossapito kiireellisyysjärjestysluokituksen mukaan.

4. Helsingin seudun liikenne HSL, 23.3.2018:

HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta jo olemassa olevalle infrastruktuurille ja palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

Alueella on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Myyrmäen asemalle etäisyyttä on noin 300 metriä, mistä Kehärata tarjoaa nopeat yhteydet eri puolille Vantaata ja Helsinkiä. Myyrmäen keskusta-alueella liikennöivät linjat 311, 335, 412, 555, 560, 565, 571, 572 ja 574 tarjoavat vaihdottomat yhteydet pääkaupunkiseudun eri aluekeskuksiin, junaan lisäksi bussilinjat 39 ja 411 myös Helsingin keskustaan. Myyrmäen aseman ympäristössä liikennöivät paikallisia matkustustarpeita palvelevat lähibussit 313 ja 413.



Näkymä Korutieltä pohjoiseen.

TKa 24.10.2017

Kaavoitusalueen pohjoisreunalla, Rajatorpantiellä on vilkas linja-autoliikenne, mm. runkolinja 560. HSL suunnittelee runkolinjaverkon mahdollista laajentamista Myyrmäen alueella. Alustavien suunnitelmien mukaan myös uusi runkolinja 400 tulee kulkemaan Rajatorpantielle, kaavoitusalueen läpi. HSL pitää tärkeänä, etteivät kaavamuutokseen liittyvät rakennustyöt häiritse Rajatorpantien bussiliikennettä. Suunnittelussa tulee myös huomioida, että yleiskaavassa on Rajatorpantielle merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka saatetaan tulevaisuudessa muuttaa esim. pikaraitiotieksi.

Kaavoitusalueeseen kuuluu Korutien pohjoisosa, jolla liikennöi Kehäradan häiriötilanteessa junaa korvaava bussilinja. Kuninkaantammen eritasoliittymän valmistuttua myös Korutiellä saatetaan liikennöidä uutta runkolinjaa. Korutie on tulevaisuudessakin pidettävä bussiliikenteelle kelpoisessa kunnossa junaliikennettä korvaaville linjoille ja tulevalle mahdolliselle runkobussille. Helmi-kujan risteuksen ympäristössä löytyy nykyään käyttämätön pysäkkipari, ne tulee säilyttää käyttökelpoisina.

HSL osallistuu mielellään kaavoituksen seuraaviin vaiheisiin.

=> [Korutiellä varaudutaan pikaraitiotiehen ja bussilinjaan.](#)

5. Vantaan kaupunginmuseo, 26.3.2018:

Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Siellä olevat rakennukset ovat iältään sen verran nuoria, että niiden kulttuurihistoriallinen arvottaminen on liian aikaista. Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaiilla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

6. Myyrmäkeläinen B, 27.3.2018:

Hoitokodin itäsiiven korottaminen (B) on järkevää Myyrmäen tiivistämisen näkökulmasta. Myös vanhan A-klinikan ja katkaisuhuoltoaseman korvaaminen korkeilla tornimaisilla 12-kerroksisilla uudisrakennuksilla (C ja D) on sekä asuntotarpeen että kaupunkikuvan kannalta perusteltua. Tärkeää olisikin kiinnittää huomiota tornien ulkoasuun, koska ne voisivat olla hieno maamerkki sekä junalla että Korutietä pitkin Helsingistä Myyrmäkeen saapuville ihmisille. Nykyisin kyseinen kortteli on takapihamainen Helsingin suuntaan, joten laadukas uudisrakentaminen on siihen tervetullutta. Olisi mielenkiintoista, jos tornien (C ja D) neliskulmaisen pohjaratkaisun vaihtoehtona olisi lisäksi esimerkiksi kolmio, samaan tapaan kuin nyt rakenteilla olevassa Kivistön Spinellikuja 9:ssä.

Lähiömäisestä Myyrmäestä puuttuvat kivijalkaliikkeet lähes kokonaan eikä Myyrmannin vahvan roolin takia palveluita rakennusten katutasoon ole varmaan odotettavissa jatkossakaan, joten toivottavaa olisi, että uudet talot olisivat mielenkiintoisia edes junan ikkunasta tai kauempaa katsottaessa.

Sen sijaan Korupuiston paikalle suunniteltu 8-kerroksinen uudisrakennus (E) olisi olennaisesti nykyisiä naapuritalojaan korkeampi, ja tekisi korttelistaan melko tukkoisen. Länsi-Vantaalla rakentamattomia ja vajaakäyttöllä olevia tontteja on keskeisilläkin paikoilla vielä niin runsaasti, etten ensimmäisenä uhraisi tätä läpikulkuun käytettyä vihreää puistoa valmiissa ja yhtenäisessä korttelirakenteessa. Perusteena ei saa olla se, että kaupunki omistaa puiston maa-alueen ja se pitäisi siksi rahastaa lyhyellä tähtäimellä.

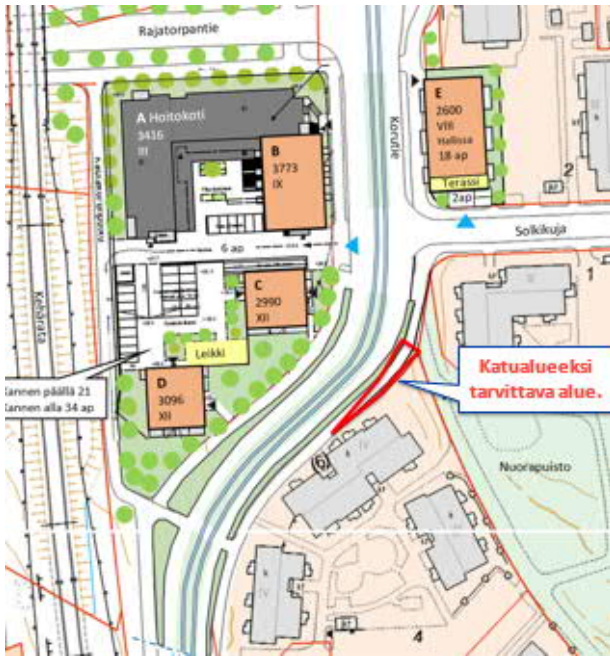
Uusiin asuintaloihin ei tule sijoittaa pelkkiä pienyksiöitä vaan eri kokoisia huoneistoja. Myyrmäen asemanseutu on nykyisellään melko rauhaton, eikä pienasunnoissa asuville ole Myyrmäessä aseman baarien lisäksi samanlaisia monipuolisia ajanviettomahdollisuuksia kuin Helsingin kantakaupungilla. Olisi hyvä jos pelkkien yksiöiden sijaan näihin uudiskohteisiin rakennettaisiin määrällisesti runsaammin eri elämäntilanteisiin soveltuvia kaksioita ja kolmioita. Kokonaisuutta tukisi myös, jos ainakin toinen uusista tornitaloista koostuisi omistusasunnoista, koska lähialueella on nyt paljon vuokra-asumista.

=> Alueelle on tarkoitus rakentaa hoivakodin laajennus ja omistusasuntoja. Asuntojen hallintamuotoa ei voi määrätä asemakaavassa. Tontit kilpailutetaan.

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, 28.3.2018:

Asemakaavamuutosalueen olemassa olevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Korutiellä, Korupolulla ja Raappavuorentiellä sekä johtokuja-alueella Korutien ja Nuorapuiston välissä. Lisäksi YS-korttelialueen eteläkulman leikkaa päävesijohto (vj 500 a). Kaavoituksen lähtökohtana tulee olla, ettei edellä mainittua verkostoa tarvitsisi siirtää. Lisäksi päävesijohto tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana rakentamishankkeen toimesta. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Mikäli jatko-suunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johdosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

=> Päävesijohto siirretään. Jäljempänä vesihuollon esisuunnitelma s. 29 – 30.



Erillinen kuuleminen MRL 62 § mukaisesti

As Oy Vantaan Helmikuja 2:lle ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4:lle / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen lähetettiin kirje 19.3.2018, jossa esitettiin paitsi tarvittavia maanvaihtoja, myös aluetarvetta katualueeksi As Oy Vantaan Helmikuja 4:n tontista. Mieli-pide pyydettiin kirjaamoon 25.4.2018 mennessä.

Korutien pikaraitiotievaraus, luonnos.
TKa 19.3.2018

Erillisessä kuulemisessa saatu mielipide

8. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, 28.3.2018:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistaa kaavamuutosalueella olevien Asunto Oy Vantaan Helmikuja 2 ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4 osakekannan. Yhtiöissä on yhteensä 102 asuntoa.

Asemakaavanmuutoksessa nykyinen katulinjaus asuinrakennusten edessä tulee säilyttää niin että kasvillisuus säilyy ennallaan. Rakennukset ovat valmistuneet 1995, joten rakennusten edessä kadun puolella olevat puut ovat nyt jo suuria ja niiden vaikutus alueen ilmeeseen on merkittävä. Liikennemäärä Korutiellä tulee suunniteltujen rakennusten myötä kasvamaan, joten kasvillisuuden säilyttäminen on tärkeää myös asuinrakennusten suojaamiseksi liikenteen aiheuttamalta melulta ja pölyltä.

=> Aiemmassa asemakaavamuutoksessa (001065, Kh 13.12.1993) tarvittu maanvaihto on jäänyt tekemättä. Voimassa oleva asemakaava ja maanomistus eivät vastaa toisiaan, joten maanvaihtoista tulee sopia. Katualuetta tarvitaan Korutien mutkassa vain 79 m² pikaraitiotievarauksen vuoksi. Alueella kasvaa joitakin koivuja.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

Ei ollut tarpeen.

Kaavamuutosehdotuksen nähtävillä olo ja sen jälkeen tehdyt tarkistukset

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 hyväksyi kaavamuutosehdotuksen nähtävillä. Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1. – 28.2.2019. Tällöin ei tullut muistutuksia. Kaavaan pyydettiin ja saatiin kolme lausuntoa. Niistä on erillinen asiakirja.

Kaava on piirretty uuteen tietojärjestelmään. Kaavaan on tarkistettu Korutien mitoitus, rakennus- alat ja kaavamääräyksiä. Myös ET-alue on muutettu ET-korttelialueeksi, kuten voimassa olevassa asemakaavassa ja nähtävillä olleessa asemakaavan muutosehdotuksessa. Lisäksi on tehty teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia eivätkä edellytä kaavan uutta nähtävillä panoa.

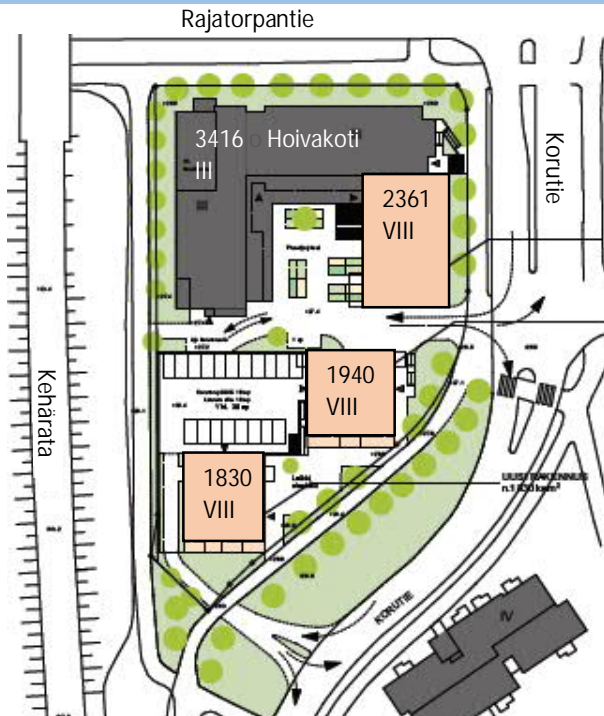
3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

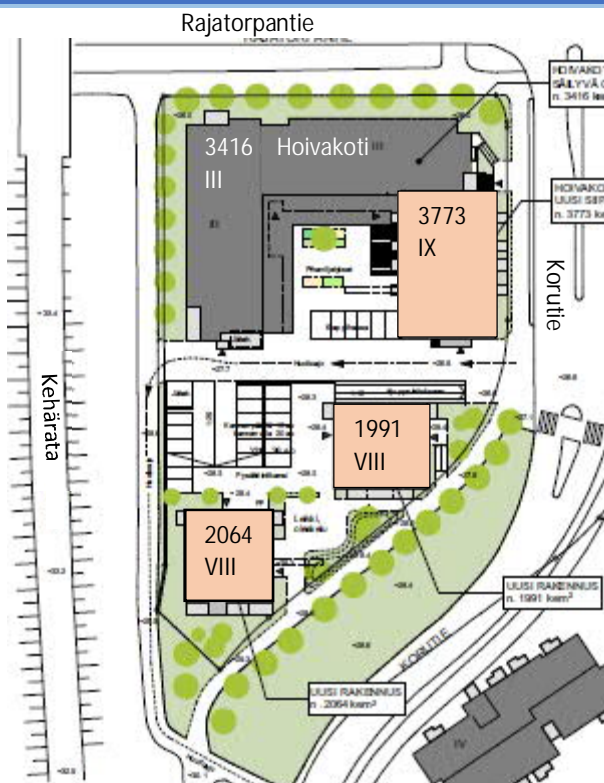
Kaavamuutoksen tavoitteena on Betesda sr:n hoivakodin laajennus sekä maakuntakaavan, yleiskaavan, Myyrmäen kaavarungon ja maapoliittisten linjausten mukainen asuntojen täydennysrakentaminen Myyrmäen keskustaan lähelle rautatieasemaa ja palveluja.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Luonnos 1	
	
Lähtökohtana hoivakodin laajennus ja uusi ravintola, jonka katolla olisi viherkatto tai kattopuutarha kattolyhtyineen. Lisäksi yksi uusi asuintalo.	
Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m ²
Hoivakodin laajennus	3 654
Uusi asuinrakennus	2 815
Liiketilat	75
Yhteensä	9 960
Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m ²	12 ap
- asunnot 1 ap/130 k-m ²	22
- liiketilat 1 ap / 75 k-m ²	1
Pysäköintilaitoksessa yhteensä	36
ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017	

Luonnos 2	
	
Asuinrakennus kääntyy Korutien mutkan mukaan. Edellistä pienempi hoivakoti ja muutakin asumista olisi vähiten. Kaksi tontilleajoyhteyttä.	
Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m ²
Hoivakodin laajennus	3 489
Uusi asuinrakennus	1 745
Liiketilat	75
Yhteensä	8 725
Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m ²	12 ap
- asunnot 1 ap / 130 k-m ²	14
- liikkeet 1 ap / 75 k-m ²	1
Pysäköintilaitoksessa yhteensä	26
ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017	

	<p>Luonnos 3</p> <p>Hoivakoti on pienin, mutta muuta asumista on enemmän. Kaksi tontilleajoyhteyttä. Korutien leveydessä on varauduttu Kehä II:n liikenteeseen, jota ei tule.</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Rakennusoikeus</td> </tr> <tr> <td>Hoivakodin säilyvä osa</td> <td>3 416 k-m²</td> </tr> <tr> <td>Hoivakodin laajennus</td> <td>2 361</td> </tr> <tr> <td>Uudet asuinrakennukset</td> <td>3 770</td> </tr> <tr> <td>Yhteensä</td> <td>9 547</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Autopaikat</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Autopaikkatarve</td> </tr> <tr> <td>- hoivakoti 1 ap / 600 k-m²</td> <td>10 ap</td> </tr> <tr> <td>- asunnot 1 ap/130 k-m²</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>Pysäköintilaitoksessa yhteensä</td> <td>39</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017</p>	Rakennusoikeus		Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m ²	Hoivakodin laajennus	2 361	Uudet asuinrakennukset	3 770	Yhteensä	9 547	Autopaikat		Autopaikkatarve		- hoivakoti 1 ap / 600 k-m ²	10 ap	- asunnot 1 ap/130 k-m ²	29	Pysäköintilaitoksessa yhteensä	39
Rakennusoikeus																					
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m ²																				
Hoivakodin laajennus	2 361																				
Uudet asuinrakennukset	3 770																				
Yhteensä	9 547																				
Autopaikat																					
Autopaikkatarve																					
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m ²	10 ap																				
- asunnot 1 ap/130 k-m ²	29																				
Pysäköintilaitoksessa yhteensä	39																				

	<p>Luonnos 4</p> <p>Hoivakodin laajennus on 9 kerrosta ja isompi kuin edellisissä vaihtoehdoissa. Kerrostalot ovat 8-kerroksisia. Yksi tontilleajoyhteys. Korutien tilavaraus ja tontin koko ovat nykyiset.</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Rakennusoikeus</td> </tr> <tr> <td>Hoivakodin säilyvä osa</td> <td>3 416 k-m²</td> </tr> <tr> <td>Hoivakodin laajennus</td> <td>3 773</td> </tr> <tr> <td>Uudet asuinrakennukset</td> <td>4 055</td> </tr> <tr> <td>Yhteensä</td> <td>11 244</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Autopaikat</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Autopaikkatarve</td> </tr> <tr> <td>- hoivakoti 1 ap / 600 k-m²</td> <td>12 ap</td> </tr> <tr> <td>- asunnot 1 ap/130 k-m²</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>Pihalla</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Kannella</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Kannen alla</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Yhteensä</td> <td>44</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">ARK-house arkkitehdit Oy 14.2.2018</p>	Rakennusoikeus		Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m ²	Hoivakodin laajennus	3 773	Uudet asuinrakennukset	4 055	Yhteensä	11 244	Autopaikat		Autopaikkatarve		- hoivakoti 1 ap / 600 k-m ²	12 ap	- asunnot 1 ap/130 k-m ²	32	Pihalla	6	Kannella	18	Kannen alla	20	Yhteensä	44
Rakennusoikeus																											
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m ²																										
Hoivakodin laajennus	3 773																										
Uudet asuinrakennukset	4 055																										
Yhteensä	11 244																										
Autopaikat																											
Autopaikkatarve																											
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m ²	12 ap																										
- asunnot 1 ap/130 k-m ²	32																										
Pihalla	6																										
Kannella	18																										
Kannen alla	20																										
Yhteensä	44																										



Luonnos 5

Tonttia on laajennettu ja Korutien katualuetta on kavennettu, jolloin saadaan eniten asuntoja ja rakennusoikeutta. 12-kerroksiset talot muodostavat MyyrYorkin keskustaa ja näkyvät etelästä tultaessa. Korutielle mahtuu raitiotie.

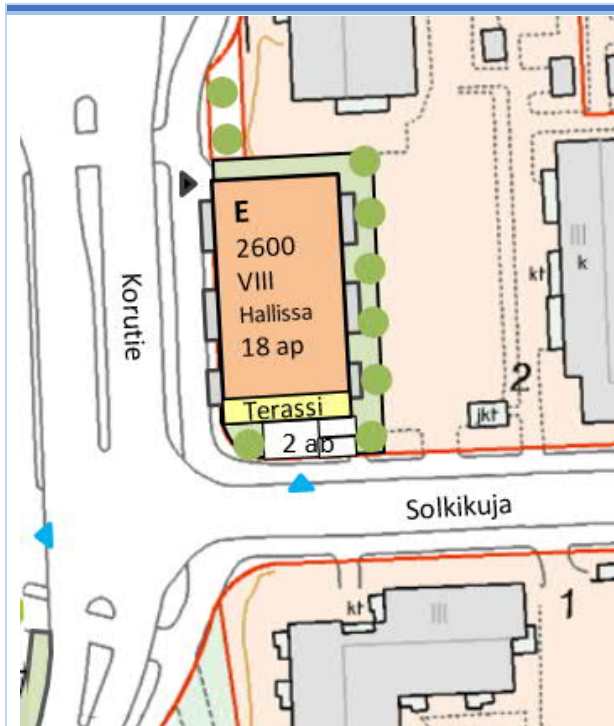
Rakennusoikeus

Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m ²
Hoivakodin laajennus	3 773
Uudet asuinrakennukset	6 086
Yhteensä	13 275

Autopaikat

Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m ²	12 ap
- asunnot 1 ap/130 k-m ²	47
Pihalla	6
Kannella	21
Kannen alla	34
Yhteensä	61

ARK-house arkkitehdit Oy 14.2.2018



Luonnos 6

Korupuistoon voitaisiin rakentaa 45 asuntoa. Talo täydentää hajanaista kaupunkikuvaa. Menetetään pieni puisto, jossa on oikopolku, mutta lähellä on isompi ja hiljaisempi Nuorapuisto leikkipaikkoineen.

Rakennusoikeus

Uusi asuinrakennus	2 600 k-m ²
--------------------	------------------------

Kerrosluku 8

1. krs. autohalli, varastoja ja teknisiä tiloja,
2 – 7. krs. asuntoja,
8. krs. oleskeluterassi, sauna, kuntosali, varastoja ja teknisiä tiloja, mahdollisesti myös asuntoja.

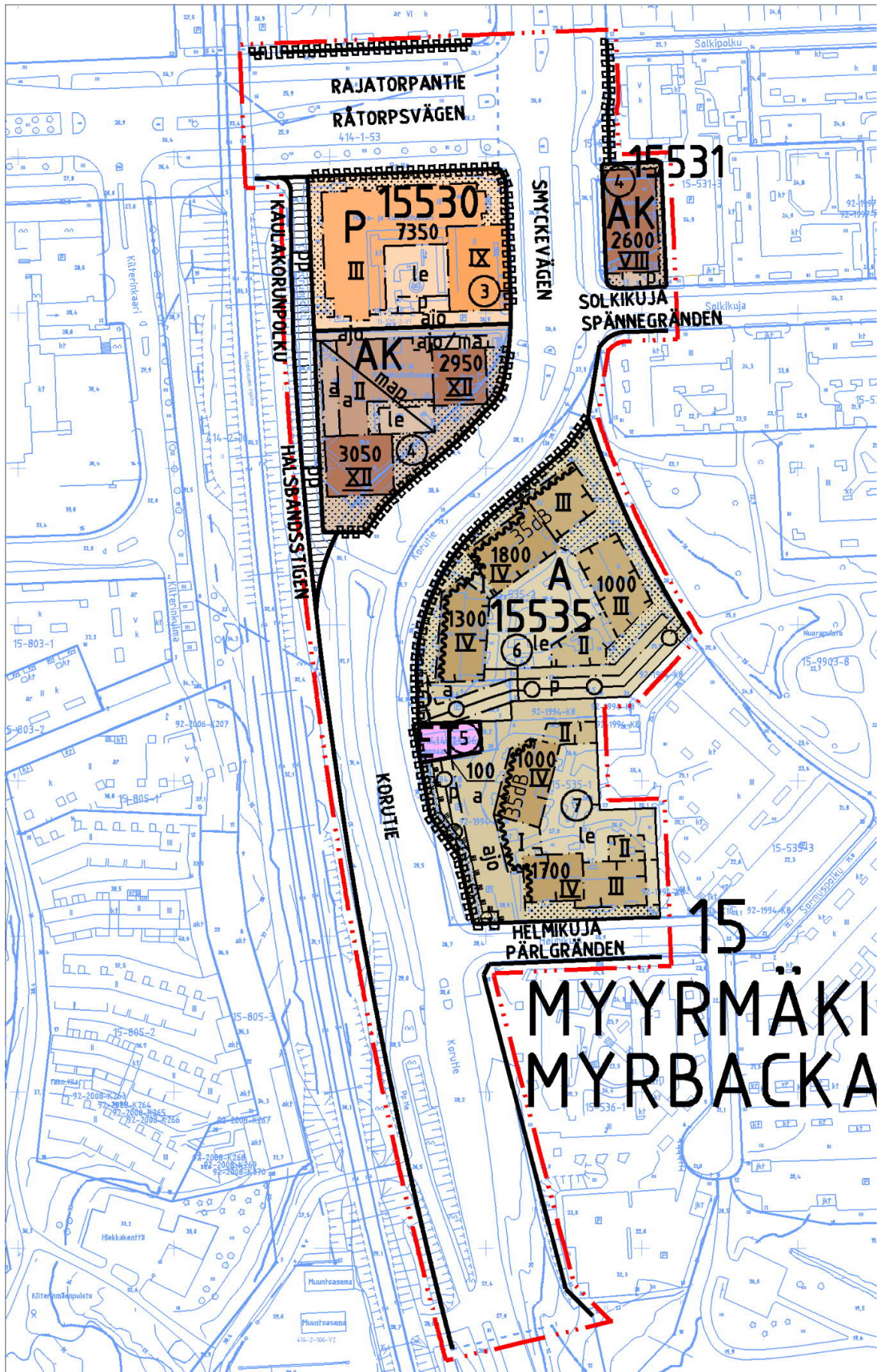
Autopaikat

Autohallissa	18 ap
Pihalla	2
Yhteensä (asunnot 1 ap / 130 k-m²)	20

TKa 18.2.2018

Asemakaavaratkaisun valita perusteluineen

Kaavamuutoksen pohjaksi valittiin luonnokset 5 ja 6, joissa maata hyödynnetään hoivakodin laajennuksen lisäksi myös asumiseen parhaiten. Myyrmäen kaavarungossa ja asemakaavamuutoksissa on suunnitteilla kehäradan varteen useita muitakin tornitaloja, joilla Myyrmäkeen luodaan vahvaa tiivistä kaupunkimaista ilmettä ja joilla Myyrmäkeen saadaan urbaani vilkas kävelykeskusta palveluineen, "Myyr York". Tornitalot tarjoavat näköaloja kauas.



Asemakaavan muutosehdotus, joka oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 30.1. – 28.2.2019.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Näkymä Korutietä pohjoiseen.

ARK-house arkkitehdit Oy 13.11.2018

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksessa kaavoitetaan yhdeksänkerroksinen hoivakodin laajennus 3 871 k-m², kaksi 12-kerroksista tornitaloa yhteensä 6 000 k-m² ja yksi 8-kerroksinen asuintalo 2 600 k-m². Korutien katualue kapenee, mutta raitiotievaraus säilyy. Korutien eteläpuolelta liitetään 79 m² kerrostalotontista Korutien katualueeseen pikaraitiotievarauksen vuoksi.

Hoivakodin siipi ja tyhjillään oleva A-klinikka puretaan.

Rakennukset ja autopaikat				
Rakennus	Kerros-luku	Kerrosala k-m ²	Autopaikkanormi	Autopaikat kpl
A. Hoivakoti	3	3 479		5,7
B. Hoivakodin laajennus	9	3 871		6,3
C. Asuinkerrostalo	12	3 000	1/130 k-m ²	24
D. Asuinkerrostalo	12	3 000	1/130 k-m ²	24
E. Asuinkerrostalo	8	2 600	1/130 k-m ²	20
Yhteensä		15 950		80



Korutie 2.

ARK-house arkkitehdit Oy 16.11.2018

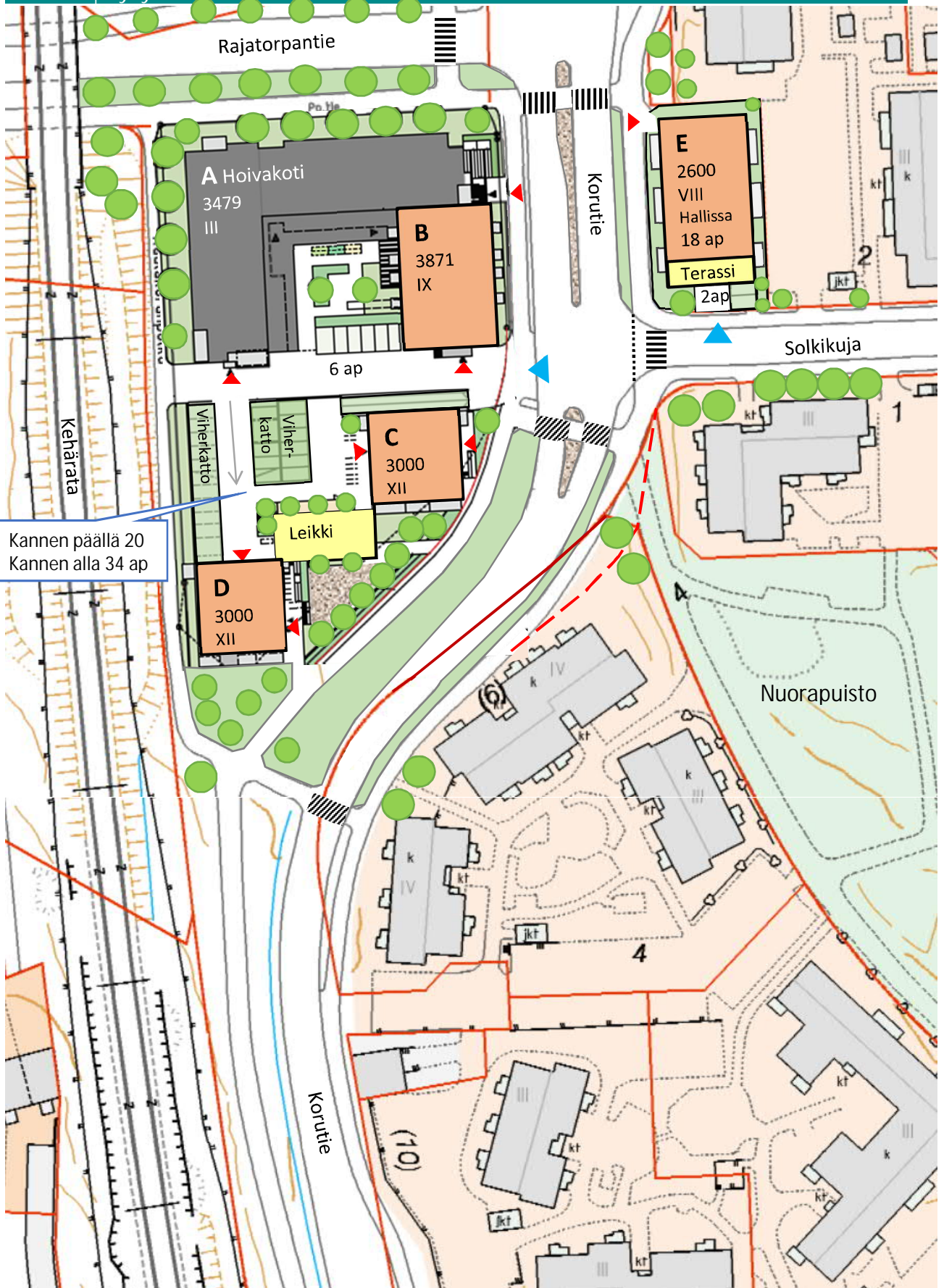
Uudet tontit							
Kortteli	Tontti	Osoite	Käyttö-tarkoitus	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus k-m2	Tonttitehokkuus e	Autopaikat kpl
15530	3	Korutie 1	P	3 153	7 350	2,33	12
15530	4	Korutie 3	AK	2 903	6 000	2,07	48
15531	4	Korutie 2	AK	758	2 600	3,43	20
Yhteensä				6 814	15 950	2,34	80

Solkikujan kulmaukseen sijoittuvassa kahdeksankerroksisessa kerrostalossa (Korutie 2) autopaikat sijoittuvat 18 kpl talon sisään ja 2 kpl viherkattoiseen autokatokseen. Autot näkyvät näyteikkunoista kadulle autokaupan tapaan. Talon ylimpään kerrokseen sijoittuu saunaosasto ja kattoterassi, joka toimii talon pihana ja josta on vapaat näkymät etelään.

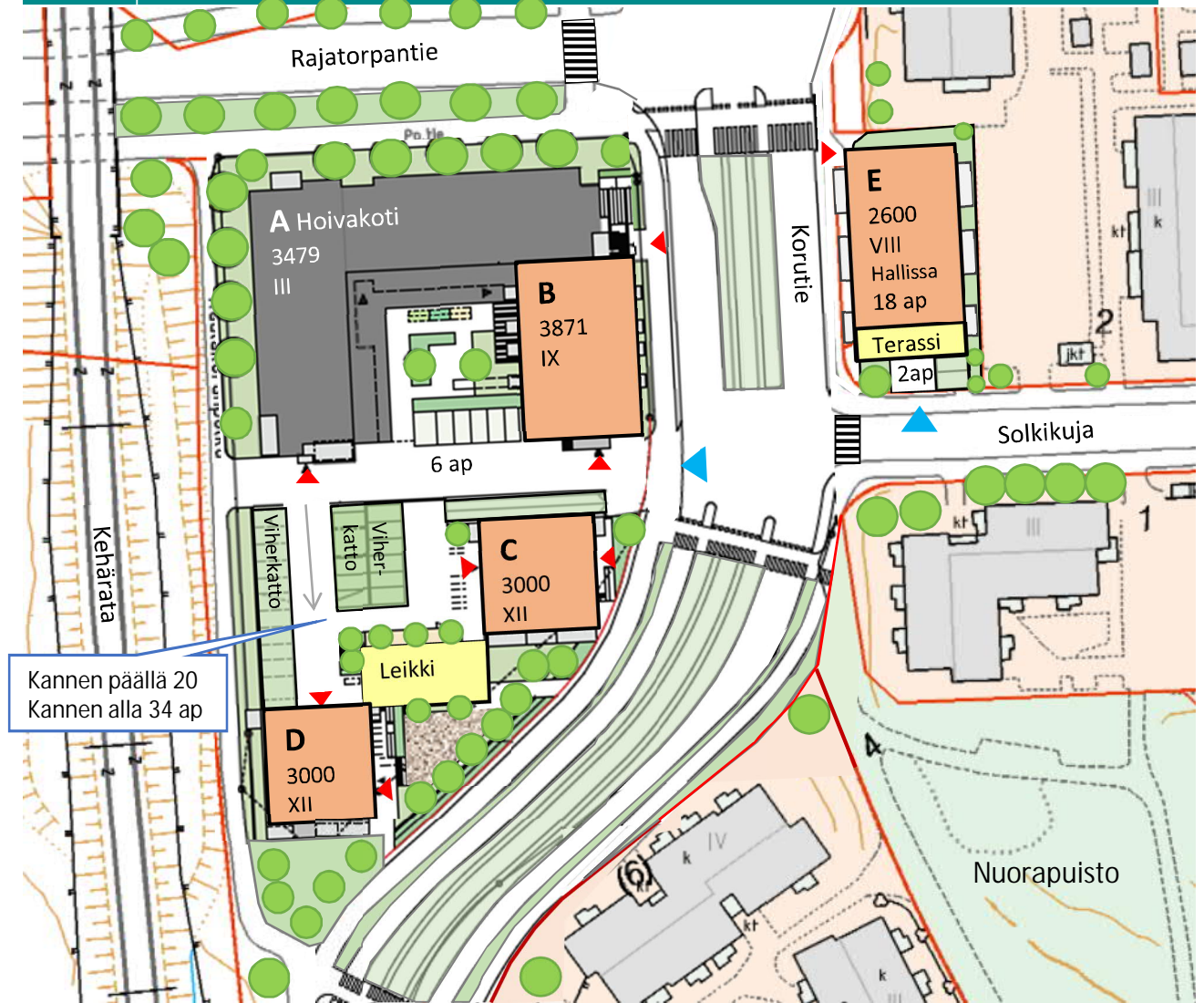
Tämä alue ei kuulu Myyrmäen vilkkaisiin jalankulkureitteihin, joten alueelle ei vaadita liiketilojen rakentamista. Kuitenkin vaaditaan, että maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma ja katutasossa on näyteikkunoita. Hoivakodin ravintola sijoittuu Korutien varteen.

Solkikujan eteläpuolella on Nuorapuisto, jossa on leikkipaikka.

1. vaihe | nykyinen Korutie

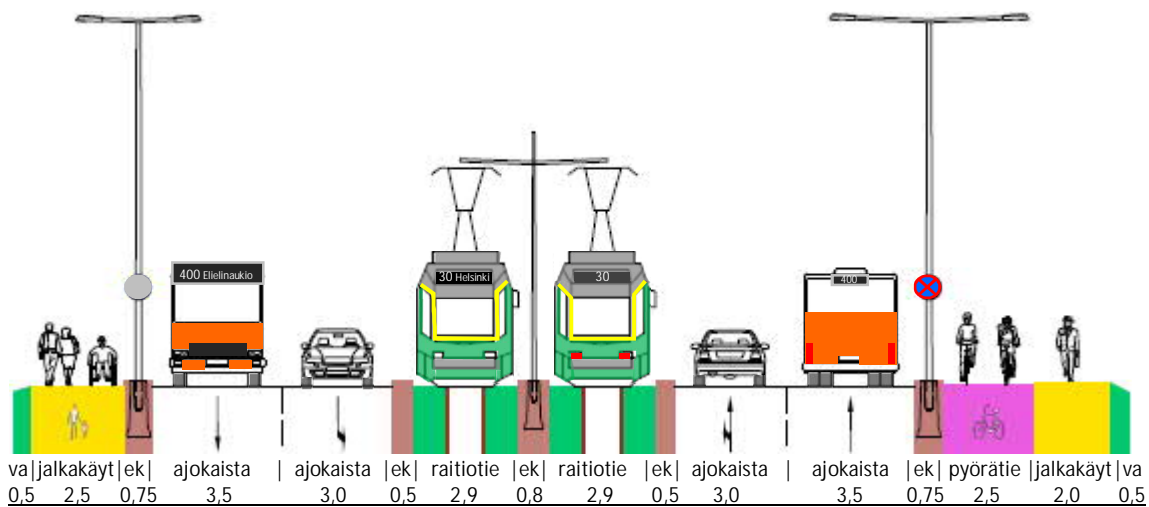


2. vaihe | Korutiellä pikaraitiotie



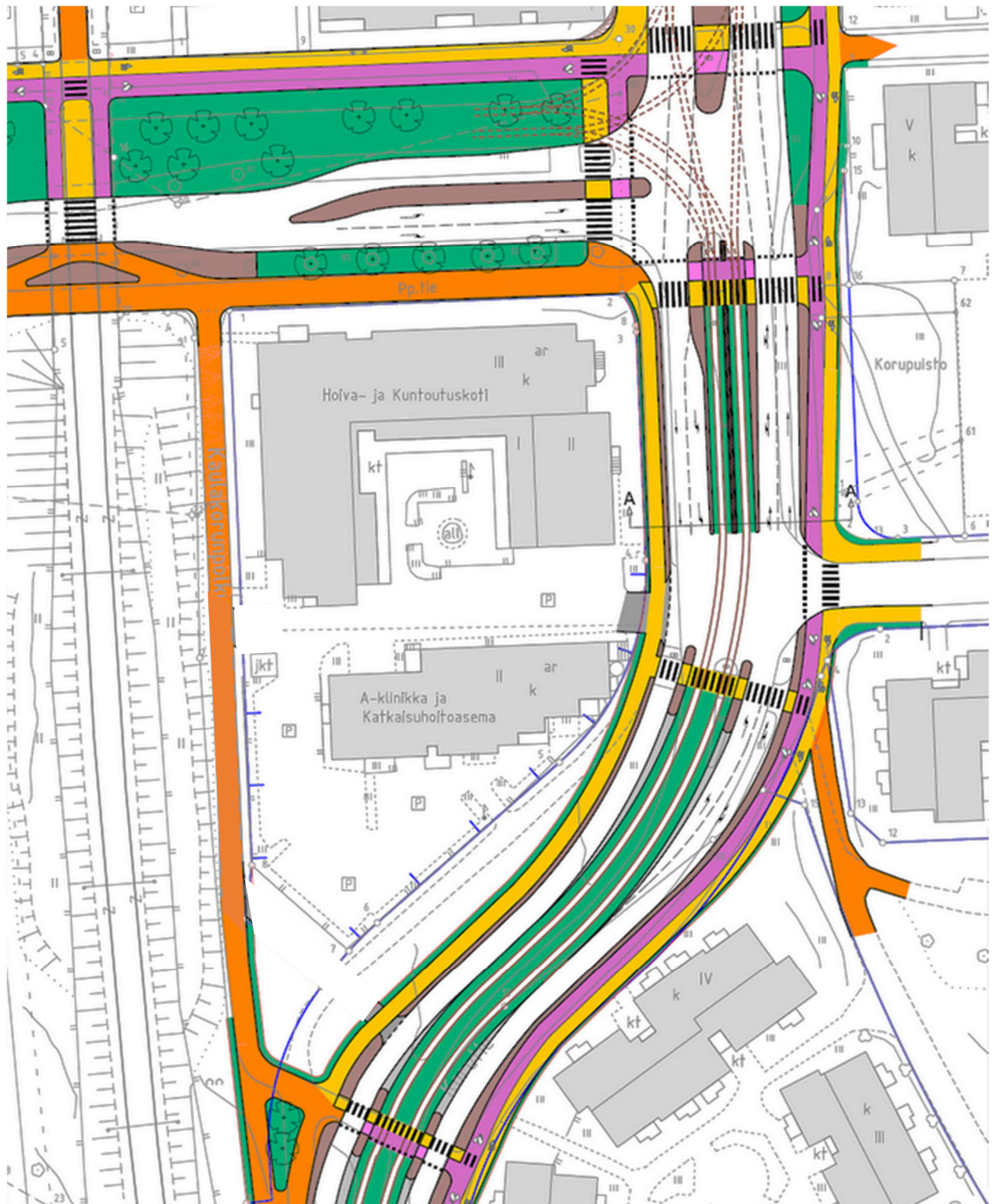
Asemapiirroksset.

TKa 23.8.2019



Korutien poikkileikkaus Solkikujan pohjoispuolella, luonnos.

Teemu Vihervaara 14.11.2018

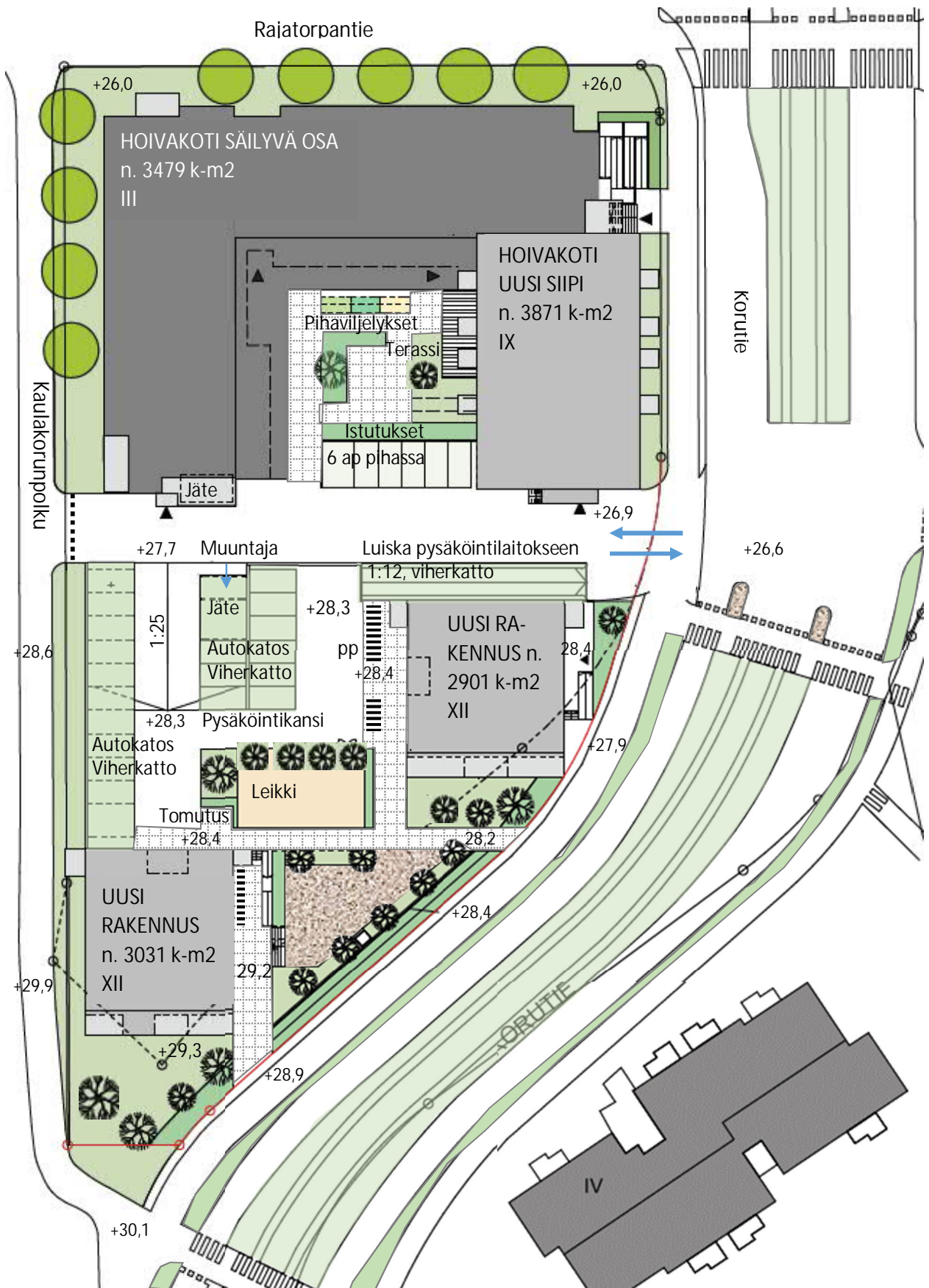


	Jalkakäytävä.		Pyörätie.		Yhdistetty jk+pp.		Pikaraitiotie.		Ajorata.
	Kiveys.		Nurmi/kiveys.		Asfaltti.		Kiinteistön ajo.		

Korutien tilavarausluonnos.

Teemu Vihervaara 14.11.2018

Katualueelle mahtuu raitiotievaraus Helsingistä Vihdintietä Malminkartanon kautta Myyrmäkeen. Pikaraitiotie ei tarvitse tälle kohdalle pysäkkiä, koska läheinen Myyrmäen asema on tärkeämpi pysäkinpaikka. Kadulle mahtuu tarvittaessa myös bussilinja.



Korutie 1 – 3, asemapiirros.

ARK-house arkkitehdit Oy 16.11.2018

Vihertehokkuus: Korutie 1:n hoivakotitontti 0,8; Korutie 3:n asuintontti 1,1. / Elina Ekroos 20.11.2018

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaava toteuttaa kaupungin asuntorakentamistavoitetta ja keskustojen kehittämistavoitetta.

Rakentaminen täydentää Korutien katukuvaa ja merkitsee Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa. Kaavaan annetaan määräyksiä korkeatasoisesta arkkitehtuurista ja julkisivuista. Pysäköinti sijoittuu osin pysäköintilaitokseen ja osin talon sisään. Autokatokset, talousrakennukset ja ajo-
luiska maanalaiseen pysäköintilaitokseen katetaan viherkatoilla.



Hoitokodin ravintola avautuu sekä sisäpihan että Korutien suuntaan. Yhdeksänteen kerrokseen voi sijoittua teknisiä tiloja, saunasasto ja kattopuutarha.

Korutie 1, Hoivakoti Hopea, maantasokerros. / ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017, sisäpiha 15.11.2018



Tornitaloista avautuu vapaita näkymiä. Ylimmässä kerroksessa horisontti on noin 21 km:n etäisyydellä. Kulmahuoneistot tarjoavat näkymiä kahteen suuntaan.

Tornitalosta voi havainnoida lintuja, lentokoneita, kaupunkimaisemaa, sääilmiöitä ja avaruutta. Koska horisontti on kauempana, on myös päivän valoisa aika pitempi kuin maan tasossa. Silmä lepää kauas katsoessaan. Kun aurinko laskee lattiatason alle, se valaisee asunnon katon.

Havainnekuvat kuvaavat asemakaavamuutoksen toteutettavuutta, eivät tulevia rakennushankkeita.

Korutie 3, maantasokerros. / ARK-house arkkitehdit Oy 29.10.2018, piha 15.2.2018

4.3 ALUEVARAUKSET

A, asuinrakennusten korttelialueet

Kaavaan kuuluvalla Helmikuja 4:n tontilla on asuntorakentamista 4 100 k-m². Rakennukset ovat kolme- ja neljäkerroksisia maanpäällisin kellarein. Tontista 79 m² muutetaan Korutien katualueeksi, mikä mahdollistaa pikaraitiotievarauksen. Tonttijako tarkistetaan vastaamaan kaavaa.

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kortteliin 15330 sijoittuu kaksi 12-kerroksista asuinkerrostaloa, yhteensä 6 000 k-m². Autopaikoitus sijoittuu kaksikerroksiseen pysäköintitaloon sekä leikki- ja oleskelualue sen katolle. Rakennuksista muodostuu kaupunkikuvallinen dominantti Myyrmäkeen etelästä saavuttaessa.

Kortteliin 15331 sijoittuu yksi enintään 8-kerroksinen asuinkerrostalo, 2 600 k-m². Autopaikoitus 20 ap sijoittuu pääosin talon sisään ja piha ylimpään kerrokseen terassille. Rakennuksen tulee olla poltettua tiiltä kuten viereiset ja vastapäiset rakennukset.

Rakennusten korkeudet ovat Myyrmäen kaavarungon mukaisia.

Kummankin korttelin lähellä on kadun toisella puolella Nuorapuisto, jossa on leikkipaikka.

ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Alueella on HSY:n jätevedenpumppaamo. Alueelle on ajoyhteys A-korttelin kautta.

P, palvelurakennusten korttelialue

Alueella on Betesda sr:n kolmekerroksinen hoivakoti 3 479 k-m² ja alueelle sijoittuu sen yhdeksänkerroksinen laajennus 3 871 k-m². Hanke tarvitsee 12 autopaikkaa, jotka saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta. Laajennuksen tulee olla vaaleaa poltettua tiiltä ja rappausta.

Katualueet

Kaavaan kuuluu Korutien, Rajatorpantien ja Solkikujan katualueita, joilta poistetaan nykytilanteeseen ja luonnoksiin nähden ristiriitaiset kaavamerkinnot. Korutie kapenee, jolloin saadaan lisää asuntorakentamista. Korutielle varataan raitiotien tila, yhdet ajokaistat molempiin suuntiin, ryhmityskaistat, kävely-pyörätiet ja viherkaistat. Korutiestä tulee kaupunkimainen Myyrmäen keskustan sisääntulokatu, jossa korostuvat asuminen, viihtyisyys, hidas nopeus ja kaupunkitilan luominen. Myös Rajatorpantie on suunniteltu mutkittelemmaksi ja kapeammaksi.

Maaperä ja rakennettavuus korttelissa 15530

Korttelissa 15530 maanpinta vaihtelee tasovälillä noin +26...+30 (N2000). Maanpinta on alimmillaan korttelin pohjoisosalla ja nousee kohti korttelin eteläosaa. Maaperäkartan mukaan kortteli sijoittuu savikolle. Alueelta on vanhoja pohjatutkimuksia, paino- ja siipikairauksia sekä pohjaveenhavaintoja. Alueella olevat nykyiset rakennukset on perustettu pääosin teräsbetonipaaluilla. Osalla rakennuksissa on kellari. Ylimpänä maakerroksena on 0,3 – 2 metriä täyttöä tai humusta. Sen alla on 1 – 5 metrin paksuinen kerros savea. Alin noin 1,5 – 5,0 metrin paksuinen maakerros on tiiveydeltään vaihtelevaa silttiä, hiekkaa ja moreenia. Syvimmät kairaukset on tehty korttelin pohjoispuolella. Kallion pinta laskee etelästä pohjoiseen tasolta noin +27 tasolle noin +17. Pohjavesi on vanhojen havaintojen perusteella savikerroksen alapinnan lähellä.

Alustavan tarkastelun perusteella kaikki rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Läheisen ratapenkereen stabiliteetti ja ympäristövaikutukset tulee huomioida. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

(Heikki Kangas 19.11.2018)

Tekninen huolto

Nykytilanne

- Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen tontit kuuluvat Mätäojan valuma-alueeseen.

- Vedenjakelu

Kaava-alueen tonttien pohjoispuolella kulkee Rajatorpantien d400 vesijohto. Alueen halki kulkee d500 runkovesijohto. Tontti (92-15-530-2) on liittynyt Rajatorpantien vesijohtoon yksityisellä d160 vesijohdolla. Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m³. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingin Pitkäläkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Vesijohtoverkoston painetaso kaava-alueella vaihtelee +83,00 ... +96,00 välillä. Tarkat painetasot selviävät HSY:n liitoskohtalausunnoista.

- Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee Rajatorpantien d400 jätevesiviemäri. Tontti (92-15-530-2) on liittynyt yksityisellä d200 jätevesiviemäriin. Alueen jätevedet johdetaan Myyrmäen jätevedenpumpppamolalle ja edelleen Länsi-Vantaan viemäriverkoston kautta Espoon viemäriverkostoon ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

- Hulevesijärjestelmä

Alueen hulevedet johdetaan Solkikujan d300 hulevesiviemäriin Mätäojaan, joka laskee Helsingin Huopalahdessa mereen. Mätäojaan johdetaan nykyisin lisävetä Päijännetunnelista.

Suunnitelma

- Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Mätäojan vesistöön.

- Vesihuolto

Kaava-alueen tontit liittyvät Rajatorpantien d400 vesijohtoon ja d400 jätevesiviemäriin rakennettavilla d160 vesijohdolla ja d200 jätevesiviemäriin. Nykyisiä Korutien yksityisiä d160 vesijohtoa ja d200 jätevesiviemäriä ei voida hyödyntää johtolinjojen rakentamisessa.

Tontin eteläosassa kulkeva asbestinen d500 runkovesijohto siirretään länsipuolella kulkevan Kau-lakorunpolun alle. Siirtotyö edellyttää länsipuolisen junanradan penkereen stabiliteettitarkastelun ennen siirtotyöhön ryhtymistä. Lisäksi siirrettävän vesijohdon tulee olla hyväksytysti rakennettuna ennen tontin rakennustöiden aloittamista.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon.

Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Vesihuollon toteuttamiskustannus on noin 239 000 € (2018).

(Antti Auvinen 5.11.2018)



Vesihuollon esisuunnitelma.
Antti Auvinen 5.11.2018

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

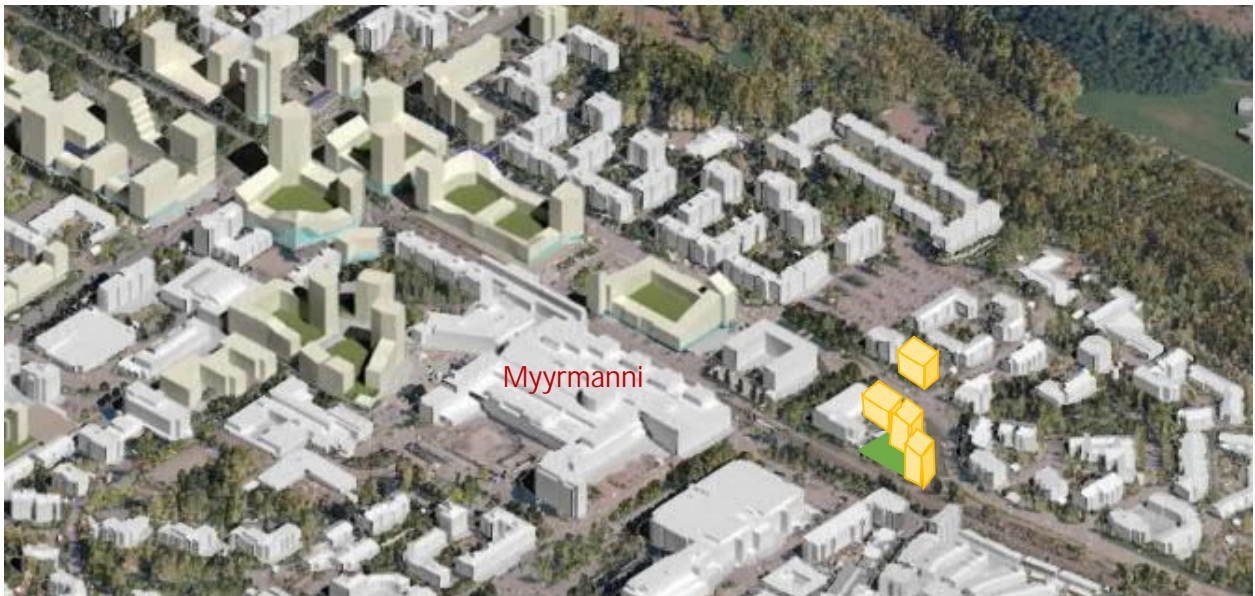
Kaavamuutos täydentää kaupunkirakennetta sekä tarjoaa mahdollisuuden asua hyvällä sijainnilla Myyrmäen keskustassa, lähellä rautatieasemaa ja palveluja. Kaava tuottaa hoivakodin laajennuksen ja uusia esteettömiä kerrostaloasuntoja kasvavan kaupungin asuntotarpeeseen. Korkeat rakennukset tarjoavat hyviä näköaloja. Kaavamuutos liittyy valmiiseen katuun ja kunnallistekniikkaan. Rakennustyö tuottaa tilapäistä liikenne- ja meluhaittaa. Pieni ohikulkupuisto muuttuu rakennetuksi tontiksi, mutta lähellä on isompi ja hiljaisempi Nuorapuisto, jossa on leikkipaikka.

Kaupunkikuvassa näkyvin muutos on Korutien varteen tuleva rakentaminen ja rakennusten korkeuden kasvaminen lähiympäristöön verrattuna, mutta Myyrmäen keskustaan on tulossa korkeampaakin rakentamista. Rakennukset merkitsevät Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa.

Liikennevaikutukset

Nykyiset 39 autopaikkaa tuottavat liikennettä 98 ajon/vrk. Kaavamuutoksen jälkeen 80 autopaikkaa tuottaa 200 ajon/vrk, jolloin liikennemäärän lisäys on 102 ajon/vrk. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle.

Katualueella varaudutaan pikaraitiotiehen Helsingistä Vihdintien ja Korutien kautta Myyrmäkeen. Korutielle mahtuu myös bussilinja. Läheiseltä rautatie-, bussi- ja taksiasemalta on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Myyrmäessä toimii myös autovuokraamo, jolloin oman auton omistaminen ei ole välttämätöntä.



Myyrmäen keskustaan tulevaa rakentamista, Myyrmäen kaavarunko, Kh 29.4.2019 Johanna Rajala
Nyt kaavoitettava rakentaminen on esitetty kirkaammalla keltaisella.

Korutien katualuetta voidaan kaventaa ja hyödyntää rakentamiseen, koska Kehä II on poistettu maakuntakaavan ehdotuksesta ja yleiskaavaluonnoksesta. Lisäksi kaistamäärä kasvaa Jönsaksentien risteykseen tultaessa. Tämän tyyppinen katu voisi välittää jopa yli 20 000 ajon/vrk liikenteen.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon ja ilmastoon ovat vähäiset. Kaava tehostaa maankäyttöä aluekeskuksessa sekä infrastruktuurin ja palveluiden käyttöä. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista tai uusien asuntoalueiden perustamista edullisempaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Hulevesien käsittelystä sekä melun ja värinän torjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää meluselvitys ja hulevesiselvitys.

AK-korttelin 15530 rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä riittävät selvitykset rautatien rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Rautatien stabiliteetti on huomioitava Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti ja rakentamisessa on otettava huomioon junaliikenteen melu-, runkomelu- ja värinähaitat.

4.6 NIMISTÖ

Kaavaan annetaan nykyinen nimistö:

Korutie, Smyckevägen, 1982, aiheena Myyrmäen esihistorialliset löydöt, tosin koruja ei löydetty.

Korupuisto, Smyckeparken, 1982, poistuu.

Kaulakorunpolku, Halsbandsstigen, 2017, aiemmin Korupolku, joka on myös Helsingissä.

Rajatorpantie, Råtorpsvägen, 1968, pääkatu vie Rajatorppaan, se torpan nimestä Råtorp.

Solkikuja, Spännegränden, 1982, esihistorian aihepiiristä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta. Kaupunki myy tai vuokraa muodostuvat uudet tontit. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavatyöhön osallistuneet

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anna Hakamäki	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
Kiinteistöt ja asuminen	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
Kuntatekniikan keskus	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Tiina Hulkko	liikenneinsinööri
	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri
	Anna-Leena Karhunen	suunnitteluinsinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
Rakennusvalvonta	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Kimmo Lehtola	lupa-arkkitehti
Betesda sr		
	Timo Pellikka	hallituksen puheenjohtaja
	Armi Lampi	toimitusjohtaja
	Tuomas Anttila	konsultti
Arkkitehtitoimisto ARK-House Oy, Bethesda sr:n konsultti		
	Hannu Huttunen	arkkitehtiprofessori
	Harri Pakarinen	arkkitehti

Betesda-säätiö sr:n kanssa neuvoteltiin 21.9.2017, 24.10.2017, 12.12.2017, 16.1.2018, 23.1.2018, 10.10.2018 ja 14.11.2018. Kaavan aloituskokous pidettiin 23.1.2018. Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 12.8.2018. Neuvottelut rakennusvalvonnassa 12.9.2018 ja 11.10.2018 ja geotekniikkapäällikön kanssa 19.11.2018 ja 13.5.2019. Pohjatutkimuksen on tehnyt insinööritoimisto Juva Oy / Esa Patjas 9.9.1987. Kaupungin tilaaman Myyrmäen alueen runkomeselvityksen on tehnyt WSP Finland Oy / Pentti Ervo ja Ilkka Niskanen 10.8.2018.

VANTAAN KAUPUNKI

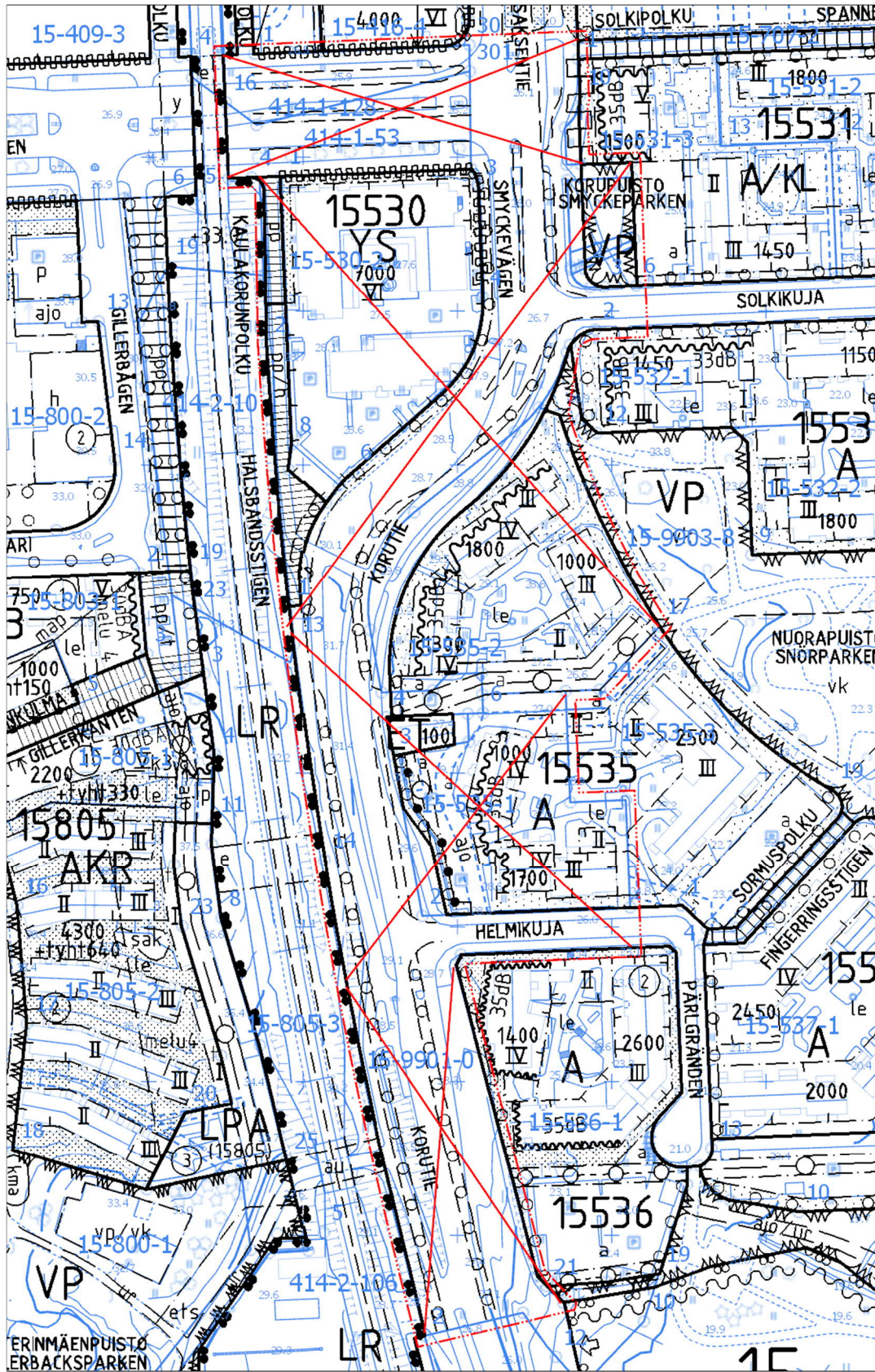
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Vantaa 9.9.2019

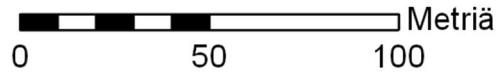
Timo Kallaluoto

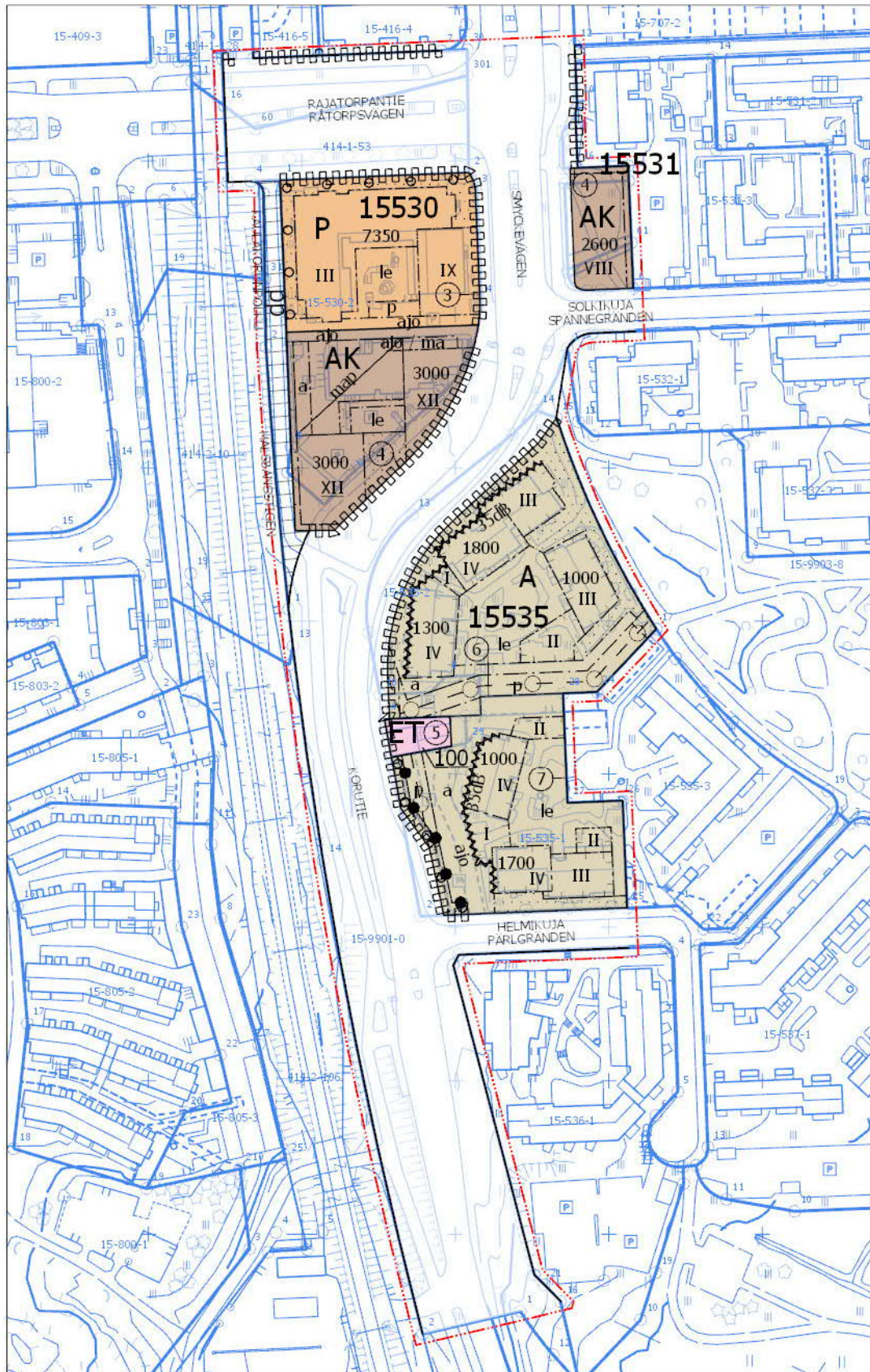
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

timo.kallaluoto@vantaa.fi, p. 050 3122 132, Kielotie 28, PL 1860, 01030 VANTAAN KAUPUNKI

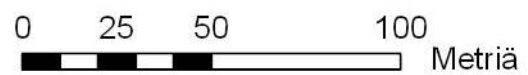


POISTETTAVAT MERKINNÄT





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

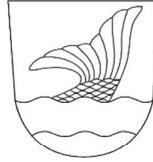


Kaava-alueen numero
Planområdets nummer
002367

Päiväys
Datum
9.9.2019

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer
682491, 682492

Vantaan kaupunki
KORUTIE



Vanda stad
SMYCKEVÄGEN

Kaupunginosa 15, MYYRMÄKI

Stadsdel 15, MYRBACKA

Asemakaavan muutos
Kortteli 15530, osa kortteileita 15531 ja 15535 sekä katualueet.

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 15530, del av kvarteren 15531 och 15535 samt gatuumråden.

Tonttijako
Osat kortteista 15530, 15531 ja 15535.

Tomtindelning
Delar av kvarteren 15530, 15531 och 15535.

Tonttijaon muutos
Osat kortteista 15530 ja 15535.

Ändring av tomtindelning
Delar av kvarteren 15530 och 15535.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva



A

Asuinrakennusten korttelialue

Asuinrakennuksen kellarikerros on verhoitava julkisivun tapaan siten, että näkyvä betonisokkeli ei ylitä yhtä metriä.

Samalle, kaavaan merkitylle rakennusalalle sijoitetut rakennukset tulee yhdistää toisiinsa vähintään 1,7 metriä korkealla aidalla.

Kulkuaukot tulee varustaa portein.

Puurakenteiset aidat ja vastaavat rakenteet on käsiteltävä peittomaalilla tai jätettävä luonnonvärisiksi.

Asuntoja palvelevia yhteistiloja ja porrashuoneita saa rakentaa kerrosalan estämättä, mutta kuitenkin enintään 15 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Mahdollinen kiinteistömuuntaja on sijoitettava pysäköintitaloon.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka / 130 k-m² asuinkerrosalaa.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennusoikeus

Tontin 15-530-4 rakennustyön saa aloittaa vasta, kun runkovesijohto on siirretty tontilta Kaulakorunpolulle.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa osin rakentaa sauna-, kunto-, kerho- ja teknisiä tiloja ja porrashuoneen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa kussakin kerroksessa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.

Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennusalalle saa sijoittaa sauna-, kunto-, kerho-, harrastus-, yhteis-, varasto-, väestönsuoja- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja ja liiketiloja enintään 15 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta.

Autohalli ja edellä mainitut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för bostadshus

Källarvåningen i bostadshus ska såsom fasaden beläggas så, att den synliga betongsockeln inte överstiger en meter.

Byggnader belägna på samma, i stadsplanen anvisad byggnadsyta, ska kopplas med en minst 1,7 meter högt staket.

Genomfartsöppningarna ska förses med porter.

Trästaket och andra liknande konstruktioner ska behandlas med täckfärg eller bevaras i naturligt färg.

Gemensamma utrymmen som tjänar bostäderna och trapphus får byggas utan hinder av våningsytan till högst 15 % av den i stadsplanen betecknade byggnadsrätten.

Möjlig fastighetstransformator måste ligga i parkeringshuset.

Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats / 130 m² -vy bostadvåningsyta.

Kvartersområde för flervåningshus

Byggnadsrätt

Tomtens 15-530-4 byggnadsarbete får endast startas, efter stamvattenledningen har flyttats från tomten till Halsbandsstigen.

Ovanför övervåningen får delvis byggas bastu-, konditions-, klubb- och tekniska utrymmen och ett trapphus utöver våningsantalet och byggnadsrätten.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15 m², om trapphusen har naturligt ljus.

Utöver den byggnadsrätt angiven i detaljplan får på byggnadsytan placeras bastu-, konditions-, klubb-, hobby-, förråds-, skyddsrum-, gemensamma och motsvarande utrymmen som betjänar boendet och affärsutrymmen i högst 15 % av den byggnadsrätt som är angiven i detaljplanen.

Bilhall och ovannämnda ytterligare byggrätter dimensionerar inte bilplatser eller skyddsrum.

Julkisivut

Rakennusten tulee olla toisistaan erilaisia ja edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Korttelin 15530 talot näkyvät kaupunkimaisemassa ja ne tulee käsitellä kaupunkikuvallisena kiinnekohtana. Rakennukset ja niiden huiput tulee olla arkkitehtuuriltaan alueen muista rakennuksista selvästi poikkeavia. Julkisivut tulee jakaa pystysuunnassa arkkitehtuurin keinoin.

Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua 2,0 metriä katualueelle vähintään 3,5 metriä katutasan yläpuolella.

Korttelissa 15531 julkisivumateriaalin tulee olla poltettu tiili.

Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.

Korttelissa 15530 parvekejulkisivu tulee käsitellä julkisivun tapaan ja antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma.

Korttelissa 15331 parvekkeiden tulee näyttää keveiltä ja ne saavat ulottua katualueelle rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Parvekkeet on lasitettava.

Alimman kerroksen julkisivun tulee poiketa käsittelyltään muista kerroksista.

Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Autohallissa tulee olla näyteikkunoita Korutien suuntaan.

Rakennuksiin saa kiinnittää katuvalaistuksen ja raitiolinjan ajojohtojen varusteita sekä liikennemerkkejä ja katukylttejä.

Rakenteet

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojausten toteuttamisesta.

Korttelin 15530 rakennussuunnittelun yhteydessä tulee tehdä riittävät selvitykset rautatien rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Rautatien stabiliteetti on huomioitava Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti.

Korttelissa 15530 rakentamisessa on otettava huomioon junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinä Haitat.

Piha

Korttelissa 15530 alempi pysäköintitaso tulee sijoittaa vähintään puoliksi maantason alle ja pysäköintikannelle tulee istuttaa puita ja pensaita ja sijoittaa leikki- ja oleskelualue, joka on suojattu lasiseinällä Korutien katumelulta.

Korttelissa 15530 tontille on istutettava puita ja pensaita ja Korutien puolelle pylvästammia.

Kävelytie kadulta porrashuoneelle tulee kivetä tai laatoittaa.

Korttelissa 15331 tulee olla vähintään 70 m² suuruinen yhteisterassi ylimmässä kerroksessa etelän ja lännen suuntaan; pihalla ei tarvita leikki- ja oleskelualueita.

Korttelissa 15530 vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,80. Laskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Hulevesiä tulee viivyttaa.

Korttelin 15530 autopaikat ja väestönsuojat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 130 k-m² asuinkerrosalaa.

Korttelissa 15530 tontille 4 tulee sijoittaa 6 ap P-tontilta 3.

Fasader

Byggnaderna ska vara olika med varandra och presenteras högklassiskt arkitektur.

Husen i kvarteret 15530 är synliga i stadslandskapet och de kommer att behandlas som en attraktion i stadsbilden. Byggnader och deras toppar måste ha en tydligt annorlunda arkitektur från de andra byggnaderna i området.

Fasaderna ska delas vertikalt med hjälp av arkitektur.

Lägenheterna i byggnadernas hörn och hörnbalkongerna ska öppnas mot två riktningar.

Burspråk och balkonger får skjuta ut 2,0 meter på gatuområdet minst 3,5 meter ovanför gatunivån.

I kvarteret 15531 fasadmaterialet ska vara en bränd tegelsten.

Eventuella elementfogar får inte synas.

I kvarteret 15530 balkongfasaden ska behandlas på samma sätt som fasaden och ge intrycket av indragna balkonger.

I kvarteret 15531 balkongerna ska se ut lätta och de kan stäcka sig till gatuområdet som sagt i byggnadsordningen.

Balkongerna ska inglasas.

Fasaden i nedersta våningen ska skilja sig av de andra våningarna.

Fasaderna i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Bilgarage ska ha skyltfönster mot Smyckevägen.

Byggnaderna får vara utrustade med gatubelysnings- och spårvägs körledningsutrustningar, trafikskyltar och gatuskyltar.

Strukturer

I samband med byggtillstånd ska en bullerbedömning och planer för ljudisolering av byggnadens yttre skal och bullerskydd av gårdsområden presenteras.

I kvarteret 15530 måste tillräckliga förklaringar göras i samband med byggnadernas planering för att säkerställa att järnvägsstrukturerna förblir stationära. Järnvägens stabilitet måste beaktas i enlighet med Trafikledsverkets geotekniska riktlinjer.

I kvarteret 15530 buller, stombuller och vibrationer som orsakas av tågtrafik måste beaktas vid byggandet.

Gårdsplan

I kvarteret 15530 nedre parkeringsnivån ska placeras minst till hälften under marknivån samt träd och buskar ska planteras på parkeringsdäcket och placeras lek- och vistelseområde skyddad av en glasvägg mot Smyckevägens gatubuller.

I kvarteret 15530 på tomten ska planteras träd och buskar och på Smyckevägens sida pelarekar.

Gångväg från gatan till trapphus ska beläggas med stenar eller plattor.

I kvarteret 15331 ska vara minst 70 m² stort gemensamma terrass i översta våningen mot söder och väster; lek- och vistelseområdet på gårdsplan behövs inte.

I kvarteret 15530 ska grönfaktor vara minst 0,80. Beräkningen ska bifogas till byggnadslovshandlingarna.

Dagvatten ska fördröjas.

Kvarterets 15530 bilplatser och skyddsrum får placeras oberoende av kvarterets- och tomtindelningen.

Bilplatser ska reserveras minst 1 bp / 130 m²-vy bostadsvåningsyta.

I kvarteret 15530 till tomten 4 ska placeras 6 bp från P-tomten 3.

**Palvelurakennusten korttelialue**

Tontilla saa olla yleisiä ja yksityisiä palvelutiloja, hoitokoti sekä palvelu- ja senioriasuntoja tarvittavine tiloineen.

Ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa kattoterassi tai tilava oleskeluparveke.

Julkisivumateriaalin tulee olla vaalea poltettu tiili ja rappaus.

Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.

Alimman kerroksen julkisivun tulee poiketa käsittelyltään muista kerroksista.

Laajennusosassa Korutien suuntaan alimman kerroksen ikkunoiden tulee olla näyteikkunoita.

Rakennuksiin saa kiinnittää katuvalaistuksen ja raitiolinjan ajojohtojen varusteita sekä liikennemerkkejä ja katukylttejä.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.

Tontille on istutettava puita ja pensaita.

Oleskelualueen tulee olla viihtyisä ja istutettu monipuolisella kasvillisuudella. Pihlaja on säilytettävä.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,80. Laskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Hulevesiä tulee viivyttaa.

Korttelin 15530 autoaikat ja väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autoaikoja on varattava 12 ap, joista 6 ap tulee sijoittaa viereiselle AK-tontille 4.

Kvartersområde för servicebyggnader

På tomten får vara allmänna och privata serviceutrymmen, vårdhem samt service- och seniorbostäder med nödvändiga faciliteter.

I översta våningen ska placeras en takterrass eller en rymlig vistelsebalkong.

Fasadmaterialen ska vara en ljus bränd tegelsten och rappning.

Eventuella elementfogar får inte synas.

Fasaden i nedersta våningen ska skilja sig av de andra våningarna.

Fönsterna mot Smyckevägen i utvidgningsdelen i nedersta våningen ska vara skyltfönsterna.

Byggnaderna får vara utrustade med gatubelysnings- och spårvägs körledningsutrustningar, trafikskyltar och gatuskyltar.

I samband med byggtillstånd ska en bullerbedömning och planer för ljudisolering av byggnadens yttre skal och bullerskydd av gårdsområden presenteras.

På tomten ska planteras träd och buskar.

Vistelseområdet ska vara trivsamt och planerat med mångsidig växlighet. Rönnen ska bevaras.

Grönfaktor ska vara minst 0,80. Beräkningen ska bifogas till byggnadslovshandlingarna.

Dagvatten ska fördröjas.

Kvarterets 15530 bilplatser och skyddsrum får placeras oberoende av tomtindelningen.

Bilplatser ska reserveras 12 bp, varav 6 bp ska placeras till angränsande AK-tomten 4.

**Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue**

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Osa-alueen raja

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu

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

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns

Gräns för delområde

Riktgivande gräns för område eller del av område

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller

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 antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav



12


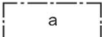
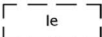
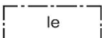
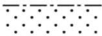



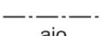
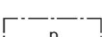

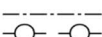


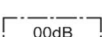


VANT

123

KATU

1234

IV

	Rakennusala	Byggnadsyta
	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del fav område som skall reserveras ör lek och utevistelse.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa	För lek och utevistelse reserverad del av område
	Istutettava alueen osa	Del av område som skall planteras
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
	Katu	Gata
	Jalankululle varattu katu/tie	Gata/väg reserverad för gångtrafik
	Ajoyhteys	Körförbindelse
	Pysäköimispaikka	Parkeringsplats
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Maanalaisten pysäköintitila	Underjordiskt parkeringsutrymme
	Rakennettava aita	Ett staket som skall byggas.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dB.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 00 dB.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via plan-teckningar 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 10.6.2019

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___/20__

Godkänd av stadsfullmäktige ___/___/20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	27.05.2019
Kaavan nimi	002367 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002367
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,5471	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,5471

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	3,5471	100,0	22850	0,64	0,0000	8950
A yhteensä	1,2486	35,2	15400	1,23	0,3530	8600
P yhteensä	0,3152	8,9	7350	2,33	0,3152	7350
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5390	-7000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0701	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,9603	55,3	0		-0,0591	0
E yhteensä	0,0230	0,6	100	0,43	0,0000	0
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	3,5471	100,0	22850	0,64	0,0000	8950
A yhteensä	1,2486	35,2	15400	1,23	0,3530	8600
A	0,8877	71,1	6800	0,77	-0,0079	0
AK	0,3609	28,9	8600	2,38	0,3609	8600
P yhteensä	0,3152	8,9	7350	2,33	0,3152	7350
P	0,3152	100,0	7350	2,33	0,3152	7350
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5390	-7000
YS	0,0000		0		-0,5390	-7000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0701	0
VP	0,0000		0		-0,0701	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,9603	55,3	0		-0,0591	0
Kadut	1,8814	96,0	0		-0,0449	0
Hidaskadut	0,0000		0		-0,0680	0
Kev.liik.kadut	0,0789	4,0	0		0,0538	0
E yhteensä	0,0230	0,6	100	0,43	0,0000	0
ET	0,0230	100,0	100	0,43	0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						