



Vantaa
Kaupunkisuunnittelu

Louhelan Eräkuja 2

Toimistorakennuksen tilalle asuinkerrostalo



Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 15.9.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002217

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin 15. kaupunginosa Myyrmäki

Kortteli 15103 sekä katualuetta.

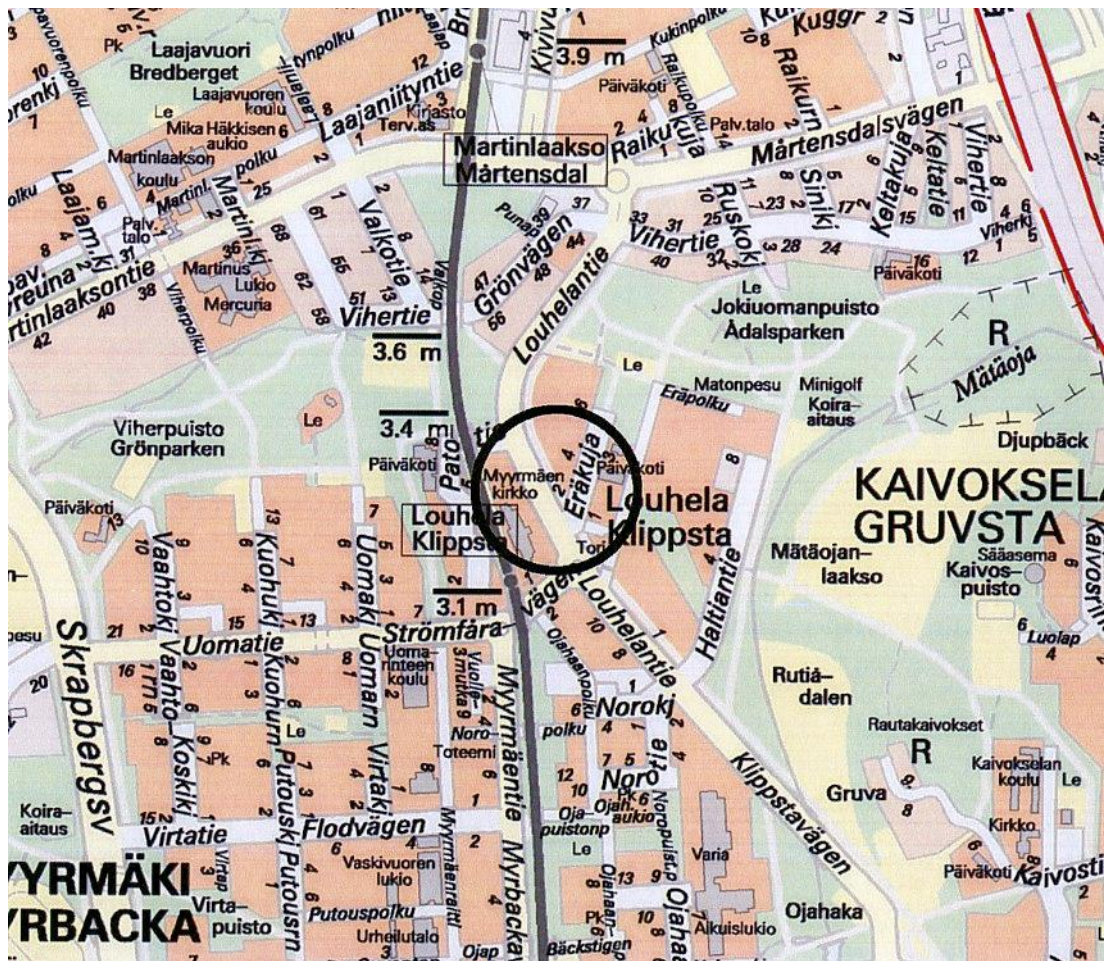
(Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 3 sekä katualuetta)

Tonttijako

Kortteli 15103

Kaava-alueen sijainti

Louhela, Eräkuja 2



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä

Ermari Oy hakee asemakaavamuutosta siten, että virasto- ja hallintorakennusten korttelialue YH muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C. Kaupungin tavoitteena on täydennysrakentaminen ja keskustojen kehittäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa virasto- ja hallintorakennusten korttelialueen YH tonttitehokkuus on $e = 0,40$, siitä laskettu rakennusoikeus 965 k-m² ja suurin kerrosluku kaksi.

Paikalla on nyt kaksikerroksinen toimistorakennus (1 020 k-m²), alun perin rakennusliike Puolimatka Oy:n pääkonttori, joka on valmistunut 1971.

Uusi asuinkerrostalo sijoittuu Eräkujaan nähden poikittain, jolloin se ei tule itäpuolisen kerrostalon oleskelutilojen ikkunoiden eteen. Talo sijoittuu kuitenkin pohjoispuolisen kerrostalon makuuhuoneiden ikkunoiden eteen, mutta näistä asunnoista jää yhä vapaat näkymät sekä itään että länteen. Uudesta kerrostalosta saadaan vapaat näkymät etelään ja länteen. Myös kirkon ympärille jää tilaa.

Uuden kuusikerroksisen asuintalon itäpuolella on viisikerroksinen asuintalo ja pohjoispuolella seitsemäkerroksinen asuintalo, jossa on lisäksi maanpäällinen kellari.

Kerrostalo vastaa keskusta-alueelle kohdistuvaan kysyntään. Taloon voidaan rakentaa noin 43 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 60 k-m² (arvio). Asuinkerrostalon suurin sallittu kerrosluku olisi kuusi ja rakennusoikeus 3 000 k-m². Tällöin rakennustehokkuus nousee nykyisestä $e = 0,4$:stä tehokkuuteen $e = 1,23$. Osa nykyisestä kiinteistöstä muuttuu katualueeksi.

Autopaikat sijoitetaan tontille, osin katuja rajaavaan katokseen. Autopaikkoja tulee rakentaa 23 kpl (1 ap / 130 k-m², kokeilu Kala 9.12.2013).

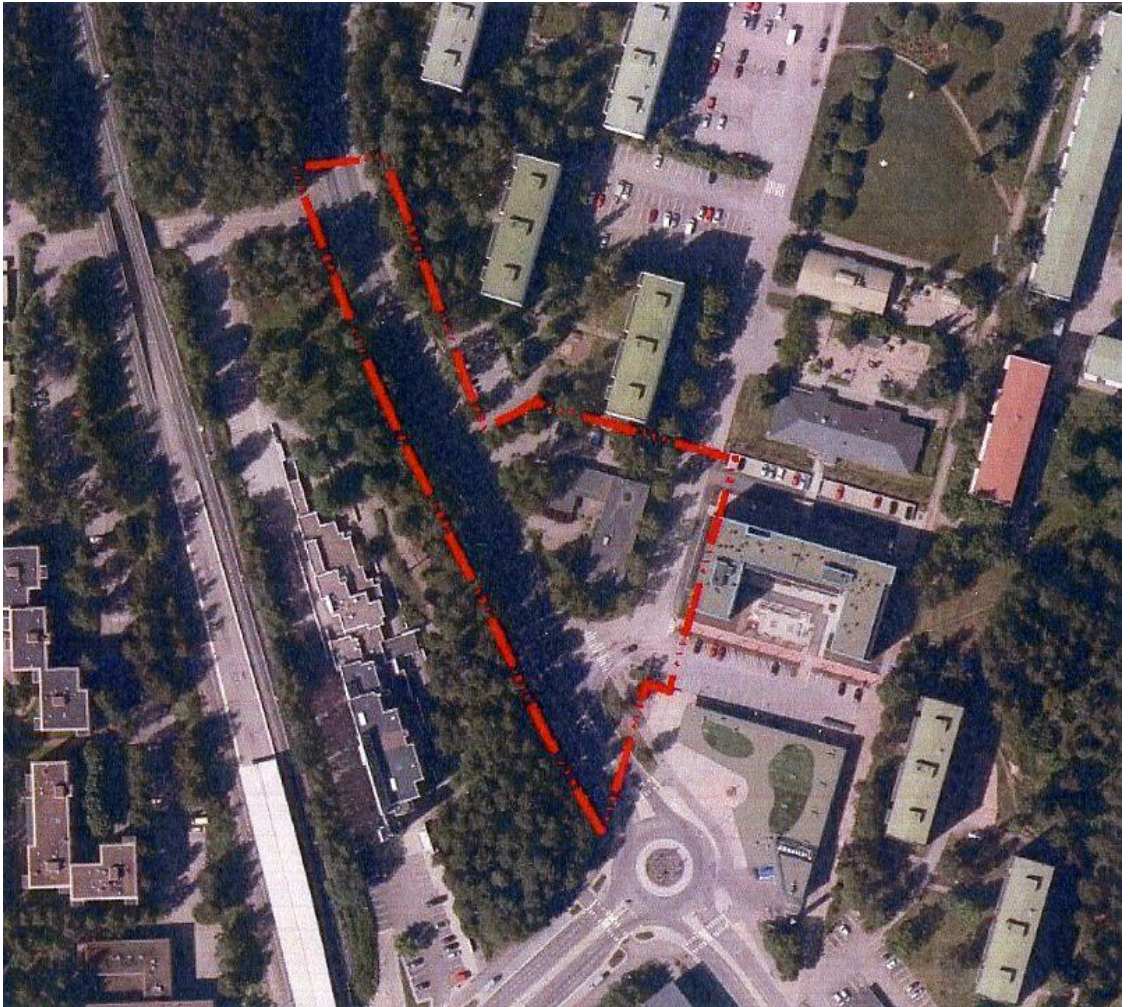
Louhelan kaupunkikuva muodostuu Louhelantielle näkyvistä kerrostalojen päädyistä. Uusi asuinkerrostalo täydentää 2012 rakennettua Louhelan keskustaa. Kerrostalon korkeus on sovitettu naapuritonttien viisi- ja seitsemäkerroksisiin kerrostaloihin. Ratkaisussa on otettu huomioon nykyisten asuntojen näkymät. Eräkujan itäpuolisen kerrostalon näkymät jopa paranevat, kun nykyinen kaksikerroksinen toimistotalo puretaan. Ratkaisu säilyttää kirkon merkityksen kaupunkimaisemassa.

Asemakaavamuutoksessa tontti muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi annetaan 3 000 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kuusi. Eräkujaa rajataan autokatoksin, joihin tulee viherkatot. Louhelantien puolella bussipysäkki rajataan tontista kaksimetrisellä muurilla, joka on graafista betonia.

Naapurit ovat vaikuttaneet rakennuksen sijoitukseen.

Asemakaava sisältää tonttijaon.

3. Lähtökohdat



Ortoilmakuva kaava-alueelta (2013), Louhelan katot ovat yleensä vihreitä peltikattoja. Uuden asuinkerrostalon (Eräkuja 1) ja ostoskeskuksen katot ovat vihreää kattohuopaa. Ostoskeskuksen katolla on lisäksi tekonurmea.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Louhelan keskusta sijoittuu Myyrmäen ja Martinlaakson keskustojen väliin. Sijainti Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää tarjoavat nopeat ja monipuoliset yhteydet pääkaupunkiseudulle. Kehäradan valmistuttua 1.7.2015 yhteydet lentoasemalle ja muihin seudun keskuksiin paranevat merkittävästi.

Suunnittelualue sijaitsee Louhelan keskustassa Louhelantien ja Eräkujan risteyksessä uuden Louhelan ostoskeskuksen naapurissa, vastapäätä Myyrmäen kirkkoa. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1971 valmistunut kaksikerroksinen toimistorakennus. Alue rajautuu pohjoisessa 1960-luvulla rakennettuihin seitsemän-kerroksisiin kerrostaloihin.

Kaavamuutosalue soveltuu asuntorakentamiseen hyvin, koska palvelut, virkistys-alueet ja joukkoliikenteen pysäkit ovat lähellä.



Näkymä Louhelantieltä. Vasemmalla muutoskohde ja oikealla vuonna 2012 valmistunut asuinkerrostalo. – Anne Olkkola 2013.

Luonnonympäristö

• Maisemarakenne ja maisemakuva

Kaavamuutosalue sijoittuu Louhelan asuntoalueen luoteisreunalle tasaiseen maastokohtaan. Ympäröivät asuinrakennukset on sijoitettu väljästi puustoiseen, vaihtelevaan maastoon. Maasto laskee pohjoiseen päin. Lännessä näkyy pienellä mäellä koivikon läpi Myyrmäen kirkko. Lähietäisyydellä on myös Mätäojarlaakson merkittävä maisemakokonaisuus.

• Maaperä ja pohjavesi

Tontti sijaitsee pintamaalajikartan mukaan täyttöalueella. Täyttökerroksien paksuudesta, laajuudesta, puhtaudesta ja materiaalista ei ole tarkempia tietoja. Vanhan rakennuksen kohdalla tehdyn pohjatutkimuksen mukaan luonnollinen maaperä on alueella savea. Pintakerroksen alapuolella on ollut noin 2 – 5 m paksu savikerros. Savikerrostuma on ollut osittain pehmeää savea. Alueen pohjavedenpinnan tasosta ei ole tarkkaa tietoa. Alueella ei saa alentaa pohjavettä.

• Rakennettavuus

Tulevat rakennuksien todennäköisin perustamistapa on paalutus. Pihamaat ja johtorakenteet rakennetaan tarvittaessa pohjanvahvistettuina (kevennys/stabilointi).

• Kasvillisuus

Kaavoitettavaa tonttia rajaavat koivut ja yksittäiset havupuut. Pääosin rakentamaton tontin osa on asfaltoitu. Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittäviä luontokohteita.

Rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Louhelan keskustassa, Louhelantien ja Eräkujan kulmassa. Alueella sijaitsee vuonna 1971 rakennettu kaksikerroksinen toimistotalo (1 020 k-m²), joka on alun perin rakennusliike Puolimatka Oy:n toimitalo. Pohjoisessa ja idässä alue rajautuu seitsemän- ja viisikerroksisiin asuinkerrostaloihin (1968, 2012). Kaakkoispuolella on Louhelan ostoskeskus (2012). Louhelantien länsipuolella kohoaa Myyrmäen kirkko (1983, arkkitehti Juha Leiviskä).

Louhelan asuinkerrostalot ovat vaaleita pääosin yhdensuuntaisia lamellitaloja 1960-luvulta. Nykyinen julkisivuväritys on kuitenkin 1990-luvulta.



Louhelan kaupunkirakennetta. Ilmakuvasta (2011) puuttuvat vielä uusi ostoskeskus ja asuin-kerrostalo.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Ei ole.

Väestön rakenne ja kehitys Myyrmäessä

Kaavamuutosalue kuuluu Myyrmäen kaupunginosaan, jossa asuu tällä hetkellä noin 15 565 (1.1.2013) asukasta. Väkiluku on saatu pidettyä täydennysrakentamisella viime vuosikymmenen varsin vakiona. Vuonna 2023 kaupunginosassa ennustetaan asuvan 16 513 asukasta. Perheiden keskipakko on pieni Vantaan muihin alueisiin verrattuna, vain 1,8 henkeä. Väestö on vanhusvoittoista. Lapsia ja nuoria asuu Myyrmäessä vähän. Myyrmäen suuralueen asukasluku on 52 005 henkeä (1.1.2013) ja sen ennustetaan kasvavan 55 402 asukkaaseen vuoteen 2023 mennessä. (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö).

Kerrostalovaltaisen alueen väestötiheys on Vantaan korkein eli noin 5562 asukasta/km² (2010). Koska asutuskunnat ovat Myyrmäen alueella enimmäkseen 1 – 2 hengen talouksia, pienasuntojen kysyntä, erityisesti keskustoissa palvelujen ja hyvien joukkoliikennelähtöjen lähellä, on suurta.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Louhela on osa rautatiehen ja Hämeenlinnanväylään tukeutuvaa kaupunkirakennetta, alun perin yksi Helsingin maalaiskunnan "metsälähiöistä".

Kaava-alue on osa alkuperäistä Louhelan rakennuskaavaa (arkkitehti Nils Kostiainen 1965), joka toteutettiin yhteistoimintasopimuksella Helsingin maalaiskunnan ja Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy:n kanssa. Asuinrakennukset on suunnitellut arkkitehti Aarne Ehojoki (1913-1998). Eräkuja 2:ssa sijaitseva purettavaksi suunniteltu toimistorakennus on rakennettu vuonna 1971 ja sen on suunnitellut Puolimatkalta arkkitehti Jorma Lahti.

Rakennuskaavan runkona on Louhelantie, josta erkaantuu kaksi pistotietä ja jalankulkutie. Rakennukset on sijoitettu suorakulmaiseen koordinaatistoon. Kerrostalojen välissä on matalammin rakennettu välivyöhyke. Talojen sijoittelu on etelään päin avointa, mutta pohjoiseen päin pihat on suljettu poikittaisilla rakennuksilla.

Modernin kaupunkirakentamisen periaatteisiin kuuluu virtaava tila ja avoin rakentamistapa. Tyypillisiä piirteitä ovat mm. erilliset rakennukset ja korttelien nurkkien jättäminen auki. Toimistorakennus on sidoksissa aluekokonaisuuteen, muttei tyyliältään ole yhtenäinen Arne Ehojen Louhelaan suunnitteleman rakennuskannan kanssa. Alue kokonaisuus on myös muuttunut 2012 rakennettujen uuden asuinkerrostalon ja ostoskeskuksen rakentamisen yhteydessä.

Nykyisin Louhela on osa Myyrmäkeä, joka on kasvanut seudulliseksi aluekeskukseksi.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Muutosalueen viereen, Eräkujan toiselle puolelle valmistui vuonna 2012 uusi ostoskeskus, jossa on päivittäistavarakauppa, konditoria-kahvila, kampaamo ja grilli. Päiväkoti ja Myyrmäen kirkko sijaitsevat viereisissä kortteleissa ja lähikoulu noin 500 m päässä Uomatiellä.

Myyrmäen keskusta on seudullisesti merkittävä kaupan keskus. Siellä sijaitsevat mm. Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Martinlaakson aseman viereen on rakentunut 9000 kem² suuruinen kauppakeskus.

Myyrmäki tarjoaa aluekeskuksena monipuoliset julkiset palvelut: Myyrmäkitalo, peruskoulut, Vaskivuoren lukio, VAKES / Myyrmäen opetusyksikkö, Metropolia / Teknillinen ammattikorkeakoulu, Vantaan aikuisopisto, Myyrmäen sosiaaliasema ja terveysasema, Myyrinkoti ja päiväkodit. Myyrmäessä en myös paljon työpaikkoja ja yhteydet seudun työpaikka-alueisiin ja muihin keskustoihin ovat hyvät.

Virkistys

Eräkuja johtaa noin 200 m pohjoisempaan sijaitsevaan Jokiuomanpuistoon. Siellä on muun muassa matonpesupaikka, minigolf-rata ja koira-aitaus. Idässä, noin 100 m päässä, on Haltianpuisto, joka liittyy Mätäojan laakson laajoihin virkistysalueisiin. Lähivirkistysalueiden kautta on yhteydet Raappavuorelle, Myyrmäen urheilupuistoon, Vantaanjoelle ja Helsinkiin. Myyrmäen urheilupuisto on seudullisesti merkittävä liikuntapaikka.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Liikenne

• Autoliikenne

Kaava-alue rajautuu Louhelantien pääkatuun ja Eräkujan tonttikatuun. Louhelantietä kulki 14 456 ajon/vrk vuonna 2013.

• Joukkoliikenne

Louhelan rautatieasemalle on noin 200 metriä. Kehärata valmistuu 1.7.2015. Eräkujan bussipysäkeiltä on yhteyksiä Helsinkiin, Espooseen ja eri puolille Vantaata. Bussilinjasto muuttuu syksyllä 2015.



Näkymä Eräkujaa pitkin Jokiuomanpuistoon. Vasemmalla Eräkuja 4:n asuinkerrostalo. – Anne Olkkola 2014.

• Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen reitti, yhdistetty jalkakäytävä-pyörätie, kulkee Louhelantien varrella. Nykyinen jalkakäytävä-pyörätie on kapea ja sitä tullaan leventämään. Eräkujaa pitkin pääsee lähivirkistysalueiden ulkoilureiteille, jotka yhdistyvät seudullisiin reitteihin. Myös Louhelan asemalle on hyvä kevyenliikenteen yhteys.

Tekninen huolto

Tontille on valmis kunnallistekniikka.

• Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m³. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +98.00 ja alin painetaso noin +86.00.

• Viemärointi

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Alueen jätevedet johdetaan Myyrmäen jätevedenpumppaamolle ja edelleen Länsi-Vantaan viemäriverkoston kautta Espoon viemäriverkoston ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

• Sadevesiviemärointi

Kaava-alueen sadevedet johdetaan hulevesiviemäreissä Louhelantien hulevesiviemäriin. Louhelantien hulevesiviemäri purkaa vedet Mätäoanlaaksoon, josta vedet päätyvät vesistöksi luokiteltuun Mätäojaan.

• Kaukolämpö

Kaava-alueen kiinteistö on liitetty kaukolämpöön pohjoispuolisen kiinteistön kautta.

• Sähköverkko

Korttelialueella on Vantaan Energian pienjännitemaakaapeleita.

Ympäristöhäiriöt

• Lentomelu

Alueen lentomelutaso on Lden 50 - 55 dB, mikä edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. / Ilmailulaitos 4.12.2002: vuosien 2003 – 2025 ennusteiden verhokäyrä. (www.finavia.fi; kartta.vantaa.fi; Vantaan rakennusjärjestys § 57, Kv 15.11.2010)

• Katumelu

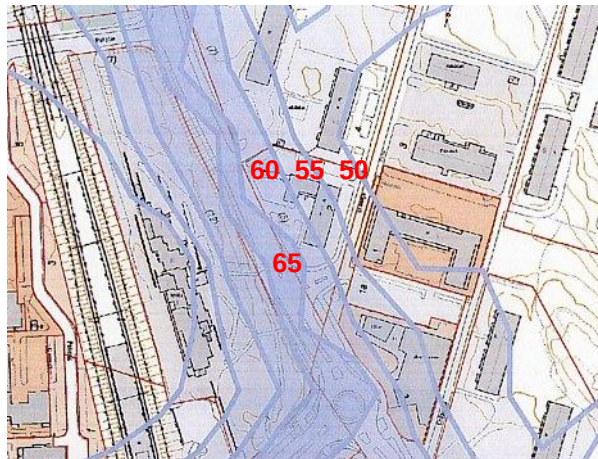
Vantaan ympäristökeskus on selvittänyt pääkatujen melua 2012 ja laatinut meluennusteen vuodelle 2030. Ääneneristävyysvaatimus saadaan rakennusjärjestyksestä, kun melutaso on alle 65 dB.



Katumelu v. 2012, päivä.

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

Vantaan ympäristökeskus 2012.



Katumelu v. 2030, ennuste.

Vantaan ympäristökeskus 2005.

Louhelantien katumelu v. 2030 ja sen huomioon ottaminen

Etäisyys katualueen rajasta (m)	0 - 16	16 - 33	33 - 54	yli 54
Katumelutaso v. 2030 (dB)	60 - 64	55 - 60	50 - 55	alle 50
Tarvittava äänitasoero ΔL asunnoissa (dB)	35	30	–	–

Vantaan ympäristökeskus 2005; Vantaan rakennusjärjestys Kv 15.11.2010.

• Rautatiemelu

Rautatiemelu on tontilla alle 50 dB.

Maanomistus

Kiinteistön 92-414-1-70 omistaa Ermari Oy; osa Eräkujan katualueesta kuuluu kiinteistöön.

Kiinteistön 414-1-71 (Louhelantien katualuetta) omistaa Vantaan kaupunki.

Kiinteistön 414-2-35 (Eräkujan katualuetta) omistaa Vantaan kaupunki.

Kiinteistön 414-2-33 (Eräkujan katualuetta) omistaa Asunto Oy Vantaan Opaalli / YIT Rakennus Oy.

3.2 Suunnittelutilanne

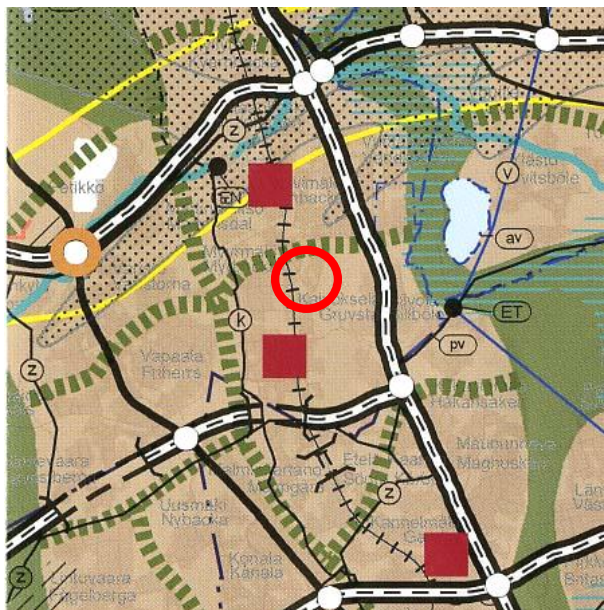
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteita ovat mm. edellytykset asuntotuotannolle, hyvälle elinympäristölle ja edistää raideliikenteeseen tukeutuvaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Valtioneuvosto 13.11.2008. – Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Kaava-alueen pohjoispuolelle on merkitty viheryhteystarve. Ympäristöministeriö 8.11.2006. – Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta.

- Taajamatoimintojen alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Maakaasun runkoputki.
- Raakavesitunneli.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde.
- Kehäkaupungin kehittämisvyöhyke.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Toinen vaihemaakuntakaava

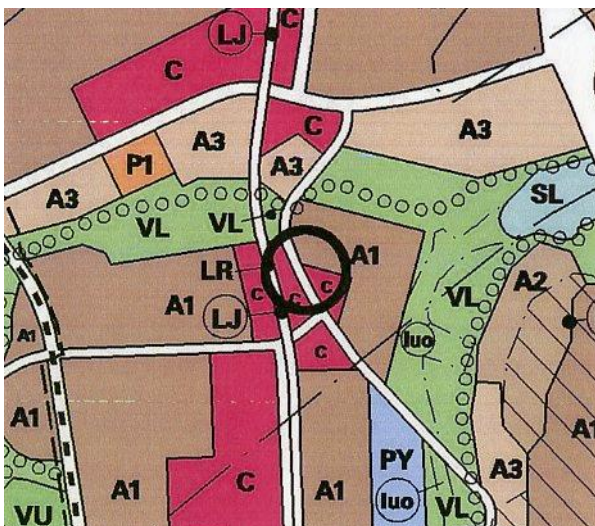
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (maakuntahallitus 20.3.2013) on vahvistettava ympäristöministeriössä. Maakuntakaavan tavoitteena on rakentamisen keskittäminen raideliikenteen yhteyteen. – Kaavamuutos on toisen vaihemaakuntakaavan mukainen.

Neljäs vaihemaakuntakaava

Neljäs vaihemaakuntakaava käsittää 26 kuntaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.12.2013 – 15.1.2014.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuvilla työpaikoilla. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. – Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



Ote Vantaan yleiskaavasta.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A2 Matala ja tiivis asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- C Keskustatoimintojen alue.
- LR Rautatien alue.
- P1 Palvelujen alue.
- PY Palvelujen ja hallinnon alue.
- SL Luonnonsuojelualue.
- VL Lähivirkistysalue.
- (LJ) Joukkoliikenteen ternimaali.
- (luo) Luontosuhteiltaan arvokas alue
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Alueen raja.
- - - - Osa-alueen raja.
- O Kaavamuutosalueen sijainti.

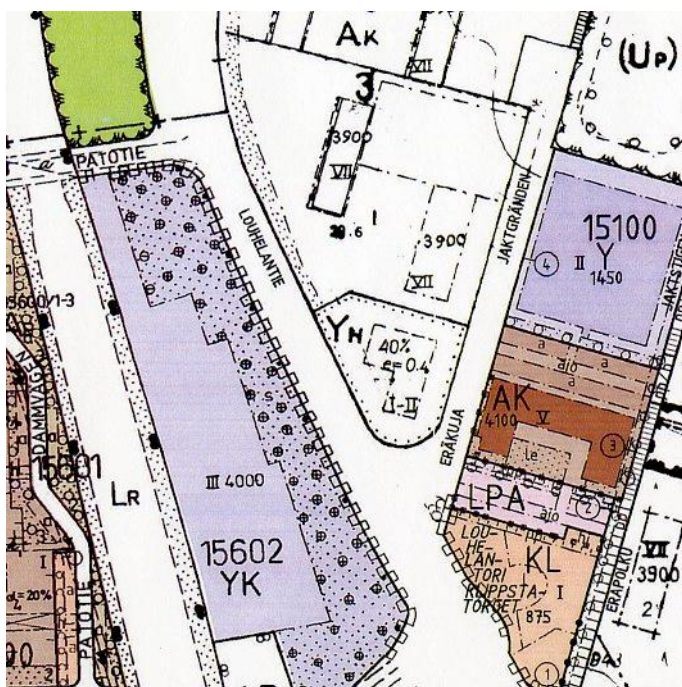
Yleiskaavaa voi katsoa: kartta.vantaa.fi

Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava on Louhelan rakennuskaava, joka on vahvistettu Uudenmaan lääninhallituksessa 1.7.1965. Alueelle on tehty rakennuskaavamuutos numero 001620, joka on vahvistettu lääninhallituksessa 9.8.1968. Rakennuskaavasta on tullut asemakaava lakimuutoksessa 1.1.2000.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on virasto- ja hallintorakennusten korttelialuetta (YH), jossa 40 % alueesta saa käyttää rakentamiseen ja jossa tonttitehokkuus (kerrosalan suhde rakennuspaikan alaan) on $e = 0,40$. Kun kiinteistöstä on korttelialuetta 2 374 m², niin nykyinen rakennusoikeus on 950 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on 1 – 2 kerrosta.

Osalla suunnittelualueetta, katualueella Louhelantien ja Eräkujan risteyksessä, on voimassa asemakaava 152100, joka on tullut voimaan 8.9.2010 (Kv 24.5.2010).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

AK	Asuntokerrostalojen korttelialue.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
KL	Liikerakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
YH	Virasto- ja hallintorakennusten korttelialue.
YK	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
15100	Korttelin numero.
4000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
$e = 0,4$	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
V	Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).

Ajantasa-asemakaavaa, karttoja ja ilmakuvia voi katsoa: kartta.vantaa.fi

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistöt ovat Vantaan kiinteistörekisterissä.
Kiinteistöjen rajat eivät täysin vastaa vanhan rakennuskaavan rajoja.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Hirvonen, Sari; Ruraali urbaani - Vantaan kaupunkisuunnittelun historia. Vantaan kaupunkisuunnittelu 8/2005, C18:2005.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman havainnekuva. Näkymä Myyrmäen kirkon tontilta, etualalla Louhelantie, vasemmalla uusi asuinkerrostalo ja oikealla vuonna 2012 valmistuneet asuinkerrostalo ja Louhelan ostoskeskus. – Arkkitehdit T. Grönlund Oy 2013.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutoshakemus

Ermari Oy, asiamiehenä YIT Rakennus Oy / Kari Kuittinen, haki 13.9.2013 Eräkuja 2:n tontille asemakaavamuutosta ja tonttijakoa asuinkerrostalon rakentamiseksi.

Kaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen lähtökohtana on suunnitella asuntorakentamista Louhelantien ja Eräkujan risteykseen, Eräkuja 2:n tontille, nykyisen kaksikerroksisen toimistorakennuksen paikalle. Asuinrakennuksen kerroskorkeus olisi kuusi kerrosta.

Kaupungin tavoitteena on sovittaa uusi asuinkerrostalo nykyisen toimistorakennuksen paikalle siten, että se kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tukee ja täydentää nykyistä ympäristöä. Paikka on näkyvä ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Kaavamuutoksella tehostetaan Louhelan keskustan ja juna-aseman lähistön maankäyttöä.

Yleiskaavan (2007) tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Kyseessä on yleiskaavan keskusta-alue, joten kaupungin tavoitteena on saada alueelle katutasoon myös liike- tai toimistotilaa.

Suunnitteluohjelma

Kaavamuutos sisältyy kaupunkisuunnittelun kevään 2014 suunnitteluohjelmaan, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014 hyväksyi ohjeellisena.



Kuva osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Alustava havainnekuva asuinkerrostalosta Eräkuja 2. Havainnekuvasa Louhelantietä rajaa autokatos, jossa on viherkatto. – Arkkitehdit T. Grönlund Oy 3.10.2013

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL
- Johtoverkkojen ylläpitäjät Vantaan Energia Oy, Elisa Oy
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 20.11.2013. Kaavamuutostyön aloittamisesta ilmoitettiin 20.11.2013 kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille, naapureille, viranomaisille ja yhteisöille ja julkaistiin internetissä sekä 30.11.2013 Vantaan kaupungin asukaslehdessä. Asemakaavasuunnittelija oli tavattavissa myös puhelimitse. Yleisötilaisuus pidettiin Uomarinteen koulussa 14.1.2014 klo 17.00. Mielenpitoet ja tavoitteet pyydettiin kirjaamaan 24.1.2014 mennessä. (MRL 62 §)

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Leena ja Pentti Lindén, saapunut sähköpostitse 6.1.2014

Me Eräkuja 1:den A-portaaseen muuttaneina asukkaina haluamme esittää mielipiteenämme ao. kaavamuutoksesta seuraavaa:

Uudisrakennus Eräkuja 2 on suunniteltu rakennettavaksi viisikerroksisena vastapäätä niin ikään viisikerroksista asuintaloa Eräkuja 1. A-portaan asunnot sijaitsevat Eräkujan suuntaisina. Talossa on sisäänvedetyt parvekkeet. Uudisrakennus tulee estämään auringon valon pääsemisen näihin huoneistoihin täysin ja pimentää näin merkittävästi Eräkuja 1:den huoneistoja. Näköalaksi muodostuu uudisrakennuksen seinä ja suora näköyhteys vastapäisen talon huoneistoihin. Vantaan yleiskaavan tavoitteissa kerrotaan painotettavan erityisesti asumisen laatua. Tämä painotus ei toteudu millään tavoin Eräkuja 1:den A-portaasta asuntonsa ostaneiden osalta. Asunnot olivat hankintahinnaltaan Vantaan näkökulmasta varsin kalliita.

Uudisrakennus tulee merkittävästi vaikuttamaan asunnon arvoon, koska näköala katoaa kokonaan ja uudisrakennus tekee asunnoistamme pimeitä. Erityisesti tämä korostuu, koska useimpien asuntojen ainoat ikkunat ovat sisäänvedettyjen parvekkeiden takana.

Eräkuja ! [1]:den kaavaratkaisussa painotettiin erityisesti rakennustaiteellisesti arvokasta kirkkoa sekä sen ympäristöä ja todettiin, että rakennuksen tulisi soveltua arkkitehtonisesti sekä kirkkoon että asuintaloihin. Samoin todettiin, että ratkaisu säilyttää kirkon merkityksen kaupunkimaisemassa ja että lännestä näkyy pienellä määllä koivikon läpi Myyrmäen kirkko. Todettakoon, että ainoaksi näköalaksemme muodostuu kaavamuutoksen jälkeen uudisrakennuksen seinät ja naapurien ikkunat.

Vantaan yleiskaavan tavoitteissa kerrottiin painotettavan erityisesti asumisen laatua. Tämän painotuksen toivoisi näkyvän myös jo rakennetun ympäristön osalta asumisen laadun säilyttämisenä. Viisikerroksinen uudisrakennus vaikuttaa merkittävästi paitsi asuntomme hintaan myös keskeisesti asumismukavuuteen muuttamalla asuntomme pimeäksi ja täysin näköalattomaksi.

Uudisrakennus on Eräkujan suuntaisena liian lähellä Eräkuja 1 eivätkä ikkuna- ja parvekelinjat voi olla täysin toisiaan vastapäätä. Rakennus ei myöskään voi peittää kaikkea näköalaa niin, ettei auringonvalo lankea lainkaan vastapäisen talon parvekkeille. Kaavamuutoksen jälkeenkin Eräkuja ! [1]:den A-portaan asukkailla tulee olla laajempi näkymä kirkolle päin.

Kuten toteatte, keskeinen haaste asemakaavatyössä on lisärakentamisen liittäminen toiminnallisesti olemassa olevaan ympäristöön ja tavoitteena on lähiympäristön korkea laatutaso. Meidän Eräkuja 1:den A-portaan asukkaiden mielestä tällä esitetyllä kaavamuutoksella keskeiseksi mainittuun haasteeseen ei kyetä vastaamaan eikä tavoite korkeasta laatutasosta osaltamme toteudu. Päinvastoin asumisemme laatu tulee laskemaan merkittävästi. Jos olisimme tienneet ko. kaavamuutoksesta, emme olisi ostaneet tätä huoneistoa. Täydennysrakentaminen on kaupungille edullista, samoin tehokkuuden nostaminen, mutta odotamme kaupungilta moraalista vastuuta ja alueella jo asuvien vantaalaisten asumisen laadun huomioon ottamista aivan eritasoisesti kuin mitä tämä suunnitelma osoittaa.

► *Eräkuja 2:n täydennysrakentaminen on esitetty Eräkuja 1:n kaavamuutoksen selostuksessa.152100 / 25.1.2010, joka on yhä nähtävillä kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla. Järjestetty uusi yleisötilaisuus 18.3.2014 tontinkäyttövaihtoehdoista, joita on arvioitu myös tässä kaavaselostuksessa. Palautteen johdosta uusi asuinrakennus on käännetty poikittain Eräkujaan nähden, jolloin talo ei tule suoraan Eräkuja 1:n asuntojen ja parvekkeiden eteen.*

2. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, saapunut sähköpostitse 9.1.2014

Alue sijoittuu noin 200 m päähän Vantaankosken radan Louhelan asemasta, mikä tarjoaa korkeatasoisen joukkoliikennepalvelun sekä Helsingin keskustan että Kehäradan suuntaan. HSL palvelee tätä aluetta myös useilla linja-autolinjoilla: Louhelantiellä kulkevilla linjoilla alueelta on hyvät yhteydet mm. Myyrmäen aluekeskukseen. HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä. Näin saadaan olemassa oleville palveluille lisää käyttäjiä.

Asemakaavamuutos mahdollistaa katoksen sijoittamisen kaava-alueen ainoalle linja-autopysäkillä. HSL pitää myös tärkeänä sitä, että rakennustöiden yhteydessä nykyisen ajoratapysäkin tilalle rakennetaan pysäkkisyvennys.

Kaavassa tulee pyörätien leventämisen yhteydessä ottaa huomioon se, että pyörätie kannattaa rakentaa Pääpyöräilyverkko työssä (PÄÄVE) määritellyn mukaisena eli laatukäytävänä.

HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

► *Katualueen mitoituksessa on otettu huomioon bussipysäkin katos ja levennettävä jalkakäytävä-pyörätie. Pysäkkisyvennystä ei esitetä, koska pysäkillä pysähtynyt bussi on ohitettavissa, kun pysäkki sijoitetaan riittävän etäälle suojatien keskikorokkeesta.*

3. Yleisötilaisuus Uomarinteen koululla 14.1.2014, läsnä 35 allekirjoittanutta.

Tilaisuudessa esiin nousi vastustusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa alustavasti esitettyyn uuden rakennuksen sijoittumiseen tontille Eräkuja suuntaisesti. Eräkuja 1:n asukkaat kokivat, että uusi asuinrakennus tulisi liian lähelle. Monet asunnot parvekkeineen suuntautuvat Eräkujaalle päin, jolloin asunnoista menisi valoisuus, näkymät kirkolle, avaruus ja yksityisyys. Varsinkin Eräkuja 1:n asukkaat toivoivat, että jatkossa tutkitaan vaihtoehtoa, joka sijoittuu suunnittelualueen pohjoisosaan, itä-länsisuuntaisesti. Asukkaat myös tiedustelivat, miksei Eräkuja 2:n asuinrakennusta kaavoitettu ostoskeskuksen ja Eräkuja 1 kaavatyon (152100, Kv 24.5.2010) yhteydessä. Kaavoittaja toi esille, että kaavatyössä tutkituissa vaihtoehtoissa, jotka esiteltiin kaavaselostuksessa, myös Eräkuja 2:n tontille oli tutkittu asumista. Myös kyseisen kaavan (152100) asukastilaisuudessa asiasta oli keskusteltu. Asukkaat toivoivat voivansa vaikuttaa vielä kaavatyöhön ja tontinkäyttövaihtoehtoihin.

► *Järjestetty uusi yleisötilaisuus 18.3.2014 tontinkäyttövaihtoehtoista, joita on arvioitu myös tässä kaavaselostuksessa. Eräkuja 2:n uusi talo on käännetty Eräkujaan nähden poikittain siten, että se ei tule suoraan Eräkuja 1:n asuntojen ja parvekkeiden eteen.*

4. Solveig ja Vesa Särkelä, saapunut 16.1.2014

Haetun asemakaavamuutoksen johdosta haluamme esittää seuraavaa.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on saada uusi asuinkerrostalo toimistotalon paikalle Eräkuja 2:een. Arviointisuunnitelmassa esitetään perusteluiksi kaupunkikuvaan, maisemaan, yhdyskuntarakenteeseen ym. liittyvät seikat eli pääpaino on ulkoisissa seikoissa. Arviointisuunnitelmassa ei mainita tärkeintä eli ihmisten hyvinvointiin ja viihtyvyyteen liittyviä seikkoja.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 mom. mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ym. ja 3 mom. mukaan asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Lain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä asemakaava-alueella on mm. että 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria....

Nykytilanne

Eräkuja 1:ssä on noin vuosi sitten valmistunut YIT:n rakentama viisikerroksinen asuinkerrostalo ja sitä vastapäätä on purettavaksi aiottu matala kaksikerroksinen toimistorakennus. Suunniteltu rakennus tulisi toimistotalon tilalle Eräkuja suuntaiseksi eli vastapäätä uutta asuinrakennusta. Eräkuja puolella sijaitsevat nykyisten asuntojen oleskelutilat ja joidenkin asuntojen makuutilatkin. Ei ole siis

yhden tekevää, mitä ikkunoista näkyy. Asuntomme sijaitsee toisessa kerroksessa vastapäätä toimistotaloa siten, että Eräkujan puoleinen seinä on kokonaan eli noin 8 metriä ikkunaa ja sisäänvedettyä parveketta ja kahden pienen huoneen ikkunat ovat pohjoiseen päin. Kesäisin toimistorakennuksen edessä olevat suuret koivut peittävät ison osan rakennuksesta ja saamme nauttia puiden vihreydestä. Lisäksi matalan rakennuksen yllä näkyvät taivas ja puiden latvat, jotka luovat viihtyisyyttä. Koska toimistorakennuksessa oleskellaan yleensä vain toimistoaikana, yksityisyyttä on enemmän kuin jos paikalla olisi asuintalo.

Nykyisin Eräkuja 1:n alempien kerrosten asukkaat näkevät aamuauringon heijastuksen toimistotalon seinästä, mutta onneksi ilta-aurinko pääsee paistamaan toimistotalon katon yli asuntoomme. Olemme olleet tietoisia toimistotalon sijainnista, mutta emme nyt suunnitelluista muutoksista. Ennen ostopäätöksen tekemistä ja sen jälkeenkin kävimme usein katsomassa, miten aurinko ja valo tulevat uuteen asuntoomme. Jos uudet suunnitelmat olisivat olleet tiedossamme, emme olisi ostaneet po. huoneistoa.

Mikä tulee muuttumaan?

Toimistotalon tilalle on suunnitteilla massiivinen 5-kerroksinen asuintalo. Jos se tulee samalle paikalle kuin toimistotalo eli noin 21 metrin etäisyydelle Eräkuja 1:n asunnoista, tuleva rakennus peittäisi kokonaan vastapäisen rakennuksen, vähäinkin näköala eli taivas peittyisi, ilta-aurinko ei pääsisi valaisemaan kuin muutamaa yläkerran asuntoa ja kesäisinkin joutuisimme olemaan hämärässä ja pahimmissa tapauksessa käyttämään sähkövalaistusta. Mitään luontoa, vastapäisiä puita ei olisi, vaan mahdolliset istutettavat puut, jos niitä edes tulee, olisivat vuosia matalia. Nyt asuntoihin näkyy vain toimistoista, mutta siellä katseet ovat työnteossa ja tietokoneissa. Suunnitellusta rakennuksesta näkisi ylemmistäkin kerroksista alemman kerroksen asuntoihin ja tietenkin yläkerran asuntoihin, joten asukkailla ei olisi mitään yksityisyyden suojaa. Tuntuu, että tunkeudutaan ihan iholle saakka. Vastavuoroisesti siis katsoisimme sisään toistemme ikkunoista aina wc:hen saakka ja näkyvyyttä yritettäisiin peittää aina alhaalla olevilla säleiverhoilla tai mitä erilaisimmilla kretongeilla. Eliikka puolin ja toisin yksityisyyden tarvetta, joka on ihmisen perustarpeita, yritetään kaikin keinoin suojella. Tämä taasen merkitsee valoisuuden heikentymistä entisestään ja epämukavuutta. Nykyisin yksityisyyden suojaamisen tarve on teknologian kehittymisen myötä tullut entistä tärkeämmäksi ja muutoinakin sitä halutaan suojella. Siitä puhutaan yhä useammin mediassa ja myös rakentamisen yhteydessä sen vaikutuksesta hyvinvointiin ja viihtyvyyteen ym.

Suomessa suuri osa vuodesta on pimeää, siksi valoisuudella on erittäin suuri merkitys ihmisten mielialaan, terveyteen ja hyvinvointiin. Rakennusten välinen lyhyt etäisyys ja suuri rakennusmassa vaikuttaisivat asukkaiden mielialaan aiheuttaen ahdistusta. Se, että valoisuus käytännöllisesti katsoen kokonaan häviää, on niin merkittävä seikka, että sen pitäisi estää rakennusluvan myöntämien 5-kerroksiselle asuinrakennukselle. Eräs rakennusliike teki rakennushankkeensa osalta kyselyn asunnon ostoon vaikuttavista tekijöistä ja tärkeimpiä olivat rakentamisen laatu, ikkunan esteettömät näköalat ja valoisuus. Nämä pätevät myös yleisesti asunnon ostoon. Uuden rakennuksen myötä näitä ostovaikuttimia ei enää olisi, mikä vaikeuttaisi asunnon myyntiä ja alentaisi myyntiarvoa. Kukapa haluaisi asua koko vuoden keinovalaistuksessa tai hämärässä.

Maankäyttölain 54 §:n 2 ja 3 mom. edellytykset viihtyisälle elinympäristölle eivät täyty ja tapahtuisi elinympäristön laadun sellainen merkityksellinen heikkeneminen, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Nyt ei ole kysymys Helsingin keskustasta, vaan Vantaasta ja Louhelasta, josta vastaavaa tiheää rakentamista ei yleensä löydy. Rakennukset on sijoitettu alueella siten, että ne ovat sopivasti lomittain toisiinsa nähden ja etäisyyttä on riittävästi. Maanomistajan / rakennuttajan tarve saada asuinrakennus tilalle perustuu ilmeisesti kaavamuutoksesta saatuun taloudelliseen hyötyyn. Muuta perustetta en näe. Tällöin kyllä

kaavoittajien tulee ottaa nykyisten asukkaiden etu ensisijaisesti huomioon ja yleisestikin kasvanut kritiikki tiheää kaavoitusta kohtaan.

Eräkuja on pysäköintikieltoaluetta, lastentarhan kohdalla on pieni kadunpätkä, johon voi pysäköidä 30 min ajaksi. Ajorata jalkakäytävineen on suhteellisen kapea, minkä vuoksi suunniteltu rakennus, jos se rakennetaan samalle paikalle kuin toimistorakennus, tulee vain noin 21 m etäisyydelle vastapäätä olevasta rakennuksesta eli aivan liian lähelle. Rakennus ei ole myöskään linjassa vierekkäisen talon kanssa.

Haettuun asemakaavamuutokseen ei tulisi edellä esitetyillä perusteilla suostua, uusi rakennus ei saisi missään tapauksessa olla korkeampi kuin nykyinen toimistorakennus.

Mikäli terveyteen ja viihtyisään elinympäristöön vaikuttavat seikat jätetään kaikesta huolimatta huomioon ottamatta, ainakin rakennuksen suunta tulisi muuttaa itä/länsi suuntaiseksi lähelle tontin rajaa ja siten että se ei peittäisi koko ikkunaseinää.

Ehdotus tontin uudeksi käyttötarkoitukseksi

Tulevat suunnitelmat auton käytön vähentämiseksi (tietullit, kilometrivalvonta ym.) olisi hyvä ottaa huomioon tälläkin alueella siten, että Louhelan aseman lähettäviltä löytyisi riittävästi liityntäpaikoitusta junan käyttäjille. Nykyisin niitä ei ole lainkaan. Kirkon vieressä on noin 30 yleistä parkkipaikkaa, jotka ovat hyvin varattuja. Niinpä toimistorakennuksen tontti tulisi pikemminkin suunnitella yleishyödylliseen käyttöön junan liityntäpaikoitusalueeksi kuin massiiviseksi rakennukseksi. Jos tähän havahdutaan myöhemmin, huomataan, että riittävän lähellä ei ole sellaista aluetta, joka voitaisiin tähän tarkoitukseen käyttää.

► *Rakentaminen sijoittuu yleiskaavan (2007) keskusta-alueelle, jossa tehokas maankäyttö on perusteltua. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Eräkuja 2:n täydennysrakentaminen on esitetty Eräkuja 1:n kaavamuutoksen selostuksessa.152100 / 25.1.2010, joka on yhä nähtävillä kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla. Järjestetty uusi yleisötilaisuus 18.3.2014 tontinkäyttövaihtoehtoista, joita on arvioitu myös tässä kaavaselostuksessa. Eräkuja 2:n uusi talo on käännetty Eräkujaan nähden poikittain siten, että se ei tule suoraan Eräkuja 1:n asuntojen ja parvekkeiden eteen. Rakennuksen sijoitus määritellään tässä tapauksessa asemakaavassa, ei vasta rakennusluvassa. Liityntäpysäköintipaikkoja on myös Martinlaaksossa ja Vantaankoskella.*

5. Vantaan kaupunginmuseo / Marjo Poutanen, vs. museonjohtaja, Susanna Paavola, rakennustutkija, saapunut 17.1.2014

Eräkuja 2:ssa sijaitseva purettavaksi suunniteltu toimistorakennus on rakennettu vuonna 1971. Tontti on osa alkuperäistä Louhelan rakennuskaavaa, joka toteutettiin yhteistoimintasopimuksella Helsingin maalaiskunnan ja Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy:n kanssa. Rakennuksen on suunnitellut Puolimatkalta arkkitehti Jorma Lahti. Puolimatalla oli rakennuksen valmistuttua omia toimitilojaan rakennuksessa, mutta sittemmin yritys rakensi itselleen uuden toimistotalon toiselle puolelle Louhelantietä.

Suunnittelualueella on asemakaava, joka on astunut voimaan 24.5.2010. Kaupunginmuseo on osallistunut tämän kaavan valmisteluun ja lausunut kaavoituksen yhteydessä Louhelan alueen merkityksestä ja todennut, ettei kattavaa inventointia Vantaan kerrostaloalueista aluekokonaisuuksina rakennushistorian näkökulmasta ole Vantaalla tehty. Näin ollen myös Louhelan arvioiminen alue-
rakentamiskokonaisuutena ja sen arvo suhteessa Vantaan muihin lähiöihin on toistaiseksi tekemättä. Vaikka toimistorakennus on sidoksissa aluekokonaisuuteen, ei se tyyliltään ole yhtenäinen Aarne Ehojen Louhelaan suunnitteleman rakennus-

kannan kanssa. Kokonaisuutta heikentää vielä Louhelan vanhan ostoskeskuksen häviäminen. Näin ollen rakennuksen suojelulle ei ole riittäviä perusteita, eikä kaupunginmuseolla ole siten huomautettavaa kaavasta.

► *Louhelan aluerakentamiskokonaisuutta on arvioitu Louhelan keskuksen kaavaselostuksessa 152100 (Kv 24.5.2010), joka löytyy kaupunkisuunnittelun internet-sivuilta ja kaupungin sivuilta www.vantaa.fi/paatokset.*

6. Museovirasto / yli-intendentti Helena Taskinen, intendentti Teija Tiitinen, saapunut sähköpostitse 20.1.2014

Museoviraston ylläpitämän muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettujen kiinteiden muinaisjäännösten rekisterin perusteella kaavamuutosalueella ei ole lain tarkoittamia kohteita. Koska kyseessä on rakennettu tontti, jonka pihamaata on jo pitkään muokattu, ei ole myöskään todennäköistä, että paikalta löytyisi uusia ennestään tuntemattomia muinaisjäännöksiä. Näin ollen Museovirastolla ei ole kaavaan huomauttamista. Kaavaa ei myöskään ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen nähtäväksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

► *Vantaan kaupunginmuseolta on saatu erillinen kannanotto (edellä nro 5).*

7. Vantaan Opaalin hallitus, saapunut sähköpostitse 22.1.2014

Louhelaan tontille osoitteessa Eräkuja 2 haetaan asemakaavamuutosta, jonka tavoitteena on mahdollistaa asuntorakentaminen. Suunnitelmassa esitetään, että tontin rakennusoikeus olisi noin 2500 kerrosneliömetriä ja rakennuksen kerrosluku viisi.

Kyseistä tonttia vastapäätä sijaitsevan asunto-osakeyhtiö Vantaan Opaalin, Eräkuja1 hallitus on käsitellyt asemakaavamuutossuunnitelmaa ja haluaa tuoda esille seuraavaa:

Suunnitelmassa on tontin rakennusala esitetty siten, että uusi 5- kerroksinen asuinrakennus sijoittuisi kapean Eräkujan suuntaisesti vastapäätä Eräkuja 1:n A-portaan asuntoja noin 18 metrin etäisyydelle. Vantaan Opaali vastustaa jyrkästi esitettyä suunnitelmaa (jatkossa vaihtoehto A) ja vaatii, että tätä suunnitelmaa ei viedä eteenpäin. Pääsuunnitelmaksi tulee ottaa uuden rakennuksen sijoittaminen poikittain Eräkujaan nähden lähelle tontin pohjoisreunaa (vaihtoehto B).

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 pykälän 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja 3 momentin mukaan asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Lain 135 pykälän mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä asemakaava- alueella on mm. että kohta 6: rakennusta ei sijoiteta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria.

Jos esitetty vaihtoehto A toteutettaisiin, aiheutuisi Eräkuja 1:n A- portaan asukkaille todella merkityksellistä elinympäristön laadun heikkenemistä. Tämä ei ole mitenkään perusteltua, koska on olemassa toinen rakennuksen sijoitusvaihtoehto B, joka aiheuttaa naapureiden elinympäristön laatuun vaihtoehtoa A selvästi vähäisempää heikkenemistä.

Tällä perusteella esitetty vaihtoehto A on Maankäyttö- ja rakennuslain vastainen!

Vaihtoehto B on vaihtoehtoa A parempi monessa suhteessa kokonaisuuden kannalta.

Perusteluja:

On täysin kestävä ajatus sijoittaa uusi asuinrakennus samansuuntaisesti Eräkujan toisella puolella sijaitsevan Eräkuja 1 A- portaan rakennuksen kanssa. Näin sijoitettuna uusi rakennus pimentäisi A- portaan asunnot ja muuttaisi nykyisen kauniin näköalamme näköaloiksi uuden rakennuksen asuntoihin. Uuden rakennuksen asunnoista olisi vastaavasti suora näköyhteys Eräkuja 1:n asuntoihin. Tällaista ei voida hyväksyä asumisviihtyisyyden ja yksityisyydensuojan kannalta. On otettava huomioon, että Eräkuja 1 A- portaan asuntojen olohuoneet ja parvekkeet sekä osittain myös makuuhuoneet avautuvat länteen päin Eräkujalle. Pitäisikö meidän A- portaassa asuvien sulkeutua sälekaihtimien taakse hämäänsä säilyttääksemme yksityisyyden suojan?

Missään ainakaan Myyrmäen suuralueella ei ole sijoitettu taloja ikkunalinjat vastakkain vaan aina kulmikkain viereisiin rakennuksiin nähden. Miksi tässä tapauksessa poikettaisiin tästä selkeästä kaavoitusperiaatteesta? Alueella vastakkain saman suuntaisesti sijaitsevat rakennukset ovat oleellisesti kauempana toisistaan kuin mikä olisi lopputulos, jos vaihtoehto A toteutettaisiin.

Vaihtoehto B on kaupunkikuvan kannalta parempi kuin vaihtoehto A. Poikittain Eräkujaan nähden sijoitettu rakennus sulkee korttelin samaan tapaan kuin Eräkuja 6:n asuintalo Eräkujan pohjoispäässä. Näkymä kirkolta pohjoiseen päin muodostuu selkeämmäksi.

Useimmat asunnot aukeavat esittämässämme vaihtoehdossa etelään ja ovat siten – samoin kuin piha – aurinkoisempia kuin vaihtoehto A:ssa. Tonttiliittymä kadulta voidaan vaihtoehto B:ssä sijoittaa niin haluttaessa Eräkujalle. Louhelantielle sijoitettava vaihtoehto A:n tonttiliittymä on vaarallinen vilkkaan liikenteen takia ainakin käännettäessä Martinlaaksosta päin tultaessa vasemmalle pihaan. Ko. tonttiliittymän vaarallisuutta lisää vielä Louhelantien bussipysäkki. Vaihtoehto B:ssä asunnot sijaitsevat myös jonkin verran kauempana bussipysäkestä ja siten bussien jarrutus- ja kiihdytysäänistä.

Haitta, joka uudesta vaihtoehto B:n mukaisesta rakennuksesta aiheutuu Eräkuja 4:n asukkaille, on huomattavasti pienempi kuin mitä vaihtoehto A aiheuttaisi Eräkuja 1:n asukkaille. Kokonaisuuden kannalta on vaihtoehto B on oleellisesti parempi kuin vaihtoehto A.

Kaavaselostuksen kohdasta ” Miten kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan ” puuttuu tärkeä kohta: Miten kaavamuutos vaikuttaa lähialueen asukkaiden elinympäristön laatuun mm. asumisviihtyisyyteen. Se on kuitenkin hyvin oleellinen asemakaavamuutoksen vaikutuksia arvioitaessa!

Esitämme, että Eräkujan suuntaiseen uuteen asuinrakennukseen perustuvaa vaihtoehto A:ta ei viedä eteenpäin vaan jatkosuunnittelun pohjaksi otetaan esittämämme Eräkujaan poikittain sijoittuva vaihtoehto B.

Haluamme, että taloyhtiöllemme tiedotetaan aina, kun asemakaavaehdotusta kehitetään eteenpäin.

Vantaan Opaalin hallitus: Ilkka Pere, Hallituksen puheenjohtaja, Mai Koivula, Annette Asikainen, Eero Halonen, Seppo Ronni

► *Järjestetty uusi yleisötilaisuus 18.3.2014 tontinkäyttövaihtoehtoista, joita on arvioitu myös tässä kaavaselostuksessa. Eräkuja 2:n uusi talo on käännetty Eräkujaan nähdessä poikittain siten, että se ei tule suoraan Eräkuja 1:n asuntojen ja parvekkeiden eteen.*

8. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY, Jukka Saarijärvi, yksikön päällikkö, saapunut 22.1.2014

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Verkostoyhteydet ovat Eräkujalla (vj 110 m 1986, jv 250 m 1986) ja Louhelantiellä (hv 300 B). Muutosehdotus ei edellytä niiden lisärakentamista tai siirtämistä. Lisäksi asemakaavamuutosalueella on poistuvaa toimistorakennusta palvelevia yksityisiä tonttijohtoja.

9. Pirjo Suni, liikenneinsinööri 23.1.2014

Asemakaavan muutosalue rajautuu Louhelantiehen ja Eräkujaan. Nykyisen toimistorakennuksen tilalle tulee asuinkerrostalo. Asemakaavan muutosta laadittaessa on tehtävä meluselvitys (tie- ja raideliikenne, lentomelu). Meluselvityksessä melutasot on laskettava ajoneuvoliikenteen osalta keskiarkivuorokausiliikenteellä (KAVL). Meluntorjunta on hoidettava tontilla.

► *Lento-, katu- ja rautatiemelutilanne on selostettu edellä. Selvitysten perusteella asuntojen ääneneristävyys määritetään 35 dB, kuitenkin 16 m lähempänä Louhelantietä 32 dB. Lisäksi parvekkeet on lasitettava ja Louhelantietä vastaan on rakennettava 2 m korkea melumuuri ja autokatos.*

10. Asunto Oy Kaarenmäki, Eräkuja 4 / Louhelan Huolto Oy, Tiina-Maaria Päivinen, isännöitsijä, saapunut 24.1.2014

Asunto Oy Kaarenmäki haluaa mielipiteenään esittää seuraavat huomiot:

1. Eräkuja 4 A-portaan päätyhuoneistojen päätyikkunat ovat makuuhuoneen ikkunoita. Tämä tieto tulee huomioida rakennuksen tehokkuutta (korkeutta) ja tontilla sijoittumista suunniteltaessa.
2. Eräkuja 2 ja Eräkuja 4 tonttien rajaviiva ja mahdolliset rasitteet tulee tarkistaa suunnittelun aikana. Tällä hetkellä Eräkuja 4 väestönsuojan poistumistie sijaitsee Eräkuja 2 puolella.
3. Eräkujan ja Louhelantien risteysalue, joka on koko Eräkujan sisäänajoväylä, tulee suunnitella turvallisesti ja viihtyiseksi.
4. Esitämme, että kaupunki järjestää keväällä toisen asukastilaisuuden, jossa tarkentuneita suunnitelmia selostetaan. Erityisesti Eräkuja 2 leikki- ja oleskelupaikkojen sijainti ja autopaikkojen sijoittuminen tulee esitellä osallisille.

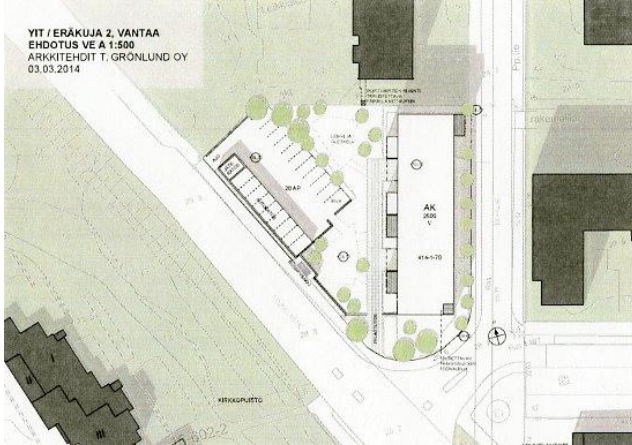
► *Kyseessä on yleiskaavan keskusta-alue, jossa tehokas maankäyttö on perusteltua. Tontinkäyttövaihtoehtoja on tutkittu ja luonnokset on lähetetty taloyhtiölle 7.3.2014. Järjestetty uusi yleisötilaisuus 18.3.2014. Tontinkäyttövaihtoehdot on arvioitu tässä selostuksessa. Rakentaja (YIT) siirtää väestönsuojan uloskäynnin.*

Tutustumiskäynti

21.1.2014 asukkaiden pyynnöstä tutustuminen As Oy Vantaan Opaalin näkymiin kolmesta asunnosta.

Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavoituksen vaihtoehtoista ja yleisötilaisuudesta ilmoitettiin osallisille sähköpostilla ja kirjeellä 7.3.2014 sekä Vantaan asukaslehdessä 15. – 16.3.2014. Laadittuja vaihtoehtoja esiteltiin Uomarinteen koulussa 18.3.2014 klo 17.00. Mielipiteet pyydettiin kirjaamaan 7.4.2014 mennessä.



Vaihtoehto A, talo Eräkujan suuntainen, pysäköinti Louhelantien puolella.



Vaihtoehto B, talo Eräkujan suuntainen, pysäköinti Eräkujan puolella.



Kirjeessä 7.3.2014 ja asukastilaisuudessa 18.3.2014 esitellyjä havainnekuvia uudesta vaihtoehdosta C, jossa kuusikerroksinen uudisrakennus sijoittuu Eräkujaan nähden poikittain eikä tule nykyisten Eräkuja 1:n parvekkeiden eteen. – Arkkitehdit T. Grönlund Oy 4.3.2014

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

11. Asukastilaisuus Uomarinteen koululla 18.3.2014 klo 17.00:

Läsnä oli aluearkkitehti ja 32 allekirjoittanutta osallista.

Mielipiteet aluearkkitehdin muistiosta:

- Vantaan Opaali (Eräkuja 1) ei vastusta täydennysrakentamista sinänsä, mutta halutaan ratkaisu. Vastustettiin vaihtoehtoa A, myös B on samanlainen, jota vastustetaan jyrkästi. Sen sijaan kannatetaan vaihtoehtoa C, joka on paras. A:ssa ja B:ssä ikkunat ovat samansuuntaisia, niihin näkee [naapurin] ikkunoista sisään. Lisäksi peittävät auringonvaloa. Eräkuja 1 A-rapussa on 14 asuntoa Eräkujalle päin, keittiö, olohuoneet ja parvekkeet, joissain myös makuuhuoneet ovat Eräkujalle päin. Näkymät asunnoista toiseen. Valoisuus ja avarat näkymät ovat viiden merkittävimmän tekijän joukossa, kun asuntoa hankitaan.
- Myös Eräkuja 1:stä näkymät kirkkoon ja kirkkopuistoon menetettäisiin.
- Vanhat asunnot Louhelassa ovat läpitalon huoneistoja, mutta Opaalissa näkymiä on vain yhteen suuntaan.
- Eräkuja 4 on unohdettu kokonaan. 10 metrin päässä on makuuhuoneiden ikkunoita. A-vaihtoehdossa talot ovat limissä. [C] ei hyvä.
- Opaalissa kaikki oleskelutilat ovat Eräkujalle päin, mutta Eräkuja 4:stä vain yhden makuuhuoneen ikkunat ovat etelään päin. C-vaihtoehto on kokonaisuuden kannalta parempi.
- Eräkuja 4:llä pienempi miinus. Jos rakennus olisi Eräkujan suuntainen, niin eletään pimeässä [Opaalissa]. Valoisuus on erittäin tärkeä. Naapuritalo [toimistotalo] häipyä. Viherkatto [autokatoksissa] on kiva.
- Vanha Louhela on väljästi rakennettu. Vaihtoehto C on pienin haitta.
- Asutaan 1. kerroksessa. Klo 14 jälkeen aurinko paistaa, klo 17 jälkeen ei paista.
- Vaihtoehdossa A sisäänmeno looginen Eräkujan kautta.
- Ilmeisesti YIT:llekin kelpaa vaihtoehto C. – Kyllä. Toki Eräkuja 4:n näkymä kärsii, mutta onneksi se ei ole päänäkymä.
- Mietitään vielä kerroksia (joita on kuusi). Kun aurinko kääntyy, niin talo tulee eteen.
- Ei ole piirretty tötteröitä [katolle ilmastointikoneita ja hissikonehuoneita].
- Miettikää, kuinka aurinko kiertää. Eräkuja 4 saa tuskin koskaan aurinkoa sisään.
- Jos päädytään C-vaihtoehtoon, niin saa olla kuusi kerrosta, niin tyytyisin siihen.
- Ei vaikuta Eräkuja 4:n aamuaurinkoon.
- Ei omia intressejä. Louhelan talot rakennettu. Talon pääty. Kerroksia tullut lisää. Talo on liian massiivinen, pyramidimallinen. Pitää pienentää ja lyhentää. Suunta on oikea.
- Iloinen, että suunta on pystytty kääntämään. Iloinen, että on asukkaita kuultu.
- Joku vuosi sitten esillä, että Louhela tiivistettäisiin. Nyt samoja tavoitteita toteutetaan.
- Rakennus olisi sopusuhtaisempi, jos olisi lyhyempi. Olisiko rakennusta mahdollista lyhentää?

► *Kaavamuutoksen pohjaksi on valittu vaihtoehto C, joka täyttää täydennysrakentamistavoitteen ja aiheuttaa naapureille vähiten haittaa.*

12. Vantaan Opaalin hallitus, 25.3.2014

Asunto-osakeyhtiö Vantaan Opaali, Eräkuja 1, on antanut lausuntonsa naapuritontin Eräkuja 2 tontinkäyttösuunnitelmista 21.1.2014. Vantaan Opaalin hallitus on edelleen em. lausunnossa esille tuotujen näkökohtien kannalla.

Esitämme tässä näkemyksemme asukastilaisuudessa 18.3.2014 esitetyistä tontinkäyttövaihtoehdoista.

Vantaan Opaali kannattaa vaihtoehtoa C, joka sijaitsee poikittain Eräkujaan nähden. Vastustamme jyrkästi vaihtoehtoja A ja B.

Perusteluina esitämme:

Vaihtoehdoissa A ja B uusi asuinrakennus sijaitsi Eräkujan toisella puolella vastapäätä Eräkuja 1:n A-portaan asuntoja siten, että ikkunalinjat olisivat samansuuntaisia. Eräkuja 1:n A-portaan 14 asunnon olohuoneet, keittiöt, parvekkeet ja useimmat makuuhuoneet eli pääasialliset oleskelutilat ovat Eräkujalle päin. Huoneistoista toisiin olisi suorat näkymät, mikä ei ole hyväksyttävissä asumisviihtyisyyden ja yksityisyyden suojan kannalta.

Lisäksi Eräkujan suuntaiset rakennukset pimentäisivät pahasti Eräkuja 1:n asunnot ja hävittäisivät tämänhetkisen luonnonmaiseman.

Tehtyjen tutkimusten mukaan asunnonostajille valoisuus ja avarat näkymät kuuluvat tärkeimpien valintakriteereiden joukkoon.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Esitetyt vaihtoehdot A ja B aiheuttaisivat Eräkuja 1:n asukkaille todella merkityksellistä elinympäristön heikkenemistä. Vaikka vaihtoehto C:kin aiheuttaa elinympäristölle heikkenemistä, on se esitetyistä vaihtoehdoista kokonaisuuden kannalta selvästi paras.

Vantaan Opaalin hallitus pitää ainoana mahdollisena jatkotyön pohjana vaihtoehtoa C.

Haluamme, että taloyhtiöllemme tiedotetaan aina, kun asemakaavaehdotusta kehitetään eteenpäin.

Vantaan Opaalin hallitus, 25.3.2014

► *Kaavamuutoksen pohjaksi on valittu vaihtoehto C, joka täyttää täydennysrakentamistavoitteen ja aiheuttaa vähiten haittaa.*

13. Tuulikki ja Risto Rinne, 7.4.2014

Olemme ehdottomasti vaihtoehto C puolella. Kerroksia ei pitäisi olla kuin viisi. Korkeampi rakennus varjostaisi tosi pahasti meidän taloamme.

► *Kaavaehdotus perustuu vaihtoehtoon C. Uusi talo sijaitsee Eräkuja 1:n luoteispuolella ja varjostaa Eräkuja 1:n luoteisnurkkaa vain talviaikana 20.3. – 29.3. klo 18.32 jälkeen ja kesäaikana 30.3. – 18.9. klo 19.32 jälkeen (2014). Eräkuja 1:n lounaisnurkkaa uusi talo varjostaa vain kesäaikana 6.5. - 9.8. klo 21.30 jälkeen (2014). Tällöin aurinko paistaa kuitenkin jo matalalta ja kaupunki on yleisesti varjainen. Uusi talo ei varjosta lainkaan 19.9. – 19.3. (2014), koska aurinko ehtii laskea. Tontilla on myös varjostavia puita.*

14. Asunto Oy Kaarenmäki, Eräkuja 4 / Louhelan Huolto Oy, Tiina-Maaria Päivinen, isännöitsijä, sähköposti saapunut 3.7.2014:

As Oy Kaarenmäki, Eräkuja 4, on saanut rakennusluvan, lupatunnus 14-0630-D, piha-alueiden kunnostukseen. Työ sisältää mm. salaojien uusimisen. Urakassa tullaan työskentelemään myös naapuritontin puolella, koska vss-poistumislukku ja iv-putki sijaitsee ko. tontilla, kts. liitekuva. YIT tulee rakentamaan Eräkuja 2 tontille uuden kerrostalon. Rakentamisen suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon naapuriyhtiön vss-luukun ulottuminen tontille.

Alla olevassa Olkkolan viestissä viitataan siihen, että merkintää rasitteesta ei ole. Koko aluehan on aikanaan ollut Puolimatkan omistuksessa, joten rasitesopimuksia tuskin on tehty.

As Oy Kaarenmäki on toimittanut liitteenä olevan mielipiteen kaupungille kaavatyön yhteydessä, kts. mielipiteen kohta 2. [Liitteenä mielipide nro 10, katso se.]

► *Asia on ilmoitettu 3.7.2014 YIT:lle / Kari Kuittinen.*

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on sovittaa uusi asuinkerrostalo nykyisen toimistorakennuksen paikalle siten, että se kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tukee ja täydentää nykyistä ympäristöä. Paikka on näkyvä ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Tavoitteena oli myös saada liike- tai työtilaa maantasokerrokseen. Kaavamuutoksella tehostetaan Louhelan keskustan ja juna-aseman lähistön maankäyttöä.

Kaupungin tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

Kaupunkikasvun hallinta: Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

Valtuustokauden 2013-2016 strategisia päämääriä ovat mm.:

"Kaupunkirakenne ja palvelurakenne tukeutuvat raideliikenteeseen ja joukkoliikenteeseen", jonka mittarina on mm. asukasmäärän kehittyminen asemien läheisyydessä.

"Keskustat ovat eläviä, uudistuvia ja turvallisia", jonka mittarina on mm. keskustojen valmistuvien kaavojen kerrosala/ vuosi.

Vantaan Maankäytön sitova tavoite vuodelle 2014 on tehostaa keskustojen ja juna-asemien lähistön maankäyttöä.

• Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §).

Asemakaavamuutos edistää asuntotuotantoa, täydentää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on myös maakuntakaavan mukainen.

• Vertailu yleiskaavaan

Asemakaavamuutos sijoittuu yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle, joka sallii asumista, ja on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

• Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Virasto- ja hallintorakennusten korttelialue (YH) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus ja kerrosluku kasvavat.

• Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena oli kaavoittaa uudisrakennus täydennysrakentamistavoitteen mukaisesti, mutta aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa naapureille.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

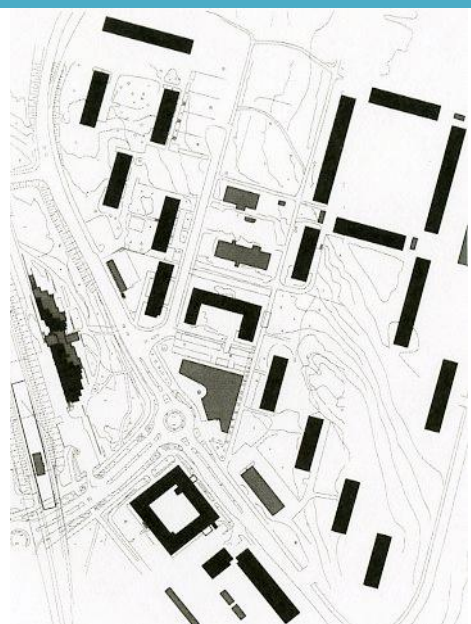
Kaava-alueelle tutkittiin eri vaihtoehtoja kuinka asuinkerrostalo, pysäköinti- ja piha-alue sijoittuisivat tontille. Vaihtoehdot suunnitteli Arkkitehdit T. Grönlund Oy yhdessä YIT Rakennus Oy:n ja kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Kaupunkisuunnittelussa käytyjen neuvottelujen sekä asukastilaisuuksissa ja mieli-piteissä saadun palautteen perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto 6 (C).

Vaihtoehto 1 (A)



Kerrosluku 5, kerrosala 2500 k-m2, autopaikat 20 kpl



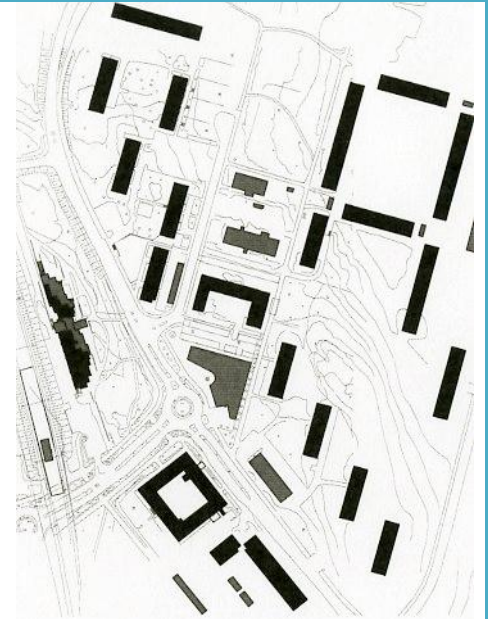
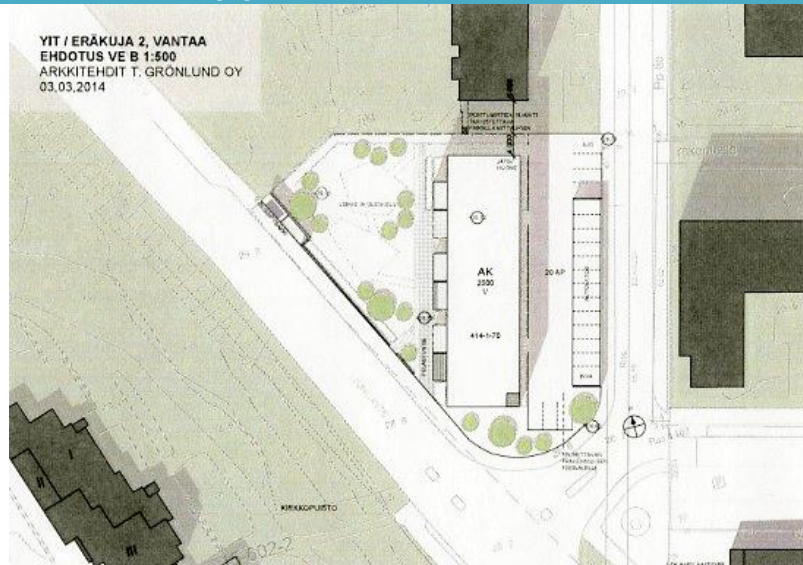
Plussaa

- + Ehdotus noudattaa Louhelan alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa talojen suuntauksesta ja on myös nykyisen toimistotalon suuntainen
- + Muodostaa Louhelan keskustasta eheän kaupunkikuvallisen kokonaisuuden Louhelantieltä katsottuna, kun kolme uutta päätyä ovat samassa linjassa
- + Esitetyn kaltainen ja suuntainen massa oli Eräkuja 1:n asemakaavan 152100 vaihtoehtotarkasteluissa (joskin massa oli Eräkuja 1:n siiven pituinen, eli nyt esitettyä lyhyempi)
- + Leikki- ja oleskelupiha sijoittuu riittävän kauas Louhelantiestä
- + Autokatos muodostaa pihalle melusuojaa
- + Uuden talon parvekkeet pääosin länteen päin

Miinusta

- Uusi asuintalo tulisi Eräkuja 1:n asuntojen näkymien ja parvekkeiden eteen (osa Eräkuja 1:n asunnoista suuntautuu yksinomaan Eräkujalle länteen)
- Peittää, varjostaa, vie avaruutta ja parvekkeiden yksityisyyttä Eräkuja 1 kadun puoleisilta asuinnoilta
- Tontilleajo vilkkaalta Louhelantieltä

Vaihtoehto 2 (B)



Kerrosluke 5, kerrosala 2500 k-m², autopaikat 20 kpl

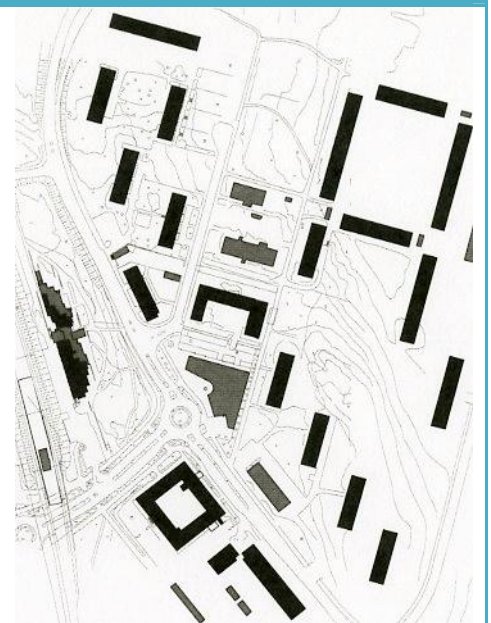
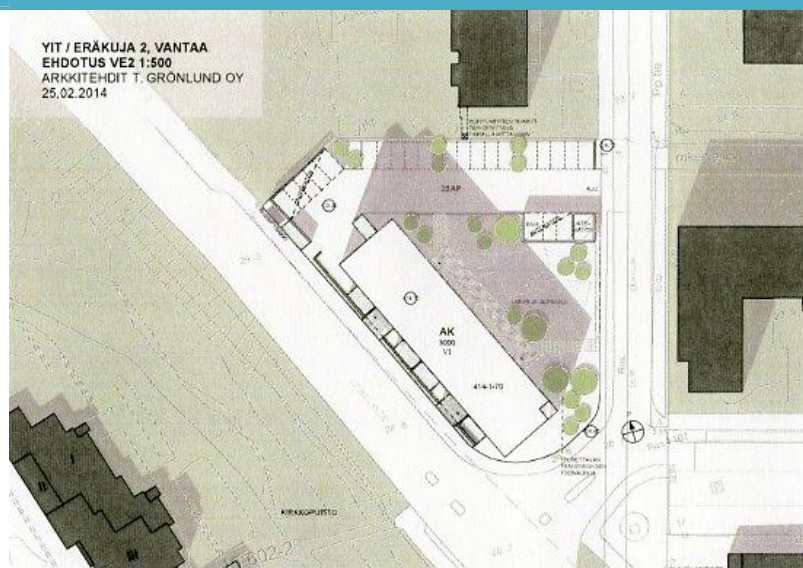
Plussaa

- + Uusi talo kauempana Eräkuja 1:n talosta
- + Liittymä Eräkujalta
- + Varjostus kadulle ja parkkipaikalle, ei pihalle
- + Eteläpääty merkitsee risteuksen

Miinusta

- Talo tulee Eräkuja 1:n ja 4:n eteen
- Katutilaa rajaa autokatos.
- Talojen välissä on vain asfalttia ja autokatos

Vaihtoehto 3



Kerrosluke 6, kerrosala 3000 k-m², autopaikat 23 kpl

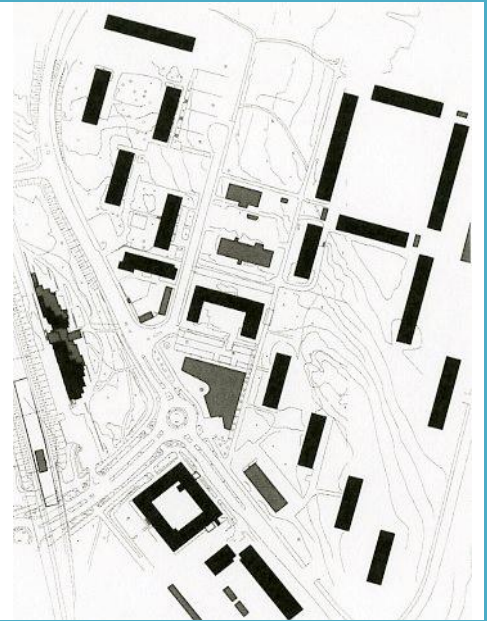
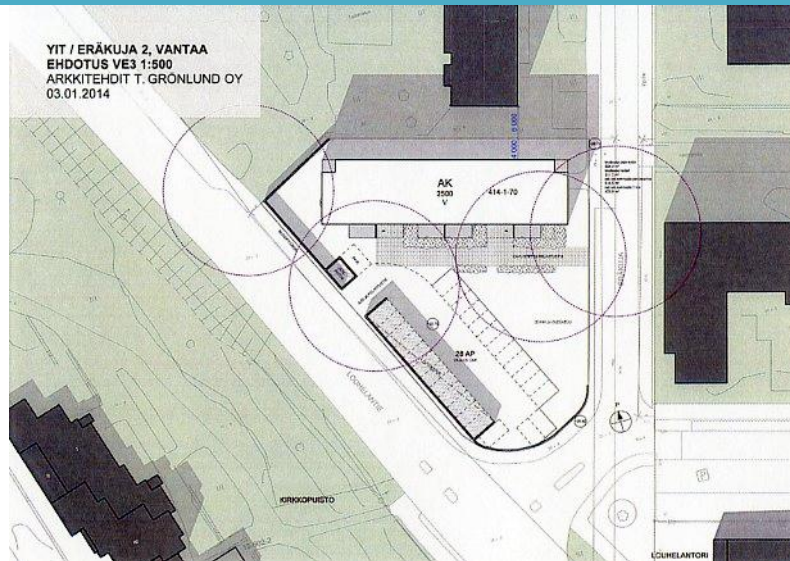
Plussaa

- + Talo rajaa Louhelantietä, mutta muut samansuuntaiset rakennukset ovat kaukana
- + Talo suojaa pihaa melulta
- + Maisemat, parvekkeet kirkolle lounaaseen
- + Etäisyys Eräkuja 1:een ja 4:ään isompi
- + Eräkuja 1:n asuntojen valoisuuden ja näkymien pääasiallinen säilyminen
- + Massa ei katkaise Eräkuja 4:n maisemia ja pihatilan avautumista etelään
- + Ajoliittymä Eräkujalta

Miinusta

- Ehdotus ei noudata Louhelan alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa talojen suuntauksesta
- Suhde kirkkoon, jääkö kirkolle tarpeeksi tilaa?
- Talo kilpailee kirkon kanssa.
- Parvekkeet bussipysäkin kohdalla pääkadulle
- Piha koko päivän talon varjossa
- Talo varjostaa pihaa
- Bussipysäkki aivan ikkunoiden edessä

Vaihtoehto 4



Kerrosluke 5, kerrosala 2500 k-m², autopaikat 20 kpl

Plussaa

- + Asukkaiden toive, ei heikennä Eräkuja 1:n asuntojen näkymiä, valoisuutta jne.
- + Jättää kirkolle tilaa

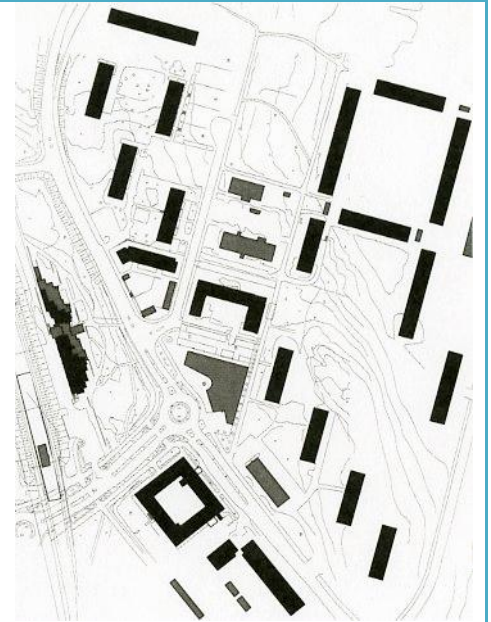
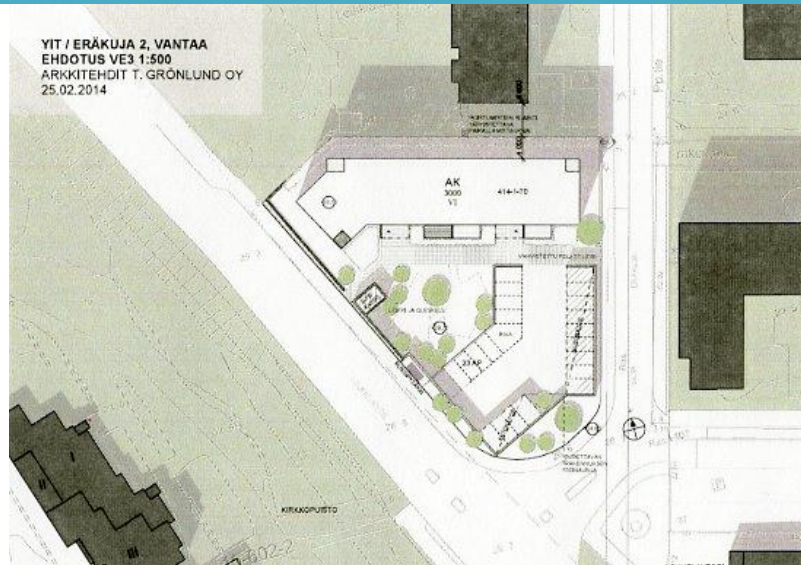
Eräkuja 1:n taloyhtiön listaamia plussia:

- + Uudet ja vanhat asukkaat saavat paremmat näkymät asunnoista, eikä massa pimennä olemassa olevia asuntoja
- + Tonttiliittymä voidaan sijoittaa Eräkujalle
- + Asunnot kauempana Louhelantiestä
- + Uusien asuntojen parvekkeet etelään

Miinusta

- Ehdotus ei noudata Louhelan alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa talojen suuntauksesta; itä-länsi-suuntaisia massoja on vain kortteleiden pohjoisosissa.
- Poikittainen massa sulkee Louhelantielle avautuvat pihatilat ja rajaa vanhan korttelin Louhelantiestä.
- Kaupunkikuvallisesti huonoin, ei rajaa eikä jäsennä keskeistä kaupunkitilaa etelässä, Louhelantien ja Eräkujan risteyksessä, Louhelan keskustassa.
- Autokatoksen / muurin tulisi kiertää mahd. koko etelä kärki pihan melusuojauksen takia (kaupunkikuva?!).
- Uuden rakennuksen ikkunat tuijottavat vanhan talon seinää.
- Heikentää jonkin verran Eräkuja 4:n maisemia kirkolle ja lounaaseen.
- Varjostaa Eräkuja 4:n pihaa
- Tontilleajo vilkkaalta Louhelantieltä

Vaihtoehto 5



Kerrosluke 6, kerrosala 3000 k-m², autopaikat 23 kpl

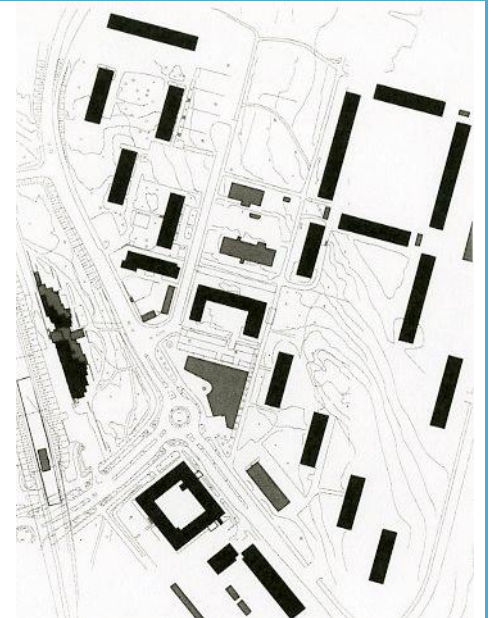
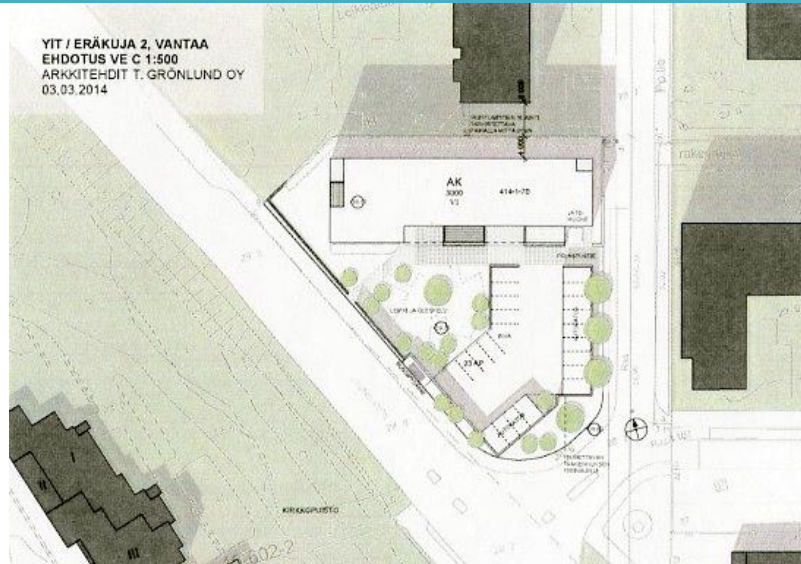
Plussaa

- + Talo ei ole Eräkuja 1:n edessä
- + Parvekkeet pihalle etelään
- + Suojaisa ja valoista sisäpiha
- + Parantaa myös Eräkuja 1:n alimpien kerrosten tilannetta

Miinusta

- Talo on Eräkuja 4:n makuuhuoneiden ikkunoiden edessä, mutta muiden huoneiden näkymät säilyvät
- Päädyn käänkö Louhelantietä vastaan jää yksittäiseksi aiheeksi
- Yksi parveke on varjossa

Vaihtoehto 6 (C)



Kerrosluke 6, kerrosala 3000 k-m², autopaikat 23 kpl

Plussaa

- + Uusi asuintalo jää kauas Eräkujan risteyksestä, jolloin kaupunkikuvan muodostuminen jää autokatoksen varaan.
- + Talo ei sijoitu Eräkuja 1:n ikkunoiden eteen
- + Saadaan enemmän asuntoja kuin vaihtoehdoissa 1 – 4.

Miinusta

- Uusi asuintalo sijoittuu Eräkuja 4:n makuuhuoneiden ikkunoiden eteen, mutta muiden huoneiden näkymät säilyvät

Vaihtoehtoista saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Naapurit olivat lähes yksituumaisesti vaihtoehdon 6 (C) kannalla, mikä valittiin kaavaehdotuksen pohjaksi. Vaihtoehto jättää tilaa arvokkaan kirkon ympärille.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Kaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat

asemakaavasuunnittelija, arkkitehti *Anne Olkkola*,

asuntotuotannon kehittämisspäälikkö *Tuula Hurme*,

tonttipäälikkö *Armi Vähä-Piikkiö*,

lupa-arkkitehti *Matti Kärki*,

liikenneinsinöörit *Jaana Virtanen*, *Pirjo Suni*

suunnitteluinsinööri *Elina Komulainen*,

maisema-arkkitehti *Laura Muukka*,

asumisen erikoisasiantuntija *Tomi Henriksson*,

kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*,

suunnitteluavustajat *Tarja Itätalo*, *Merja Hokkanen*.

Maanomistajan asiamiehenä toimi YIT Rakennus Oy / *Kari Kuittinen*.

YIT:n konsulttina toimi Arkkitehdit T. Grönlund Oy / *Tapio Grönlund*, *Anna Koskiahde*.

Luonnoksia on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 5.3.2014 ja 19.3.2014.

5. Asemakaavan kuvaus



Näkymä Louhelantieltä etelästä. Graafisesta betonista tehty autokatos kehystää etelään avautuvaa asuinrakennusta. – Arkkitehdit T. Grönlund Oy 18.3.2014, täydennys Kallaluoto 24.7.2014.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksella muodostetaan asuinkeuhkalojen korttelialuetta (AK) ja katualuetta. Kaavamuutos mahdollistaa noin 43 uuden esteettömän ja parvekkeellisen asunnon rakentaminen, joiden keskipinta-ala on 60 h-m² (arvio). Uusi kerrostalo sijoittuu poikittain Eräkujaan nähden, jolloin se häiritsee naapureiden näkymiä mahdollisimman vähän ja jättää avaran tilan arvokkaan kirkon ympärille.

Rakennusoikeutta olisi 3 000 k-m² (kerrosneliömetriä) ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8313 m², josta asuinkeuhkalojen korttelialuetta (AK) on 2 438 m² ja katualuetta 5975 m². Tontin rakennusoikeus nousee nykyisen asemakaavan mukaisesta noin 965 k-m²:stä 3 000 k-m²:iin, jolloin tehokkuusluku olisi $e = 1,23$. Suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI).

Rakennusoikeudesta 200 k-m² saa olla liike- ja toimistotiloja. Kaavassa annettavan kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuonetiloja kussakin kerroksessa ja portaassa 15 m² ylittävän osan, asukastiloja enintään 15 % rakennusoikeudesta sekä teknisiä tiloja.

Pysäköinti toteutetaan tontilla maanvaraisesti. Osa autopaikoista sijoittuu katuja rajaaviin autokatoksiin, joihin tulee viherkatot.

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja kaupungin maankäyttötavoitteiden mukainen. Tontti sijaitsee Kehäradan aseman lähellä, joten tontin tehokas maankäyttö on perusteltua. Sijaintinsa puolesta paikka on keskeinen, sijaitsee lähellä palveluita ja soveltuu hyvin asumiseen. Melutilanne on otettu asemakaavassa huomioon.



Näkymä etelästä. – Arkkitehdit T. Grönlund Oy 18.3.2014.

Liikenne

Kaavassa sovelletaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2012 hyväksymää pysäköintikokeilua, jonka mukaan autopaikkoja on varattava 1 km etäisyydellä Myyrmäen ja Martinlaakson rautatieasemista vähintään 1 ap / 130 k-m².

Tontilla on nyt 12 autopaikkaa. Kaavamuutos tuottaa 23 autopaikkaa. Nykyinen liikennetuotos on noin 24 ajon/vrk, kaavamuutoksen mukainen liikennetuotos on noin 40 ajon/vrk, joten kaavamuutos lisää liikennettä noin 16 ajon/vrk.

Louhelantielle varataan lisää katualuetta bussipysäkkiä ja pysäkkikatosta varten. Liikkumisturvallisuutta paranee, kun Louhelantien varren jalankulku- ja pyörätietä levennetään ja Louhelantieltä poistuu ajoliittymä.

Kaupunkikuva

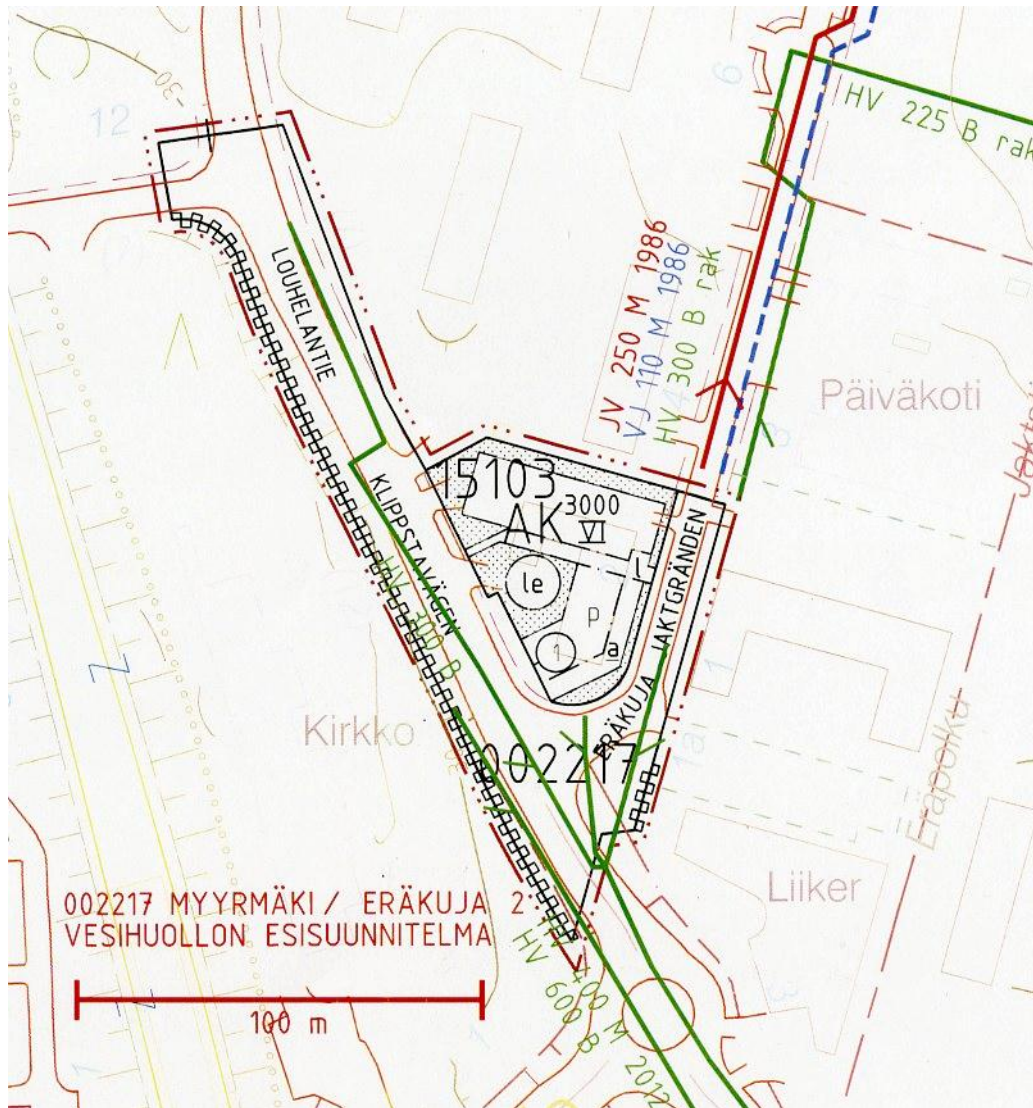
Louhelan keskusta täydentyy asuinkerrostalolla, jonka julkisivumateriaaleiksi määritellään vaalea rappaus. Kadun varteen voidaan rakentaa liike- tai toimistotilaa. Tonttia rajataan autokatoksin, muurein ja istutuksin.

Asuminen

Tontille rakennetaan noin 43 uutta esteetöntä asuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 60 h-m² (arvio).

Palvelut ja työpaikat

Nykyisten toimistotilojen tilalle rakennetaan asuntoja ja asukkaita palvelevia tiloja. Katutasen liike- tai toimistotiloihin sijoittuu mahdollisesti uusia työpaikkoja.

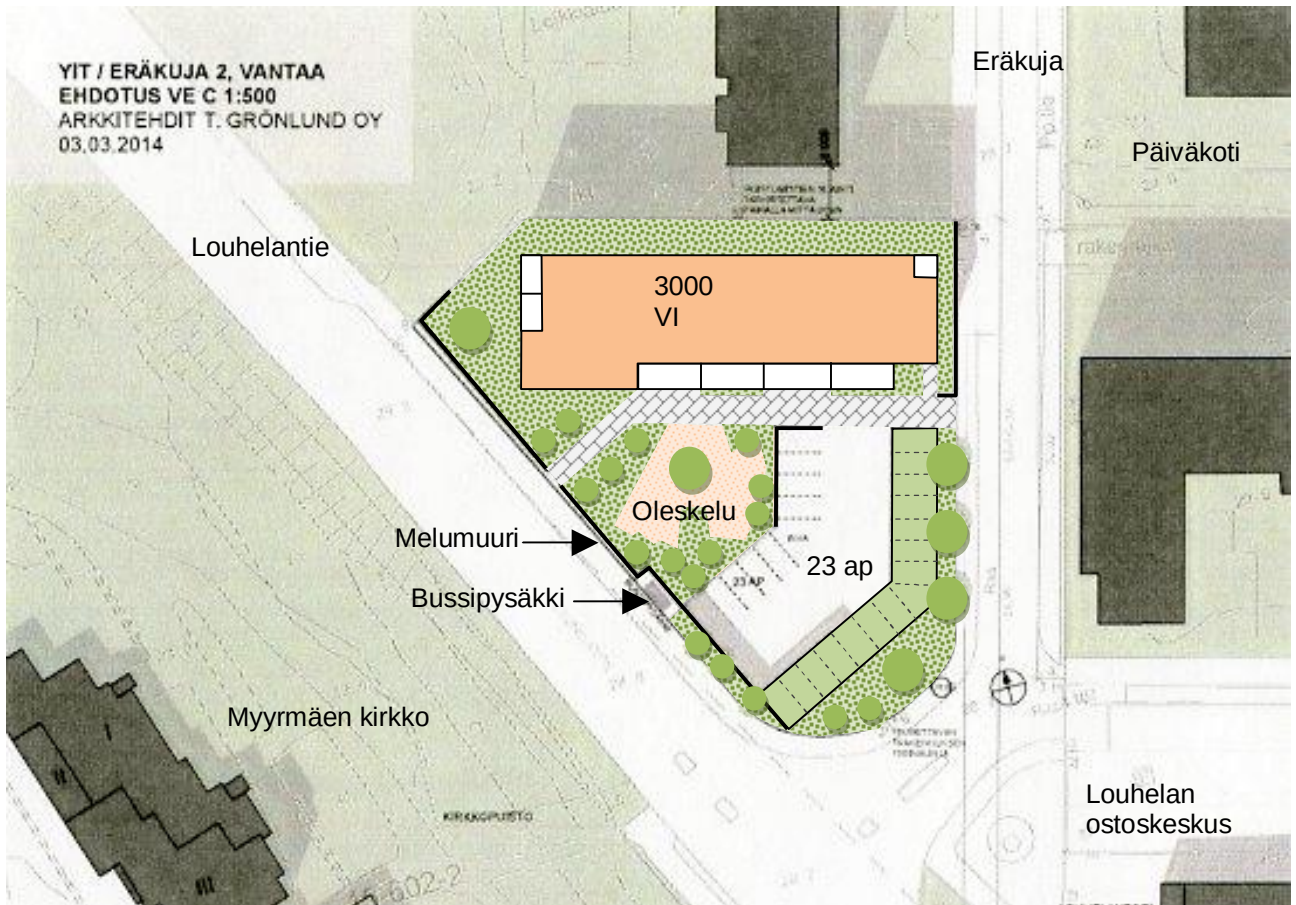


Vesihuollon esisuunnitelma. – Elina Komulainen 26.8.2014.

Vesihuolto

Kaavamuutos ei aiheuta yleisen vesihuollon rakentamista ja nykyisen verkoston kapasiteetti on riittävä. Tontin vesihuolto liitetään Eräkujan vesihuoltoverkoston. Hulevesien osalta tontti voi liittyä Eräkujan tai Louhelantien hulevesiviemäriin.

Muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus 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.



Asemapiirros, luonnos. – Arkkitehdit T. Grönlund Oy 3.3.2014, täydennys Kallaluoto.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa annetaan määräyksiä rakennuksen arkkitehtuurista, liittymisestä kaupunkikuvaan, pysäköinnistä, istutuksista ja piha-alueen järjestelyistä. Määräyksillä pyritään yhtenäiseen ja eheään kaupunkikuvaan vuonna 2010 Eräkujan itäpuolelle valmistuneen rakennuksen kanssa.

5.3 Aluevaraukset

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Alueelle saa rakentaa kuusikerroksisen 3000 suuruisen asuinkerrostalon, josta liike- ja toimistotiloja saa olla 200 k-m2.

Katualueet

Nykyisestä kiinteistöstä muodostetaan osin Louhelantien ja Eräkujan katualueita.

Tonttijako

Asemakaava sisältää tonttijaon.

Ympäristön häiriötekijät

Asuntojen ääneneristävyydeksi ΔL lento- ja katumelua vastaan määrätään vähintään 32 dB, mutta 16 metriä lähempänä Louhelantietä kuitenkin vähintään 35 dB. Parvekkeet on lasitettava. Pihamelua torjutaan 2,0 metriä korkealla betonimuurilla.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavaan liittyy riittävät kaavamääräykset, joten erillinen rakentamishoje ei ole tarpeen.

Maankäytön muutos

Nykyinen koko tilan pinta-ala on 3381 m², siitä rakennuskaavatontin pinta-ala on noin 2413 m², josta laskettu rakennusoikeus noin 965 k-m².

Uuden tontin pinta-ala on 2438 m² ja rakennusoikeus 3 000 k-m².

Nykyisestä kiinteistöstä tulee kaupungin katualueeksi 943 m².

Nimistö

Nykyiset kadunnimet

- Eräkuja – Jaktgränden (1968), nimeämisperuste ei ole tiedossa.
- Louhelantie – Klippstavägen (1968), asuinalueen mukaan.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset maisemaan ja yhdyskuntarakenteeseen

Hanke on kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen. Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle eikä sillä ole laajoja maisemallisia vaikutuksia eikä vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä, sijoittuu olevien palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien yhteyteen ja hyödyntää olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavamuutos täydentää Louhelan keskustan kaupunkirakennetta. Hankkeen myötä puretaan nykyinen kaksikerroksinen toimistorakennus ja rakennetaan uusi kuusi-kerroksinen asuinkerrostalo autokatoksineen. Hankkeella on paikallisia vaikutuksia katunäkymiin ja näkymiin nykyisistä asunnoista. Kirkon ympäristö jää avoimeksi ja uusi rakentaminen kehystää kirkkoa. Suhdetta nykyisiin asuinkerrostaloihin on arvioitu vaihtoehtotarkastelussa.

Vaikutukset liikenteeseen

Louhelantien liikenneturvallisuus ja -sujuvuus paranee, kun Louhelantien tonttiliittymä poistuu ja jalankulku- ja pyörätietä levennetään. Katualueen mitoituksessa on huomioitu katoksen sijoittaminen bussipysäkin yhteyteen. Eräkujan liikenne kasvaa noin 70 ajon/vrk, mikä ei vaikuta Louhelantien ja Eräkujan katuliittymän toimivuuteen.

Sosiaaliset vaikutukset

Hanke tarjoaa uusia kysyntään vastaavia esteettömiä ja parvekkeellisia asuntoja. Tontille muuttaa uusia omistusasunnon hankkivia asukkaita. Alueesta tulee elävämpi eri vuorokaudenaikoina, kun asuminen syrjäyttää toimistorakennuksen, joskin tämä yksipuolistaa Louhelaa toiminnallisesti. Kehärata tulee kuitenkin yhdistämään Louhelan laajoihin yritysalueisiin, aluekeskuksiin ja lentokenttään.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Asuntotontin toteuttaa YIT Rakennus Oy ja rakentaminen voi alkaa, kun kaavamuutos tullut voimaan ja rakennushanke on saanut rakennusluvan.

Katualue siirtyy kaupungin omistukseen.

Louhelantien katualueen muutokset ja bussikatoksen rakentaminen edellyttää katusuunnitelmaa, joka tulee erikseen nähtäville.

Asemakaava ei aiheuta uutta vesihuollon rakentamista.

Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Asuinkerrostalon on arvioitu valmistuvan 2015 – 2016.

Vantaalla 15.9.2014

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu

Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



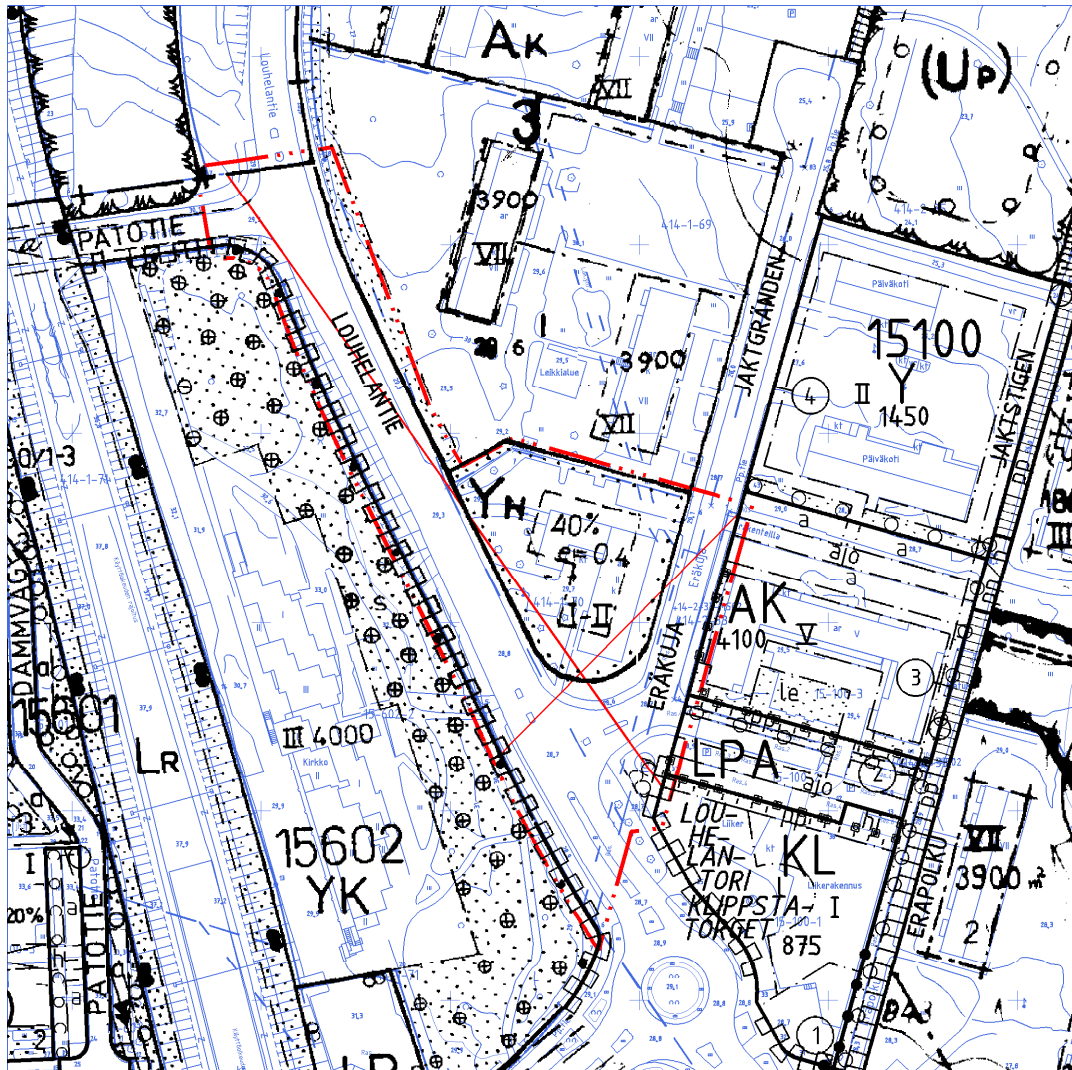
Timo Kallaluoto

Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:

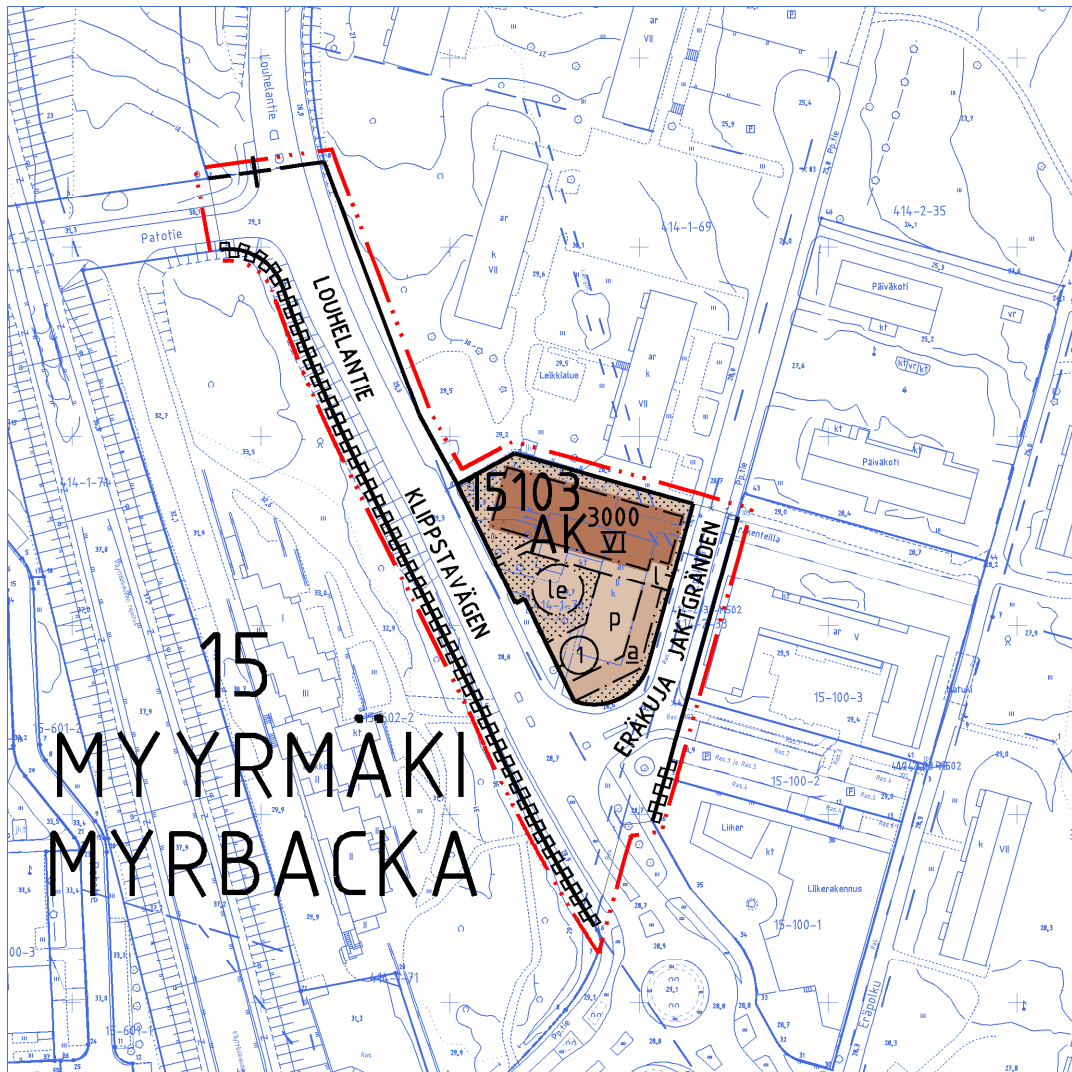
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Timo Kallaluoto, Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. (09) 8392 2675, timo.kallaluoto@vantaa.fi

Asemakaavan muutosehdotus

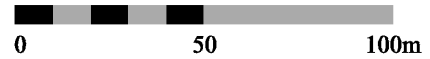


POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002217

Päiväys
Datum

15.9.2014

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

1 / 3

684491, 684492

Vantaan kaupunki

Kaupunginosa 15

MYYRMÄKI

Asemakaavan muutos

(Entinen Louhela rakennuskaava)

Kortteli 15103 sekä katualuetta.

(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia
3 sekä katualuetta.)

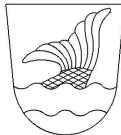
Asemakaavan muutos

Katualuetta.

Tonttijako

Kortteli 15103.

1:2000



Vanda stad

Stadsdel 15

MYRBACKA

Ändring av detaljplanen

(Ändring av den gamla byggnadsplanen för
Louhela)

Kvarteret 15103 samt gatuområde.

(En del av kvarter 3 samt gatuområdena
i den plan som upphävs.)

Ändring av detaljplanen

Gatuområde.

Tomtindelningen

Kvarteret 15103.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— . . . — 3 m kaava- alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

RakennusoikeusRakennuslalla saa olla maantasokerroksessa liike- ja toimistotiloja enintään 200 k-m² rakennusoikeudesta.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, väestönsuoja-, huolto-, askartelu-, sauna- ym. tiloja yhteensä 15 % sallitusta kerrosalasta.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi saa rakentaa teknisiä tiloja, jotka tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueelle.

Parvekkeet ja erkkerit eivät saa ylittää rakennusalueen rajaa.

Asuinrakennukseen tulee sijoittaa jätehuone, jossa tulee olla riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl / asuinhuone, joista 50 % helposti käytettäviä.

Katot ja julkisivut

Rakennusten ja katosten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja tehty korkealuokkaisista materiaaleista.

Asuintalon tulee olla arkkitehtuuriltaan moderni, suoraviivainen ja vähäeleinen.

Rakennuksissa tulee olla loiva pulpetti- tai tasakatto, jonka kaltevuus saa olla enintään 1:8.

Kattomateriaalin tulee olla asuinkerrostalossa vihreä kattohuopa sekä autokatoksissa ja talousrakennuksissa vihrekatto.

Asuinrakennusten julkisivujen umpiosien tulee olla pääosin rapattuja ja väriykseltään vaaleita. Parvekkeiden ja terrassien taustaseinät saavat olla puuverhoiluja ja tummempia.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets område för flervåningshus.

ByggnadsrättPå byggnadsytan i bottenplan får vara affärs- och kontorslokaler i högst 200 m² vy av byggnadsrätten.

Utöver den våningsyta som anvisats i detaljplanen får byggas sådana förråd, skyddsrum, service-, hobby- och bastuutrymmen samt andra utrymmen utom bostaden, vilka betjänar boendet, på sammanlagt 15 % av den tillåtna våningsytan.

Utöver den våningsyta som anvisats i detaljplanen får byggas trapphus som överskrider 15 m² vy i varje våning.

Trapphus ska ha naturligt ljus.

Utöver den våningsyta och det våningsantal som anvisats i detaljplanen får byggas tekniska utrymmen, som ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Varje trapphus ska ha en direkt utgång till lek- och vistelseområdet.

Balkonger och burspråk får inte överskrida gränsen för byggnadsytan.

Bostadsbyggnaden ska förses med ett avfallsrum, som har tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

Cykelplatser ska reserveras minst 1 st. / bostadsrum, av vilka 50 % lättillgängliga.

Tak och fasader

Byggnaderna och skärmtaken ska vara arkitektoniskt högklassiga och gjorda av högklassiga material.

Bostadshuset ska ha en modern arkitektur, rätlinjig och sparsmakad.

Byggnaderna ska ha ett svagt sluttande pulpettak eller flackt tak, vars lutning får vara högst 1:8.

Takmaterialet ska vara grön takfält i bostadsbyggnaden och gröntak i bilskyddar och i ekonomibyggnader.

De slutna delarna av byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara putsade och i ljusa nyanser. Balkongernas och terrassernas fondväggar får vara träklädda och mörkare till färgen.

Ikkunat tulee sijoittaa pääosin mahdollisimman lähelle julkisivun ulkopintaa. Ikkunoissa tulee olla mahdollisimman vähän puitejakoja.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Porrashuoneiden ja maantasokerroksen julkisivuissa tulee käyttää laajoja lasipintoja.

Parvekkeet on lasitettava.

Autokatoksen seinät tulee olla 2,0 metriä korkeita meluseiniä ja graafista betonia, jonka yli viherkatto leijuu. Autokatos tulee rakentaa yhtenäiseksi.

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja katumelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB, mutta Louhelantietä vastaan 0 - 16 metriä katualueen rajasta kuitenkin vähintään 35 dB.

Pihat

Istutettava alueenosa tulee istuttaa puin, pensain ja varvuiin.

Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

Tontti tulee rajata katurajalla asuintalon kohdalta Louhelantietä ja Eräkujaa vastaan noin 0,5 metriä korkealla muurilla, joka on päällystetty luonnonkivellä.

Leikki- ja oleskelupaikka tulee rajata Louhelantietä vastaan 2,0 metriä korkealla melumuurilla, joka on graafista betonia.

Kulkuyhteydet Louhelantieltä ja Eräkujalta asuintalon sisäänkäynneille on kivettävä.

Piha- ja pysäköintialueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla, istutuksin ja kiveyksin.

Kulkutiet on kivettävä ja rajattava reunakivellä tai tukimuurilla istutusalueista.

Katoksettomat autopaikat on kivettävä ja pysäköimispaikka on rajattava reunakivellä tai tukimuurilla kulkuväylistä ja istutusalueista.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys, mikä tulee esittää rakennusluvassa.

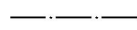
Autopaikkoja on varattava vähintään 23 kpl.



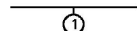
Kaupunginosan raja.



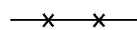
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

15
MYY
15101

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

ERÄKUJA

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

3000

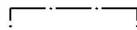
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

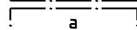
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

a

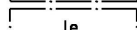
Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.



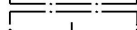
Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



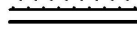
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



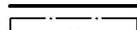
Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Fönstren ska placeras huvudsakligen så nära fasadytan som möjligt. Fönstren ska ha så få spröjsindelningar som möjligt.^{2/3}

Fasaden på marknivån får inte ge ett slutet intryck.

I fasaderna i trapphusen samt i bottenplanet ska användas stora glasytor.

Balkongerna ska inglasas.

Väggar i bilskydd ska vara 2,0 meter höga bullerväggar och av grafisk betong, vars över gröntaket svävar. Bilskydd ska byggas enhetligt.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och gatutrafikbuller i bostädernas ytterväggar ska vara minst 32 dB, men mot Klippstavägen 0 - 16 meter från gatugränsen ändå minst 35 dB.

Gårdarna

Del av område som ska planteras, ska planteras med träd, buskar och ris.

De träd som ska bevaras måste skyddas under byggandet.

Tomten ska gränsas på bostadshusets del av gatugränsen mot Klippstavägen och Jaktgränden med ca 0,5 meter högt mur som har yta av natursten.

Lek- och vistelseplats ska gränsas mot Klippstavägen med 2,0 meter högt bullermur som är av grafiskt betong.

Gångförbindelser från Klippstavägen och Jaktgränden till bostadshusets ingångar ska stenas.

Gårds- och parkeringsområdena ska delas upp med olika slags ytbeläggningar, planteringar och stenläggningar.

Gång- och cykelvägarna ska stenläggas och avgränsas med kantsten eller en stödmur från planteringsområdena.

Bilplatser utan takkonstruktion ska stenläggas och parkeringsplatsen ska avgränsas från gång- och cykelvägar och planteringsområden med kantsten eller en stödmur.

På området ska ordnas så att dagvetten fördröjs, vilken ska visas i byggnadslov.

Bilplatser ska reserveras minst 23 st.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

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 för förvaringsplats för bil.

För lek och utevistelse reserverad del av område.

Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.

Del av område som bör planteras.

Gata.

Parkeringsplats.

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

TONTTIIAKO

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

TOMTINDELNING

3 / 3

För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen
om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.07.2014
Kaavan nimi	002217 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002217		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8413	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8413

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,8413	100,0	3000	0,36	0,0000	1891
A yhteensä	0,2438	29,0	3000	1,23	0,2238	2846
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,2388	-955
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5975	71,0			0,0150	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,8413	100,0	3000	0,36	0,0000	1891
A yhteensä	0,2438	29,0	3000	1,23	0,2238	2846
AK	0,2438	100,0	3000	1,23	0,2238	2846
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,2388	-955
YH	0,0000		0		-0,2388	-955
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5975	71,0			0,0150	0
Kadut	0,5975	100,0			0,0150	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						