



Vantaa
Myyrmäki

002305 VIRTAKUJA MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijaon muutos,
joka koskee 11.6.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002305

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Autopaikkojen korttelialue LPA muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jolle rakennetaan kahdeksankerroksinen ja 5 660 k-m² suuruinen kerrostalo.

Asemakaavamuutos

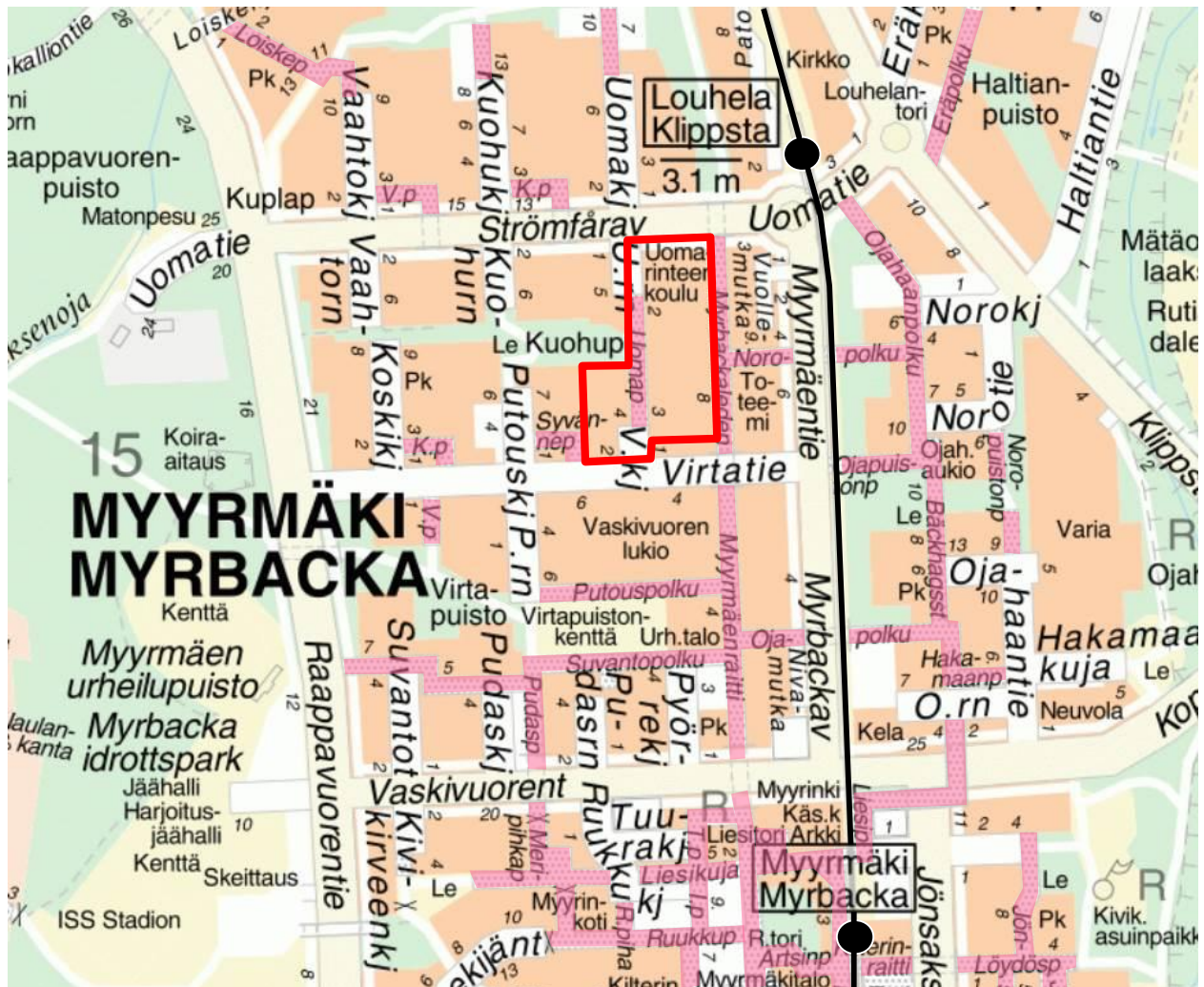
Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
osat kortteleita 15661 ja 15667 sekä katualueet
(Kumoutuvan asemakaavan osat kortteleita 15661 ja 15667 sekä katu- ja virkistysalueet)

Tonttijaon muutos

osa korttelia 15661

Kaava-alueen sijainti

Virtakuja 2 – 4, Uomarinne ja Uomarinteen koulutontti



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

TKa 2017

2. TIIVISTELMÄ



Näkymä Uomarinteen koulutontilta. Vasemmalla Virtakuja 2, keskellä Virtakuja 4, oikealla Uomarinne 5. Optiplan Oy 6.11.2017

Myyrmäen Huolto Oy hakee asemakaavamuutosta niin, että Virtakujan pysäköintitontille voitaisiin rakentaa kahdeksankerroksinen kerrostalo. Myyrmäen Huolto Oy:llä on esisopimus Sato Oy:n kanssa.

Kaupungin tavoitteena on asemakeskusten kehittäminen. Louhelan rautatieasemalle on matkaa 500 metriä. Tontti sijaitsee Kuohupuiston vieressä.

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

Virtakuja 4:n tontti, joka on nyt autopaikkojen korttelialuetta LPA, muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontille saa rakentaa 5 660 k-m² suuruisen kerrostalon, jonka suurin kerrosluku on kahdeksan. Taloon tulee omistus- ja vuokra-asuntoja yhteensä 114 kpl, joiden keskikoko on 43 h-m². Uusi talo sijoittuu Virtakujan päähän, jossa ovat siirtolohkareet säästetään. Uudet autopaikat sijoittuvat talon sisään.

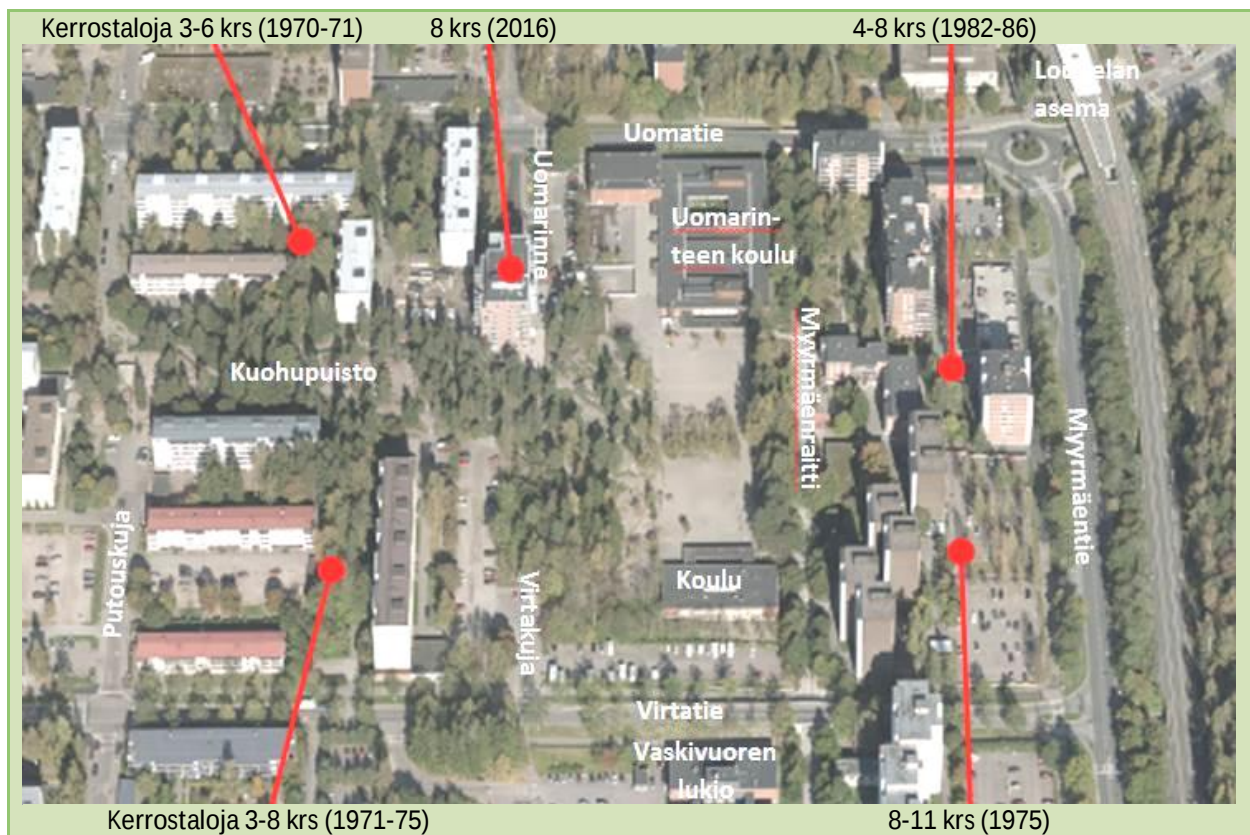
Rakennuksen julkisivut ovat väribetonia tai rappaus ja julkisivujen värit vaihtelee eri suuntiin. Samaan linjaan pohjoisemmaksi on rakennettu vastaavankorkuinen ja -levyinen kerrostalo.

Virtakuja 2:n tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL. Tontilla on kahdeksankerroksinen talo, jonka käytössä on nyt 50 autopaikkaa. Kaavamuutoksessa talolle on varattu 52 autopaikkaa, joista liiketilalle 2 autopaikkaa. Autopaikkojen sijoitus sallitaan tonttijaosta riippumatta. Tonttia laajennetaan, jolloin pääosa autopaikoista sijoittuu omalle tontille.

Samalla Virtakujan ja Uomarinteen välille kaavoitetaan jalankulku- ja pyöräilykatu, Uomapolku. Tällöin lähivirkistysalueelle varattu ulkoilureitti muuttuu katualueeksi ja nykyinen polku siirtyy koulutontilta tulevalle katualueelle. Tämä mahdollistaa koulutontin kehittämisen. Pikkukoulun tilalle rakennetaan kahdeksanryhmäinen päiväkotito.

Uomarinteen koulun tontilla tarkistetaan autopaikkakannanormi, joka on nyt sidottu oppilasmääriin, vaikka kyseessä on alakoulu ja tontille on tulossa päiväkotito.

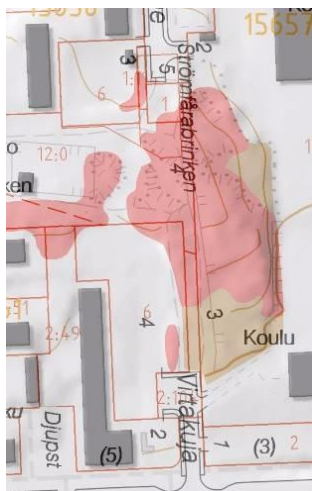
3. LÄHTÖKOHDAT



Lähiympäristön kerroslukuja, ilmakeku 2016.

TKa 25.9.2017

☛ Selvitys suunnittelualueen oloista



Maaperä.

Kallio. Moreeni.

Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on aluekeskus ja tiivis 16 000 asukkaan kerrostaloalue.

Luonnonympäristö

Tonteilla on siirtokiviä ja sekapuustoa, ylemmällä osalla mäntyjä. Maaperä on täyttömaata, moreenia ja kalliota. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Rakennettu ympäristö

Virtakuja 2:n tontilla on vuonna 1971 valmistunut kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo (7 489 m²), jossa on 91 asuntoa ja liiketila.

Virtakuja 4:n tontilla on pysäköintipaikkoja ja luonnontilaista aluetta.

Uomarinteen koulun punatiiliset koulutalot ovat vuodelta 1975.

Naapuritonteilla on vaaleita asuinkerrostaloja pääosin 1970-luvulta. Alueella ei ole rakennusperintökohteita.

Kaupunkikuva

Lähialueella on erikorkuisia betonielementtikerrostaloja 1970-luvulta. Uomarinteen koulutaloissa ja Myyrmäenraitin itäpuolisissa kerrostaloissa on punatiilijulkisivuja.



Virtakuja päättyy nyt siirtokivilohkareisiin. Taustalla Uomarinne 5:n uusi kerrostalo.

TKa 2.5.2016

Virkistys

Virtakujan tontit rajautuvat Kuohupuistoon, jossa on leikkikenttä.

Palvelut

Myyrmäessä on aluekeskustasoiset palvelut. Virtakuja 2:n talossa on liiketila.

Liikenne

Autoliikenne: Virtakuja on lyhyt tonttikatu.

Joukkoliikenne: Louhelan rautatieasemalle on 500 metriä. Myyrmäentiellä on vilkas bussiliikenne.

Kevyt liikenne: Myyrmäessä autoliikenne ja kevyt liikenne on erotettu toisistaan. Virtakujalla on jalkakäytävät.

Pysäköinti: Virtakuja 2:n käytössä on nyt 50 autopaikkaa. Virtakujan katualueella on lisäksi 4 autopaikkaa.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäänneksiä.

Tekninen huolto

Virtakujalla on valmis kunnallistekniikka (vesijohto, viemäri, hulevesiviemäri, sähkö, tietoliikenne).

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Sen vesisäiliönä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m³. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotus-pumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +95,00 ja alin painetaso noin +82,00.

Jätevesiviemäröinti

Virtakujan eteläosassa oleva jätevesiviemäri johtaa jätevedet etelään Virtapuistossa kulkevaan runkoviemäriin. Runkoviemäriissä jätevedet johdetaan Vapaalan jäteveden-pumppaamolle ja sieltä edelleen Hämeenkyän ja Hämevaaran kautta Espoon viemäri-verkostoon ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.



Uomarinteen koulu on valmistunut 1975.

TKa 25.9.2017

Hulevedet

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Hulevedet johdetaan hulevesiviemärissä Vaskivuorentien pohjoispuolella Mätäojanlaaksoon, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halvasepikkä.

Kaava-alueella on asuinkerrostalo ja kaksi koulutaloa, joiden katot ovat läpäisemätöntä pintaa. Virtakujan katualueella ja koulun pysäköintialueella on läpäisemätöntä asfalttipintaa. Asuinkerrostalon pysäköintialueet ja koulun piha-alueet, jotka ovat sorapintaisia, ovat puoliläpäisevää pintaa. Asuinkerrostalon piha-alue ja sen pysäköintialueen ja koulun pihan välissä oleva metsäinen alue on läpäisevää pintaa. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan pääasiassa tonttien omien järjestelmien kautta hulevesiviemäriin. Hulevesiviemäreissä vedet johdetaan Virtatieltä Myyrmäenraitin ja Ojapolun kautta junaradan itäpuolelle. Hulevedet puretaan Vaskivuorentien pohjoispuolella Mätäojanlaaksoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu: Lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta sekä opetus- ja kokoontumistiloilta 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä.

Tiemelu: Tiemelutaso on Uomarinteen koulun pohjoissivulla 55 – 60 dB (2016, päivällä), mikä edellyttää 30 dB ääneneristävyyttä.

Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään Vantaan rakennusjärjestyksessä ja ympäristöministeriön asetuksessa 796/2017 (24.11.2017).

Maanomistus

Myyrmäen Huolto Oy, Asunto Oy Myyrinmutka / Sato Oy ja Vantaan kaupunki.

☙ Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

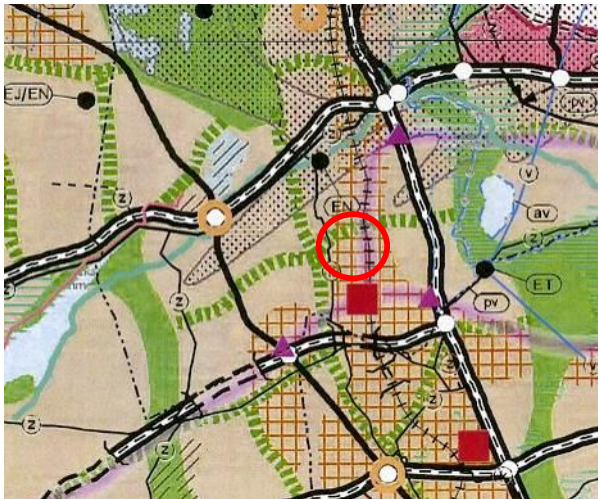
Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä (14.12.2017).

=> Asemakaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Alue on Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) taajamatoimintojen aluetta ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) tiivistettävää aluetta.

=> Asemakaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



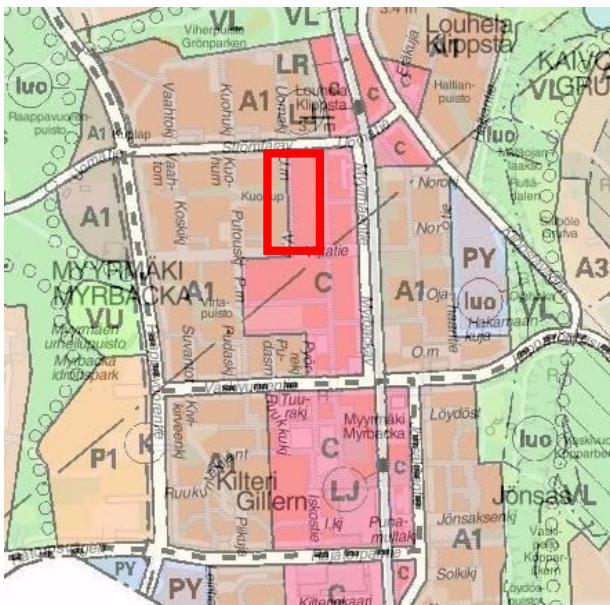
Uudenmaan maakuntakaava.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäis-
kaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viherysteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tehokasta asuntopuuetta A1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen.

=> Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava.

- A1 Tehokas asuntopuue.
- A3 Pientaloalue.
- C Keskustatoimintojen alue.
- P1 Palvelujen alue.
- PY Palvelujen alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- (m3)-
(LJ)-● Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
- Joukkoliikenteen terminaali.
- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
- Alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- p Kaavamuutosalueen sijainti.



Mäyrynmaan kaavarunkoluonnoksessa on esitetty, että Virtakujalla voi olla 8-kerroksista täydennysrakentamista. (Kala 16.4.2018, Kh 23.4.2018, nähtävillä 16.5. – 14.6.2018)

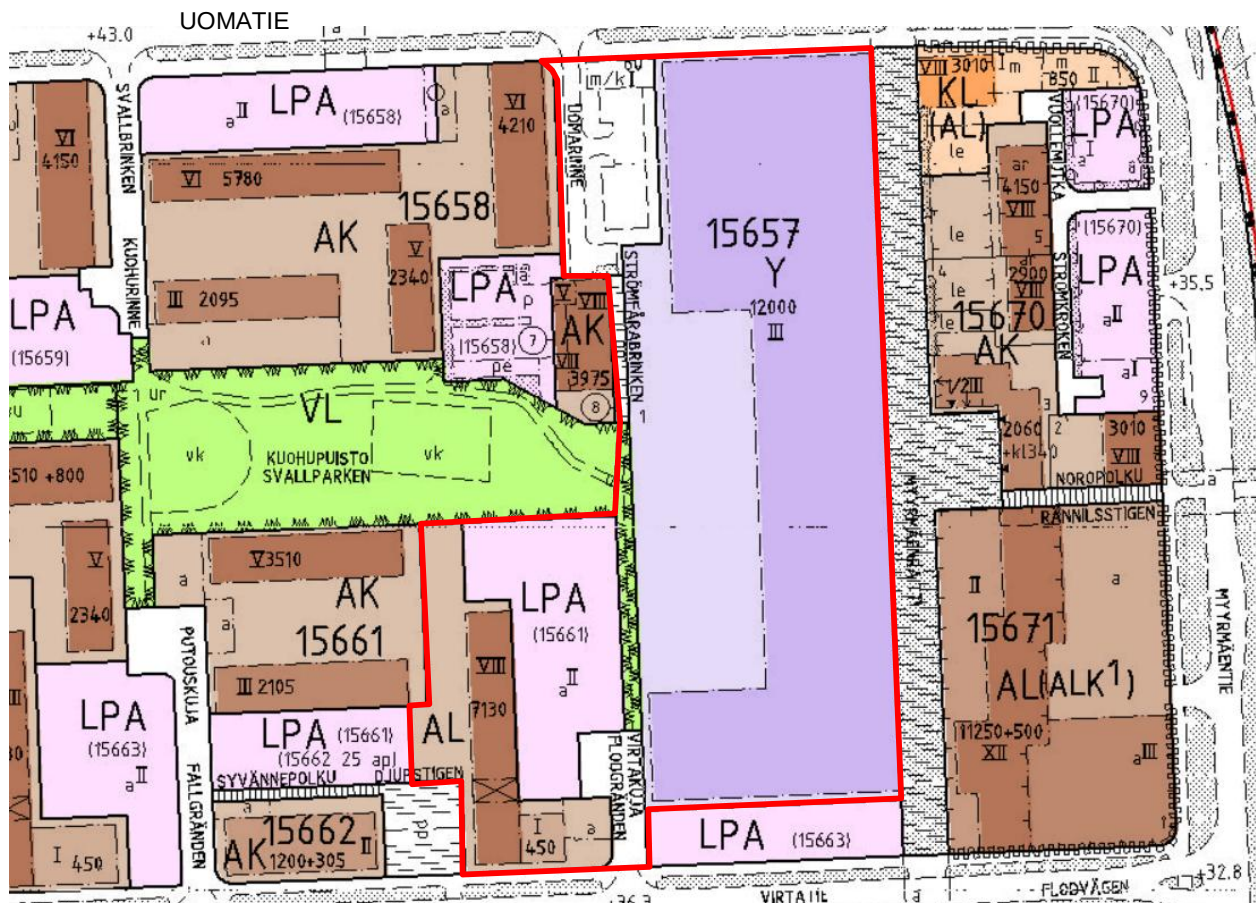
Mäyrynmaan kaavarunkoluonnos (ote).

VIII Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.

Asemakaava

Voimassa olevat asemakaavat

- 001320 (Kv 20.10.1997) korttelissa 15661 ja Virtakujan katualueella.
- 002235 (Kv 15.6.2015) Kuohupuistossa sekä Uomarinteen ja Virtakujan katualueilla.
- 150100 (SM 21.5.1970) ja 000676 (Kh 25.1.1988) Uomarinteellä.
- 150300 (SM 19.6.1973) Uomarinteen koulun tontilla.



AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AL	Asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
VL	Lähevirkistysalue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.

	Katu.
pp	Kävely- ja pyöräilykatu.
15661	Korttelin numero.
VIII	Suurin kerrosluku (room. numeroin).
7130	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Kaavamuutosalueen raja.

Ajantasa-asemakaava.



Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen havainnekuva. Kh 23.4.2018.

Johanna Rajala

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

Nykyiset asemakaavamääräykset Virtakuja2:n tontilla

- Asuinkerrostalojen korttelialueille saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä rakentaa lisäksi tiloja palvelutarkoituksiin kerrosalaltaan enintään 10 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.
- Asuinkerrostalojen ullakolle saa rakentaa talon asukkaiden käyttöön tarkoitettuja sauna-, vaatehuolto-, ym. tiloja.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät
 - asunnot: 1 autopaikka / 80 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka / asunto. Asuntojen autopaikoista on 80 % rakennettava heti. Loput 20 % on toteutettava tarpeen vaatiessa.
 - liiketilat: 1 autopaikka / 35 k-m².

[Kaupungin maapoliittiset linjaukset](#)

Kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata, keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille.
(Kv 22.9.2014)

[Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2018](#)

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 320 000 k-m².

=> Kaava tuottaa asumista 5 660 k-m². Hanke sisältää sekä vuokra- että omistusasuntoja ja kattokerroksissa yhteistiloja.

[Rakennusjärjestys](#)

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

[Tonttijako- ja rekisteri](#)

Vantaan kiinteistörekisteri.

[Rakennuskiellot](#)

Ei ole.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Luonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 27.4.2016, näkymä Virtakujalta.

Vasemmalla Virtakuja 2, oikealla luonnosteltu Virtakuja 4:n uusi kerrostalo.

Optiplan Oy 22.4.2016

[Kaavamuutoshakemus](#)

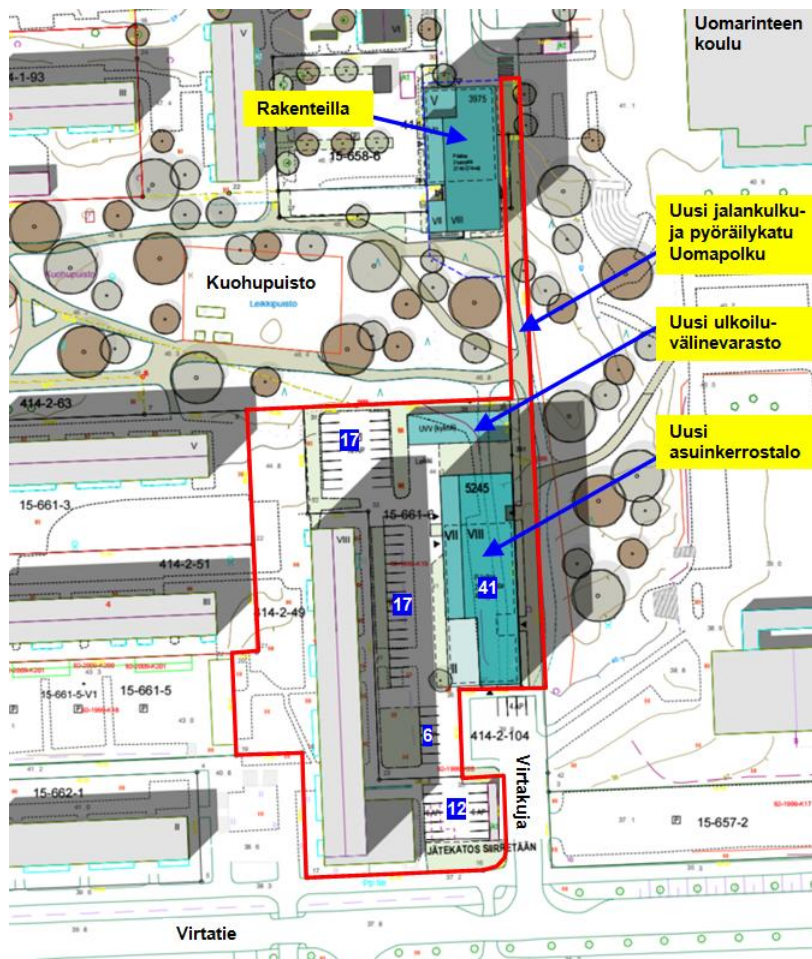
Myyrmäen Huolto Oy haki asemakaavamuutosta 11.3.2016 siten, että Virtakuja 4:n pysäköintitontille rakennetaan kahdeksankerroksinen kerrostalo. Hakemusta on perusteltu Uomarinteelle valmistuneella samankorkuisella rakennuksella ja että kaavamuutos mahdollistaa yhdyskuntarakenteen täydentämisen ja asuntotuotannon lisäämisen nykyisen raideliikenneverkon lähialueella.

[Ennakkoneuvottelut](#)

Sato Oy neuvotteli kaavamuutoksesta 1.6., 8.9., 21.10. ja 7.12.2015.

€ Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin 27.4.2016, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 31.5.2016 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 7.5.2016.
- *Kaavatilaisuus* järjestettiin Virtakujan kääntöpaikalla 11.5.2016 klo 17.00.
- *Aluearkkitehti* oli tavattavissa myös puhelimitse. Puheluja ei tullut.
- *Osallisia* kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.



Luonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 27.4.2016, asemapiirros. Optiplan Oy 22.4.2016

- Kaavamuutosalue.
- 17 Suunnitellut autopaikat.

Virtakuja 2, alustava luonnos

Rakennettu kerrosala 7 489 k-m². Saton selvityksen mukaan nyt käytössä 50 ap + liiketiloille 2 ap. omalle tontille 12 ap
Virtakuja 4:n tontille 40 ap yhteensä 52 ap
Lisäksi katualueella on 4 vieraspaikkaa.

Virtakuja 4, alustava luonnos

Rakennusoikeuskerrosala 5 245 k-m². Lisäksi saa rakentaa
- porrashuoneiden 15 m²/kerros/ porrashuone ylittävä osuus
- yhteistilat, varastot, tekniset tilat, autohallit
- ulkoseinien 250 mm ylittävä osuus
Autopaikkainormi (2013) 1 ap / 130 k-m² ÷ 5 245 k-m² / 130 = 41 ap autohallissa.

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 9.5.2016:

- **Sähköverkko:** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapelin sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan Vantaan kaupungin kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti.
- **Kaukolämpöverkko:** Ei huomautettavaa.

2. Kaavatilaisuus Virtakujan kääntöpaikalla 11.5.2016 klo 17.00 – 18.30:

Paikalla oli aluearkkitehti, Saton edustaja Antti Laine ja 7 osallista. Osalliset kiinnittivät huomiota Virtatien läpiajoon ja ajonopeuksiin. Säilyvätkö nykyiset pysäköintipaikat (kyllä, mutta alue järjestellään uudelleen). Hiekkapäällysteinen pysäköintikenttä on "huonossa hapessa" ja pölyää. Pysäköintikenttä järjestellään uudelleen ja päällystetään uudisrakentamisen yhteydessä. Katsottiin, mihin uusi talo sijoittuu tontilla. Kysyttiin, voiko enää vaikuttaa. Aluearkkitehti kertoi kaupungin asuntorakentamistavoitteet. Todettiin, että puita joudutaan kaatamaan, mutta rakennuspaikan kohdalla ei ole hienoja puita karun maaperän vuoksi. Tontilla ei ole inventoituja luontokohteita. Sato on korjannut Virtakuja 2:n julkisivut, myös sisätilojen korjausta toivottiin. Samoin Putouskuja 7 on peruskorjattu. Ehdotettiin, että uutta taloa siirretään pohjoisemmaksi niin, että Virtakujan päässä olevat siirtolohkareet säilyisivät. Tällöin ulkoiluvälinevarasto voitaisiin rakentaa taloon kiinni. Ulkoiluvälinevarasto sijoittuu tontin korkeimpaan osaan kallioalueelle. Polkupyöräpaikkoja on nyt liian vähän. Paikalla havaittiin, että tontin pohjoisosaa käytettiin auringossa istuskeluun ja siirtolohkareita kiipeilyyn. Todettiin, että Virtakujalta Uomarinteelle menevä kävelytie on yleensä vilkkaassa käytössä, mutta ei nyt rakennustyömaan vuoksi. Tontin rinne on osa laajempaa mäkeä, alkuperäistä Myyrmäkeä.



Virtakuja päässä olevat siirtolohkareet.

TKa 2.5.2016

=> Taloa on siirretty pohjoisemmaksi, niin että siirtolohkareet säilyvät. Varastot sijoitetaan talon sisään. Leikki- ja oleskelupaikka sijoittuu tontin aurinkoiseen pohjoisosaan.

3. Asukas A, 16.5.2016:

Pidän lähtökohtaisesti Myyrmäen täydennysrakentamisen näkökulmasta myönteisenä uutta kerrostalohanketta Virtakuja 4:n parkkialueelle. Kiitokset luonnoksen selkeydestä.

Muutama kommentti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn luonnokseen liittyen:

- Rakennuksen julkisivu Virtatien suuntaan tulisi olla luonnoksessa esitettyä tasokkaampi. Luonnospiirroksessa uudisrakennuksen seinässä on näkyvissä elementtisaumat ja valkoinen julkisivu Virtatien suuntaan on varsin ankea. Koska alueen vanhemmasta 70-luvun rakennuskannasta talojen elementtisaumat on rapattu viimeinkin kokonaisuudessaan piiloon, niin niitä ei tule olla myöskään uudisrakentamisessa!

- Onko pohdittu vaihtoehtoa sijoittaa suunniteltu uusi rakennus hieman pohjoisemmaksi nykyisen parkkikentän pohjoisreunaan alkamaan paikasta johon nyt luonnoksessa on piirretty ulkoiluvälinevarasto? Luonnoksen kuvan perusteella Virtakuja 2:n ja 4:n talot näyttäisivät vierekkäin sijoiteltuna muodostavan talviaikaan pahimmillaan kolkon Pruittlgoe-maisen korkeiden ja leveiden talojen tuulitunnelin. Mikäli uusi 8-kerroksinen asuintalo olisi hieman pohjoisempaan, ei vaikutelma olisi ehkä aivan yhtä tyly.

=> Julkisivuja on kehitetty ja väritystä on lisätty. Elementtisaumoja häivytetään. Rakennusta on siirretty pohjoisemmaksi. Varastot sijoittuvat rakennuksen sisään.

4. Asukas B, 23.5.2016:

--- asukkaana haluisin tuoda esiin uudisrakennuksen varjostavan vaikutuksen, varsinkin talviaikaan jolloin Myyrmäentien varren korkeasta rakentamisesta johtuen aurinko pääsee paistamaan lähinnä Virtatien kohdalla olevasta kuilusta talon yläpäähän (E-rappu). Eli jos uudisrakennus tulee esitettyyn paikkaan, käytännössä E:n alempiin kerroksiin ei paista koskaan aurinko uudisrakennuksen ja takapihalla olevien suurten kuusien takia.

Tämä pystyttäisiin välttämään mikäli talo rakennettaisiin tontin pohjoislaitaan, eli noin 20m ylemmäs tontilla, ja ulkoiluvälinevarasto sijoitetaan pohjoislaidan sijaan tontin etelälaitaan.

=> Taloa on siirretty pohjoisemmaksi. Varastot sijoittuvat talon sisään.



Rakennuspaikka, Virtakuja 4:n tontin yläosaa. Kallio on lähellä maan pintaa.

TKa 2.5.2016

5. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 26.5.2016:

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Myyrmäen aluekeskukseen kulkevien linja-autojen palveluverkko ulottuu lähes koko Vantaan alueelle, Helsinkiin matkustaville on tarjottu tiheä junaliikenne Louhelan ja Myyrmäen asemilta. Kävelymatka rautatieasemille on muutama sata metriä.

HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta saadaan lisää käyttäjiä jo olemassa oleville palveluille.

Uomapolun rakentaminen on todella positiivinen muutos kevyen liikenteen näkökulmasta, muutoksella avataan uusi yhteys pyöräilijöille ja jalankulkijoille Virtatien ja Uomatien väliin, mikä saattaa edistää alueen kevyen liikenteen kasvua ja henkilöautoilun vähenemistä.

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

6. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 30.5.2016:

Ei huomautettavaa.

7. Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry, 30.5.2016:

Lähtökohtien nykytilanteessa todetaan: "Alueella ei ole inventoituja luontokohteita eikä kulttuurikohteita." – Kuitenkin Virtakujan päässä, uudisrakennuksen eteläpään kohdalla sijaitsee kaksi maisemassa hyvin näkyvää kookasta siirtolohkaretta toisiinsa nojaten. Tällä hetkellä lohkarit ovat nuorten puiden alla hieman kätöksissä. Lohkareita ei ole merkitty Vantaan luonnonmuistomerkkeihin, mutta paikallisesti ne ovat edustavannäköiset. Lohkareista pohjoiseen on kookasta kivikkoa mäen laelle asti, mutta nuo kaksi noin nelimetristä ovat maiseman monimuotoisuudessa ja elävöittämisessä merkittävimmät.

Selostuksen havainnekuvassa kivet on poistettu talon tieltä.

SLL Vantaa esittää, että nuo kaksi isoa siirtolohkaretta jätetään paikoilleen ja taloa lyhennetään muutama metri eteläpäästä, tai se siirretään kiinni uuteen ulkoiluvälinevarastoon. Pohjoispuolen Kuohupuistoa ei pidä pienentää. Uusi "Uomapolku" tulee ehdottomasti toteuttaa pohjoisessa Uomarinteelle saakka.

=> Taloa on siirretty pohjoisemmaksi, jolloin siirtolohkarit säilyvät. Varastot on sijoitettu talon sisään. Uomapolku rakennetaan Uomarinteelle saakka. Kuohupuisto ei pienene.



Kuohupuiston leikkipaikka.

TKa 2.5.2016

8. Asukas C, 31.5.2016:

1. Virtatie on ns. *koulutie* ja tämä pitäisi ehdottomasti ottaa huomioon tällaista muutosta suunniteltaessa. Nyt Uomarinteen koulu on aivan suunnitellun kohteen vieressä ja Virtakujaa pitkin ja sen yli kulkee päivittäin satoja pieniä koululaisia. Suunnitelma toteutessaan kasvattaa huomattavasti Virtakujan liikennettä ja tämä tulee suunnittelussa ottaa huomioon. Mikä suunnitelma toteutuu, Virtakujan alkuun tai aivan Virtakujan ja Virtatien risteyksen tuntumaan on saatava *hidaste*, jotta Virtatien ja mahdollisen uuden kerrostalon myötä lisääntyvä liikenne saadaan rauhoitettua. Uomarinteen koulu on iso alakoulu, joten kyseessä on satoja perheitä koskeva huoli turvallisesta koulumatkasta.

2. Onko varmasti selvitetty, että alueella oleva siirtolohkare ei ole suojelukohde? Tämä tulisi varmistaa, ettei tule tehtyä ratkaisuja, jotka osoittautuvat peruuttamattomiksi. Mielestäni siirtolohkare pitäisi joka tapauksessa pyrkiä säilyttämään alkuperäisen Myyrmäen omaleimaisena merkinä. Jos siis kohteeseen on pakko ympätä kerrostalo, niin eikö mitenkään ole mahdollista suunnitella sellainen talo, joka säilyttäisi tämän maamerkin?

=> 1. *Virtatien katujärjestelyjä suunnitellaan Myyrmäen kaavarungon yhteydessä.*

2. *Siirtolohkareta ei ole suojeltu, mutta se säilyy, koska taloa siirretään pohjoisemmaksi.*

9. Vantaan kaupunginmuseo, 31.5.2016, kirjattu 1.6.2016:

Ei huomautettavaa. Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja arkeologia kohteita eikä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Koulutontin asuntorakentamismahdollisuuden selvittäminen

Kysymykseen, rajoittaako Virtatie 4:n rakentaminen koulutontin rakentamismahdollisuuksia tulevaisuudessa, laadittiin luonnos, kuinka koulutontin eteläosa on rakennettavissa asumiseen, kun Uomarinteen pikkukoulu on purettu. Luonnoksessa todettiin, että koulutontin eteläosaan ja Myyrmäen huollon pysäköintitontille voitaisiin sijoittaa asuntorakentamista yhteensä 11 000 k-m².

Koulutontin eteläosaan on kuitenkin nyt vireillä päiväkotihanke (luonnos sivulla 28).



Tutkielma, jossa koulutontin eteläosaan rakennettaisiin tulevaisuudessa kerrostaloja 11 000 k-m², autopaikat pysäköintitalossa 85 kpl. Luonnos osoittaa, että rakennushake ei estä koulutontin kehittämistä tulevaisuudessa asumiseen. Optiplan Oy 16.6.2016.

☙ Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistuminen uusittiin, koska taloa oli siirretty pohjoisemmaksi ja sen koko oli kasvanut.

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin 5.9.2017, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 5.10.2017 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 9.9.2017.
- *Kaavatilaisuus* järjestettiin Virtakujan kääntöpaikalla 19.9.2017 klo 17.00 – 17.30.
- *Aluearkkitehti* oli tavattavissa myös puhelimitse. Puheluja ei tullut.
- *Osallisia* kaavoituksessa olivat kaavamuutoksen hakija Myyrmäen Huolto Oy, Sato Oy, NCC Rakennus Oy, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia, kaupungin asiantuntijat, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY.

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

10. Osallistuminen Virtakujan kääntöpaikalla, 19.9.2017:

Paikalla oli kuusi osallista ja aluearkkitehti, joka esitteli suunnitelmaa ja muutoksia aiempaan verrattuna. Yksi asukas piti uudisrakennusta rumiluksena. Lisäksi ihmeteltiin parkkipaikkojen vähenemistä pihalta. Siirtokivien säilymiseen oltiin tyytyväisiä. Esitettiin, että tiedotus pitäisi olla myös englanniksi, kuten Espoossa.

=> *Julkisivuväritystä on kehitetty. Nykyisten asukkaiden autopaikat 50 kpl säilyvät.*

11. Vantaan kaupunginmuseo, 29.9.2017:

Ei huomautettavaa.



Kuva osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 5.9.2017, suhde ympäristön rakentamiseen. Uudisrakennus sijoittuu nykyiselle pysäköintialueelle. Polku Virtakujalta Uomarinteelle säilyisi nykyisellä paikallaan, jolloin koulutontti pienenesi. Polku kulkee nyt koulutontin kautta. / Optiplan Oy 25.8.2017

12. Vantaan Energia, 3.10.2017:

- **Sähköverkko:** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen mukaisesti. Käytössä olevia pienjännitekaapeleita ei suunnittelualueella sijaitse. Vantaan Energia Sähköverkot haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Jos maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan Vantaan kaupungin kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti.
- **Kaukolämpöverkko:** Ei huomautettavaa.

=> Kaapelit ilmenevät kaupungin johtokartalta.

13. Vantaan kaupungin tilakeskus, rakennuttaja-arkkitehti Aulikki Korhonen, 5.10.2017:

Uusi tontti muodostettaisiin osittain myös Uomarinteen koulun Y-tontista 15657. Uomarinteen koulun laajennuksen suunnittelussa vuosina 2016 – 2017 on tullut esiin, että koulun tontti laajennuksen ohella tarvitaan koululaisten ulkoilu- ja välituntikäyttöön. Koululle varattu tontin osa on jo nyt tähän tarkoitukseen liian pieni.

Lisäksi tontin eteläosan käyttö on osittain avoin: tontin eteläpäässä on tällä hetkellä Uomarinteen koulun niin kutsuttu pikkukoulu, jonka paikalle tulee mahdollisesti päiväkotikoulu. Myös tontin eteläosan mitoitus on erittäin tiukka ja tontin pienentäminen voi rajoittaa tulevia käyttömahdollisuuksia.

Nykyisen koulurakennuksen toiminnan ja tontin tulevan käytön kannalta Uomarinteen koulutontin pienentäminen asuntorakentamisen takia ei ole toivottavaa.

=> *Koulun ja päiväkodin toimintaedellytysten turvaaminen myös tulevaisuudessa on ensisijaista, joten Uomapolku siirretään asemakaavan mukaiselle paikalleen eikä Y-tontti pienene. Tästä on neuvoteltu tilakeskuksen, sivistystoimen, kuntatekniikan keskuksen ja Länsi-Vantaan asemakaavayksikön kesken 19.12.2017. Kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen vuoksi annetaan rakennustyön alkamista ajoittava kaavamääräys. Koulutontin pysäköintinormiksi tarkistetaan 1 ap / 200 k-m².*

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Vertailu ylemmän asteiseen kaavoitukseen

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

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden asuntotuotantotavoitteen, maa-kuntakaavan ja yleiskaavan tiivistämistavoitteiden ja kaupungin maapoliittisten linjausten asuntotuotantotavoitteiden mukainen. Rakennushanke on huomioitu myös Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa.

Muut tavoitteet

Koulutontin toimintaedellytysten turvaaminen on ensisijaista, joten Uomapolku siirretään pois koulutontilta. Virtakujan pohjoispäässä olevat siirtolohkareet säilytetään. Kaavan laadullisena tavoitteena on Vantaan arkkitehtuuriohjelma (Kv 11.5.2015).

Asemakaavamuutoksen käsittelyt

Kaupunginhallitus 5.3.2018 hyväksyi kaavamuutoksen nähtäville. Kaavamuutos oli nähtävillä 21.3. – 19.4.2018. Muistutuksia ei saatu eikä lausuntoja ollut tarpeen pyytää.

Nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiä on tarkistettu. Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville panoa.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Kaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat asumisasioiden päällikkö *Tomi Henriksson*, asemakaavasuunnittelija *Johanna Rajala*, lupa-arkkitehti *Sampo Sälevara*, maisema-arkkitehdit *Laura Muukka*, *Elina Ekroos*, *Heidi Burjam*, viheraluesuunnittelija *Satu Nätyinki*, hankepäällikkö *Eija Kivineva*, rakennuttaja-arkkitehti *Aulikki Korhonen*, strategia-asiantuntija *Laura Malinen*, suunnittelija *Päivi Riehungangas*, kadunsuunnittelupäällikkö *Olli Lappalainen*, liikenneinsinöörit *Pirjo Salo*, *Jaana Virtanen*, *Teemu Vihervaara*, suunnitteluinsinööri *Elina Kettunen*, alueinsinööri *Mikko Kettunen*, kaupungininsinööri *Henry Westlin*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi* ja suunnitteluavustaja *Marko Hoffren*.

Sato Oy:tä edustivat *Antti Laine* ja *Maarit Tuomainen*.

NCC Rakennus Oy:tä edustivat *Ilkka Alvoitu* ja *Martta Kyllönen*.

Hakijan arkkitehtikonsulttina toimi Arkkitehtitoimisto Optiplan Oy / *Julius Jääskeläinen*.

Hanketta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 27.4.2016, 8.6.2016, 13.6.2017 ja 10.1.2018, hakijan ja kaupungin suunnittelijoiden kanssa kokouksissa 14.8., 30.10. ja 27.11.2017 sekä sähköpostitse. Uomapolusta pidettiin erillinen kokous 19.12.2017.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Näkymä Virtakujalta. Vasemmalla nykyinen Virtakuja 2, oikealla uusi kerrostalo Virtakuja 4.
Optiplan Oy 27.11.2017

Kaavan tarkoituksena on kerrostalon rakentaminen pysäköintitontille.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksella autopaikkojen korttelialue LPA muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi annetaan 5 660 k-m². Suurin kerrosluku on kahdeksan. Pysäköinti sijoittuu osin talon sisään ja osin nykyisille pysäköintikentille.

Virtakujalta Uomarinteelle rakennetaan kävely- ja pyöräilykatu nykyisen viheryhteyden kohdalle, jolloin polku siirretään uudisrakennuksen viereen. Tällöin koulutontti ei pienene.

Kaavaratkaisun perustelu

Kaavamuutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteiden mukainen. Tontti sijaitsee 500 m Louhelan ja 850 m Myyrmäen rautatieasemilta, joten tontin tehokas rakentaminen on perusteltua.

Rakennettu ympäristö

Tontille rakennetaan kahdeksankerroksinen asuintalo, jonka ylimmissä kerroksissa ovat saunatilat ja yhteisterassit. Autopaikat sijoitetaan talon sisälle kellariin ja 1. kerrokseen sekä pihalle vanhan ja uuden kerrostalon väliin. Ulkopysäköintialueen reunat istutetaan. Tontin pohjoisosaan rakennetaan leikki- ja oleskelualue, jonka pohjoispuolelle voidaan sijoittaa mahdollisesti tarvittava erillinen varastorakennus. Jätehuolto sijoittuu Virtakujan viereen uuteen aitaukseen.

Luonnonympäristö

Tontilla olevaa luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Virtakujan päässä olevat kaksi siirtolohkareta säilytetään jonkin verran siirrettyinä. Tontti liittyy puistoon.



Näkymä idästä Uomarinteen koulun tontilta. Vasemmalla Virtakuja 2, oikealla uudisrakennus Virtakuja 4. Uuden talon julkisivu itään on nelivärinen. / Optiplan Oy 6.11.2017

Liikenne

Uusien asuntojen osalta sovelletaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 ajalle 1.1.2014 – 31.12.2018 ja alle 1 km etäisyydelle Myyrmäen asemasta asumiselle hyväksymää pysäköinnin kokeilunormia 1 ap / 130 k-m². Kokeilunormin tavoitteena on kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisääminen.

Virtakuja 2:n osalta nykyinen autopaikkamäärä 50 kpl säilyy. Nykyisille liiketiloille varataan 2 autopaikkaa. Autopaikkoja saa sijoittaa tontin rajoista riippumatta.

Mitoitus

Tontille saa rakentaa uutta asumista 5 660 k-m², mikä tuottaa 114 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 43 h-m² ja huoneistoalat 27 – 90 h-m². Bruttoala 7 741 br-m² sisältää myös yhteistilat, autohallit, varastot ja tekniset tilat.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusalat rajataan luonnosten mukaisiksi. Kaavassa annetaan määräyksiä rakennustavasta ja siirtolohkareiden säilyttämisestä.

Ympäristön häiriötekijät

Asuntojen ääneneristävyydestä lentomelua vastaan määrätään rakennusjärjestyksessä.

Nimistö

Uomarinne / Strömfårabrinken (1968) ja *Virtakuja / Flodgränden* (1968) liittyvät Mätäojasta johdettuun vesiaiheeseen. Virtakujalta Uomarinteelle menevän jalankulkukadun nimeksi annetaan *Uomapolku / Strömfårabrinken* (Nr 9.11.2015). Sen vieressä on Uomarinteen koulu.



Näkymä Kuohupuiston suunnasta. Rakennuksen pääty on kaksivärinen. Tontti istutetaan rehevästi.



Julkisivut itään Uomarinteen koulutontin suuntaan. Uomapolulle päin rakennuksessa on neljä värisävyä.



Etelään.

Optiplan Oy 6.11.2017



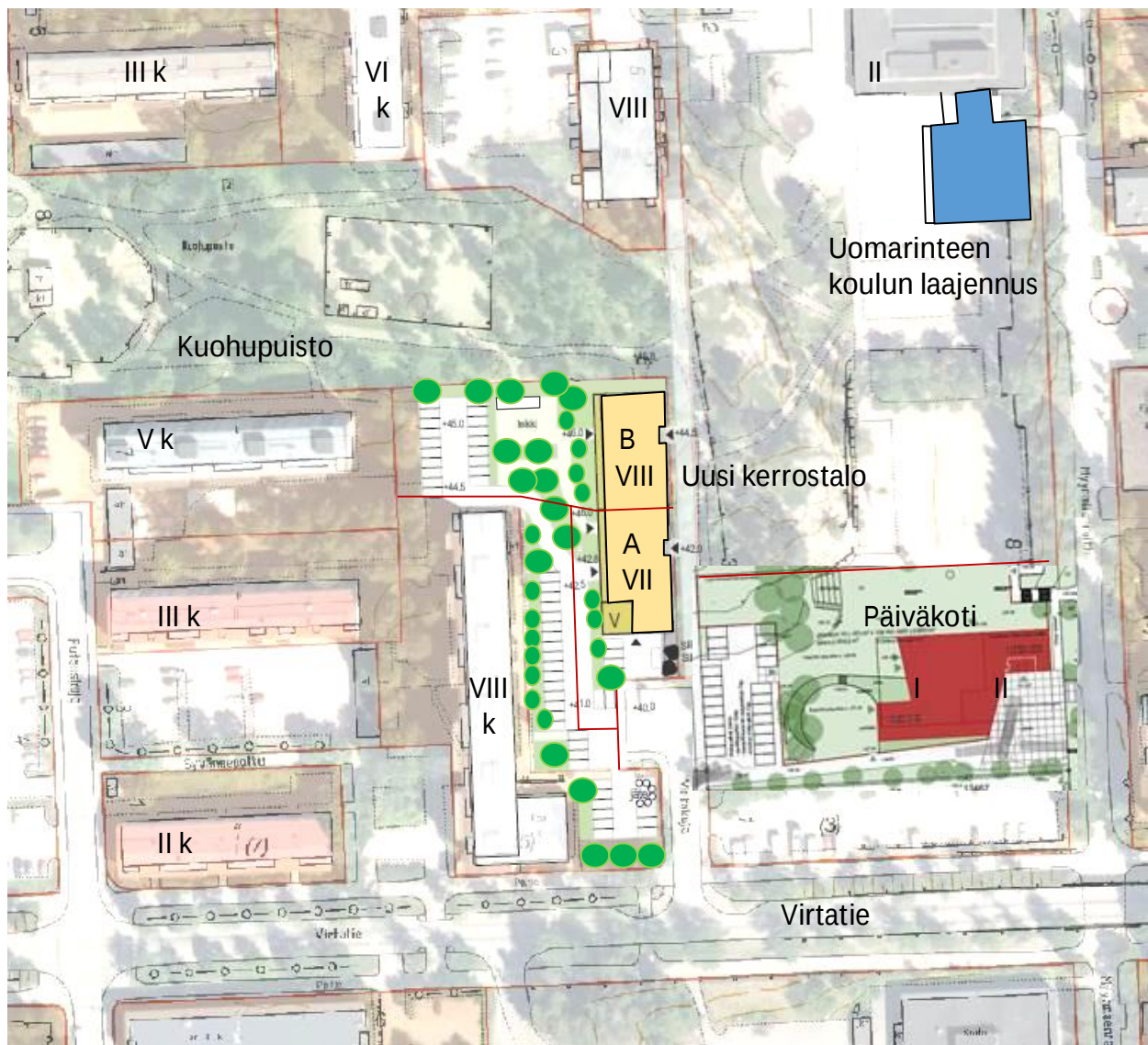
Länteen.



Pohjoiseen.

Kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset

- *Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen*
Pysäköintitontti rakennetaan asuintontiksi, mutta nykyiset autopaikat eivät vähene. Uomapolku siirretään kaavan mukaiselle paikalleen, jolloin Y-tontti säilyy nykyisen kokoisena.
- *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön*
Kaupunkirakenne tiivistyy. Muutos on visualisoitu havainnekuvin.
- *Vaikutukset luontoon ja maisemaan*
Tontilla olevaa luonnonympäristöä muuttuu osin rakennetuksi ympäristöksi. Virtakujan päässä olevat siirtolohkareet säilytetään ja siirretään tontin puolelle. Jalankulkukatu rakennetaan kaavan mukaiselle paikalleen. Tontille istutetaan rehevästi pihakasvillisuutta.



Uusi asuinrakennus, Virtakuja 4: Optiplan Oy 27.11.2017, täydennys TKA

Uusimäen koulun laajennus, tarveselvitys-hankesuunnitelma, tontinkäyttöluonnos, Kh 23.5.2016.

Virtakujan päiväkoti, Virtakuja 3: Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy 22.6.2016.

Uudisrakennushankkeiden suhde toisiinsa ja lähiympäristöön, asemapiirros.

Liikenteelliset vaikutukset

Vanhan talon autopaikat eivät vähene. Uudelle talolle varataan 1 ap / 130 k-m² eli 45 ap (0,39 ap/asunto), joten kaikille asunnoille ei varata autopaikkaa. Kaavamuutos lisää autoliikennettä noin 135 ajon/vrk, mikä ei vaikuta merkittävästi katuliittymien toimivuuteen. Virtakujan tuleva liikennemäärä on noin 590 ajon/vrk, kun päiväkotikin (8 ryhmää, 128 lasta) on rakennettu. Kaupunginosassa on aluekeskuksen palvelut, tontti sijaitsee lähellä rautatieasemia, Myyrmäentiellä on erinomaiset bussiyhteydet ja Myyrmäessä toimii autonvuokraamo, joten oma auto ei ole välttämätön.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos tarjoaa uusia esteettömiä vuokra- ja omistusasuntoja 114 kpl, joille on kysyntää. Huoneistojen keskikoko on 43,4 h-m². Vantaan asutuskunnista on yhden hengen talouksia 38 % ja kahden hengen talouksia 33 % (2015), joten suunnitelma vastaa kaupungin väestörakenteeseen kerrostaloasumisen osalta.



Asunnot ja autopaikat

Huoneistojakauma					Autopaikkojen sijoittuminen	
Asuntotyyppi	Huoneisto-ala h-m2	Talo A kpl	Talo B kpl	Yhteensä kpl	AL-korttelin autopaikat (Virtakuja 2)	
1 h + kt	27,0	15	12	27	Tarve 52 ap, perustuu nykytilanteeseen omalla tontilla	29 ap
	30,5	5	–	5	AK-tontilla B	19
	32,5	–	1	1	AK-tontilla A	4
	33,5	4	6	10	AK-korttelin tontin A autopaikat	
	37,0	–	12	12	Tarve 2490 / 130 => 20 ap	17
2 h + kt	47,5	11	15	26	hallissa omalla tontilla	
3 h + kt	65,5	–	3	3	maantasossa omalla tontilla	3
	66,5	2	–	2	AK korttelin tontin B autopaikat	
	90,0	–	1	1	Tarve 3170 / 130 => 25 ap	9
4 h + kt	59,0	14	13	27	hallissa omalla tontilla	
Yhteensä h-m2		2173,0	2773,5	4946,5	hallissa tontilla A	16
Yhteensä kpl		51	63	114	Yhteensä ap	97

Viherkerroinlaskenta

	Virtakuja 2	Virtakuja 4	Kokonaisuus
Uudisrakentamiskohde	Ei	Kyllä	Kyllä
Maankäyttö	Asuinalue	Asuinalue	Asuinalue
Pihatyyppi umpikortteli	Ei	Ei	Ei
Kansipihan osuus alle 25 %	Kyllä	Kyllä	Kyllä
Onko tontilla mahdollisuus liittyä erillisviemäröintiin?	Kyllä	Kyllä	Kyllä
Onko alle 50 m tontista luonnonkasvillisuudesta muodostuvaa viherkäytävää?	Puisto	Puisto	Puisto
Onko läpäisemätön maaperä/pohjavesi keskimäärin vähintään 100 cm maanpinnan alapuolella?	Ei	Ei	Ei
Onko tontilla tilaa vieviä uusiutuvan energian tuotantoratkaisuja?	Ei	Ei	Ei
Tontti	15-661-1	15-661-6	Molemmat
Tontin pinta-ala m2	4 007	3877	7 884
Rakennusten peittopinta-ala m2	1 321	1082	2 403
Kerrosala k-m2	7 489	5659	13 148
Rakennusten peittopinta-ala suhteessa tontin pinta-alaan	0,33	0,28	0,30
Säilytettävät hyväkuntoiset isot puut (ä 25 m2) kpl	24	–	24
Säilytettävät siirtolohkareet m2	–	22	22
Istutettava isoksi kasvava puu (yli 10 m, ä 25 m2) kpl	–	13	13
Istutettavat isot pensaats (ä 3 m2) m2	–	15	–
Istutettavat pensaats (ä 1 m2) m2	–	–	15
Nurmikko m2	1 377	864	2 241
Läpäisevät pinnoitteet (sora, hiekka, kivituhka)	–	416	416
Viivytyskaivanto tai säiliö (maalainen) m3	–	23,5	23,5
Bonuspisteet			
- Varjostava isokokoinen puu etelä- tai lounaispuolella	1	1	1
- Yhteiskäytössä oleva kattoterassit, joissa kasvillisuutta vähintään 10 % pinta-alasta	–	1	1
Viherkerroimen tavoitetaso	0,8	0,8	0,8
Viherkerroin = Pisteytetty viherpinta-ala / Kokonaispinta-ala	1,1	0,7	0,8

Laskenta on tehty nykytonteille. Autopaikkoja sijoitetaan tonttijaosta riippumatta. Siksi kumpaakin tonttia on tarkasteltava viherkerroinlaskelmassa kokonaisuutena.



Vesihuollon esisuunnitelma.

Elina Kettunen 8.12.2017

Tekninen huolto

Vesihuolto

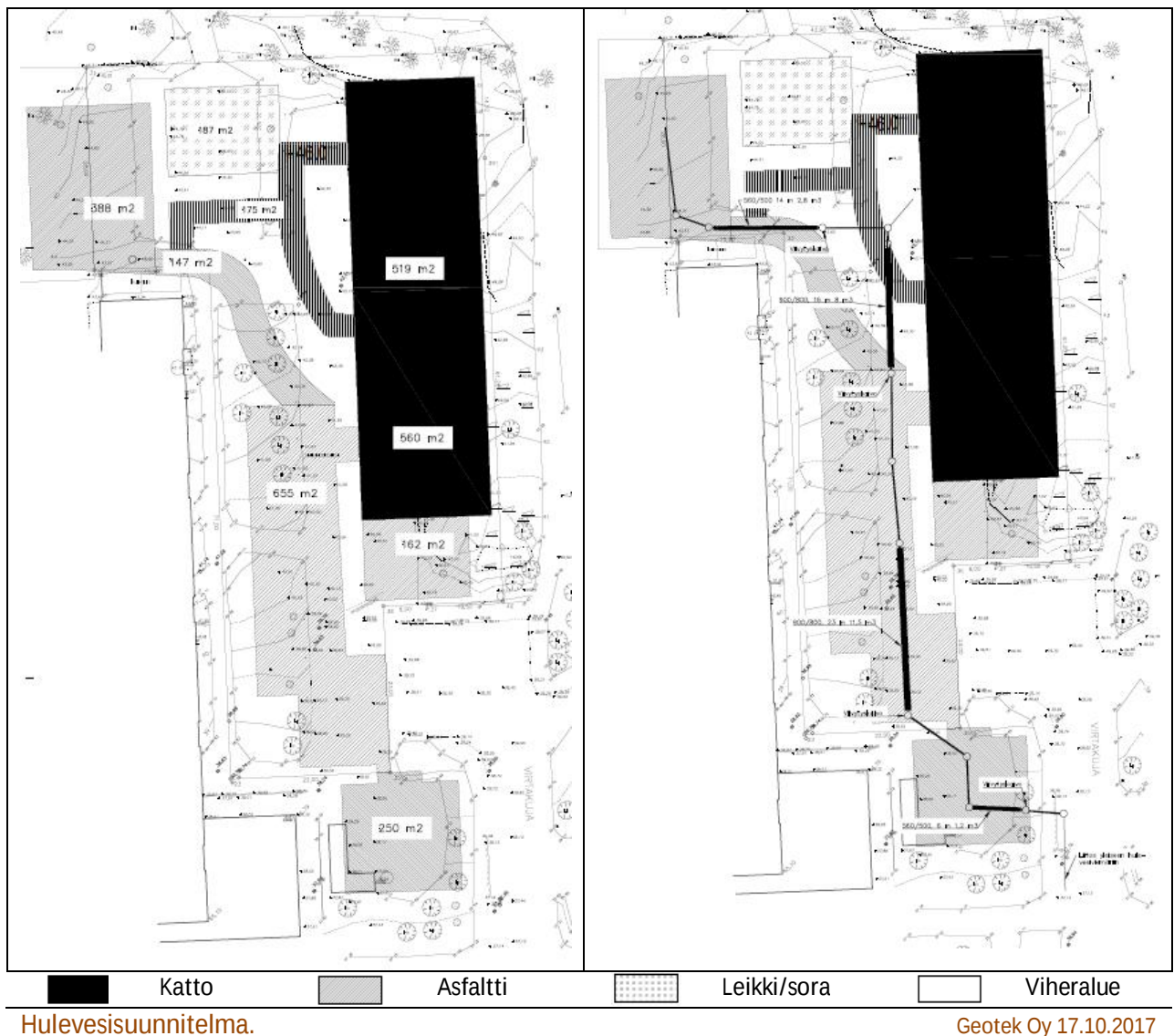
Kaavamuutoksen myötä vesihuoltoverkostoa tulee laajentaa Virtakujalla. Uutta vesijohtoa ja jätevesiviemäriä tulee rakentaa noin 40 m ja uutta hulevesiviemäriä noin 22 m. Rakennus saattaa vaatia kiinteistökohtaisen paineenkorottamon. Tämä tulee varmistaa rakennussuunnitteluvaiheessa, kun HSY antaa viralliset painetasot. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 31 000 €.

Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetään vesiä viivytettävän maanalaisissa viivytysputkissa. Hulevesien hallintasuunnitelma toimii lähtökohtana rakennussuunnitteluun. Rakennuslupaa haettaessa tulee hyväksyttää tarkennettu hulevesisuunnitelma. Tonteilla voi olla yhteisiä hulevesien hallintarakenteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä sorapintainen pysäköintialue sekä puistokaistale muuttuvat asuinrakennusten tonteiksi ja kaduksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömäksi pinnaksi. Samassa yhteydessä nykyisen asuinkerrostalon pysäköintiä järjestellään uudelleen ja pysäköintialuetta laajennetaan nykyisille tontin viheralueille. Samalla pysäköintialue myös asfaltoidaan. Nämä kaikki toimenpiteet lisäävät vettä läpäisemättömän pinnan määrää ja kasvattavat siten muodostuvien hulevesien määrää.

Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Viivytyksellä tullaan toteuttamaan maanalaisin viivytysrakentein, koska maanpinnalla ei ole tilaa hulevesien käsittelylle. Kaavan yhteydessä laadittu hulevesien hallintasuunnitelma toimii perustana rakennuslupavaiheen tarkemmalle suunnittelulle. Rakennuslupaa haettaessa on laadittava hulevesisuunnitelma, joka tarkastetaan kuntatekniikan keskuksessa.



Hulevesisuunnitelman tiivistelmä

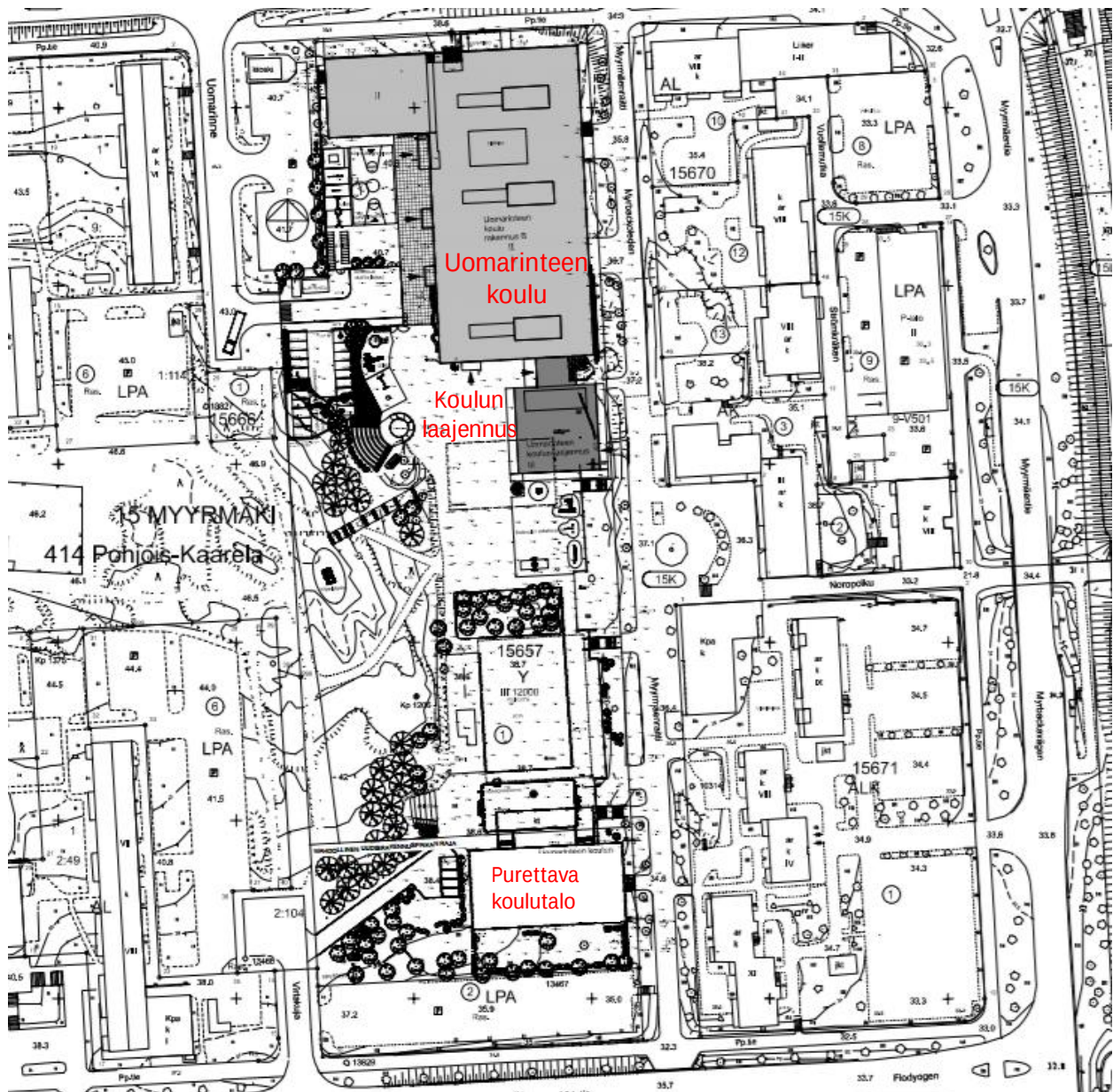
Tontille rakennetaan 7- ja 8-kerroksiset asuin kerrostalot ja asfaltoitavat paikoitusalueet. Rakentamisen seurauksena tontin vettä läpäisemättömän pinta-alan määrä tulee kasvamaan. Uudessa tilanteessa tontin kokonaispinta-ala tulee olemaan noin 4 400 m². Vettä läpäisemättömäksi pinnaksi muutettu pinta-ala on noin 2 580 m².

Pieni osa tontin hulevesistä pystytään hyödyntämään pihan viheralueilla, mutta pääosa katto- ja pihavesistä kerätään alueen sisäiseen hulevesijärjestelmään, josta ne johdetaan viivytettyinä kaupungin hulevesiviemäriin.

Alue on pohjasuhteiltaan sellainen, että hulevesien suurimittainen imeytys ei ole mahdollista. Vähäinen määrä hulevettä kuitenkin imeytyy maaperään viheralueiden ja muiden hyvin vettä läpäisevien pintojen kautta.

Hulevesien viivytykset esitetään toteutettavaksi maanalaisissa säiliöissä. Viivytyksrakenteet voivat olla esim. kalvoilla ympäröityjä hulevesikasetteja tai vastaavia rakenteita. Tässä tapauksessa hulevedet suositellaan viivyttäväksi suurilla muoviputkilla.

Rankkasateella viivytysrakenteisiin mahtuu vesimäärä 23,5 m3. Tontin painanteisiin tulee lisäksi pidättymään pieni määrä, mutta pääosa vedestä valuu ympäristöön, lähinnä eteläpuolella oleville kaduille.



Uomarinteentie koulun laajennus, tarveselvitys-hankesuunnitelma, tontinkäyttöluonnos (Kh 23.5.2016).
Purettavan koulutalon paikalle voidaan rakentaa päiväkotia.

Uomarinteentie koulun laajennuksen hankesuunnitelma

Laajennus vastaa kasvavan väestömäärän tarpeisiin. Uomarinteentie koulun laajennuksen suuruus on noin 2 000 k-m². Laajennukseen sijoittuu 276 oppilasta ja henkilökuntaa 45 henkeä. A-koulu (eteläisempi) puretaan, jolloin tontin eteläosa on mahdollinen sijoituspaikka päiväkodille. B-koulu (pohjoisempi) on kunnostettu 2009.

Nykyinen pysäköintinormi on sidottu toimihenkilöiden ja yli 18-vuotiaiden opiskelijoiden määrään, vaikka kyseessä on alakoulu. Uudeksi pysäköintinormiksi annetaan: auto-paikkoja on varattava vähintään 1 ap / 200 k-m².



Uomarinteen päiväkodin asemapiirros. / Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy 22.6.2016.

Uomarinteen päiväkodin tontinkäyttöselvitys

Uomarinteen päiväkodin tontinkäyttöselvityksen vaihtoehtona A on esitetty neljän kotialueparin päiväkoti tontin itosaan ja pysäköintialue tontin länsiosaan osin nykyisen Uomapolun kohdalle. Piha sijoittuisi päiväkodin aurinkoiselle länsipuolelle. Pihan järjestäminen on tässä vaihtoehdossa hieman haasteellista, mutta toisaalta huolellisesti suunniteltuna piha voisi olla hyvinkin toimiva ja virikkeellinen. Tontin korkeuserot mahdollistavat päiväkodin sijoittumisen kolmeen tasoon niin, että jokaiseen kotialueparin märkäeteiseen on esteetön yhteys maantasosta. Huoltopiha Myymäenraitin puolella voi toimia iltakäytön sisääntuloaukiona. (Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy 22.6.2016)

Päiväkodin laajuus on noin 1350 k-m². Päiväkotiin sijoittuisi neljä kotiryhmäparia, yhteensä 128 lasta. Pihaa on varattava 15 – 20 m² lasta kohti. Pysäköintipaikalle sijoittuisi 10 saattopaikkaa, 7 päiväkodin henkilökunnan paikkaa ja 7 koulun opettajien paikkaa, yhteensä 24 paikkaa. Esitetty tontti- ja pysäköintiratkaisu on ristiriidassa Uomapolun nykyisen linjauksen kanssa, joten Uomapolku tulee siirtää asemakaavan mukaiselle paikalleen.

Y-tontin rakennusoikeus	12 000 k-m ²
Nykyinen koulutalo B	5 980
Koulun laajennus	2 000
Päiväkoti	1 350
Jäljelle jäävä rakennusoikeus	2 670

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS



Näkymä etelästä, etualalla Vaskivuorentie.



Näkymä luoteesta, etualalla Kuohupuisto.



Näkymä lounaasta, etualalla Virtatie.
Optiplan Oy 20.9.2017



Näkymä idästä, keskellä Virtatie.

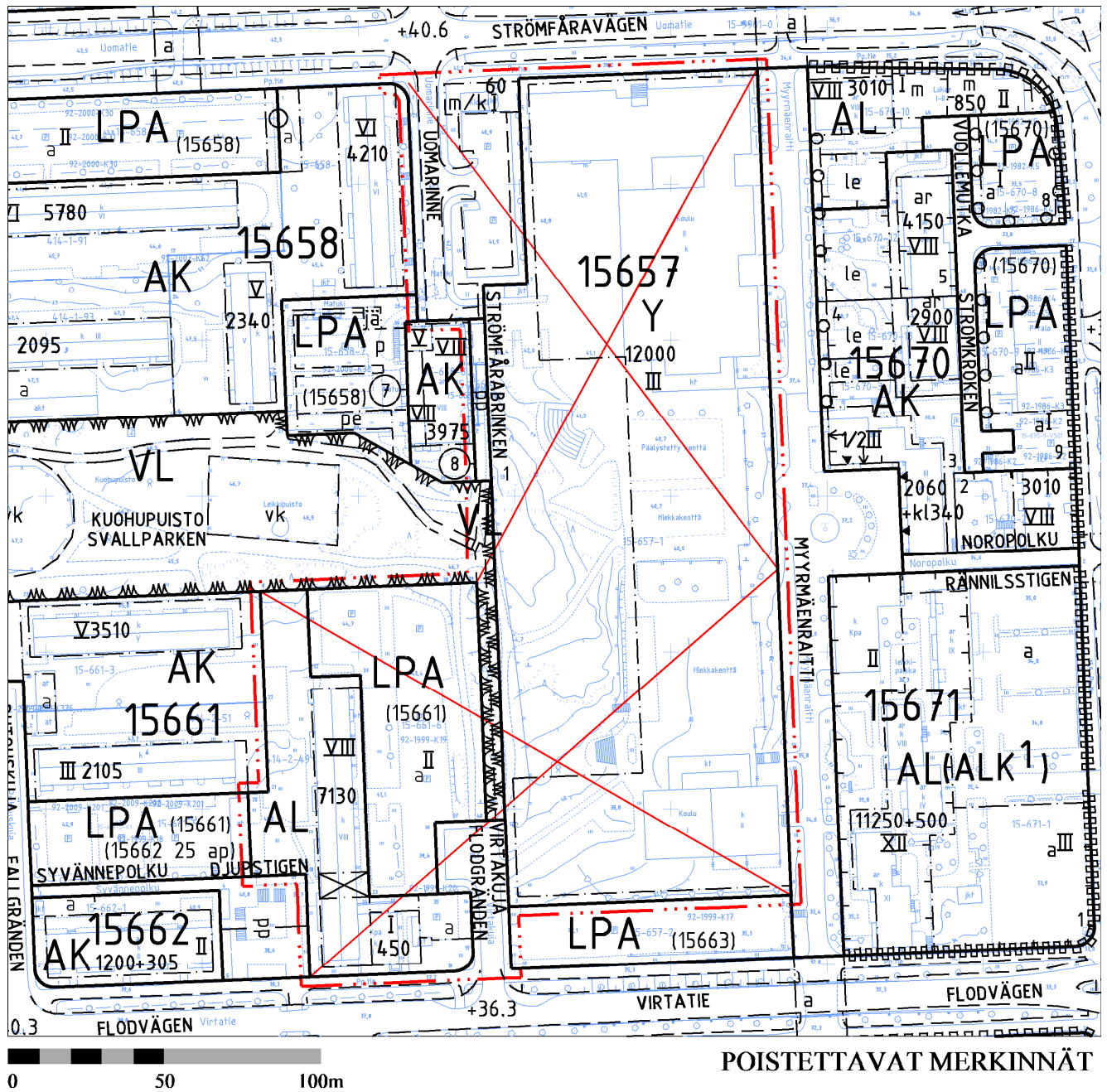
Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.
Hankkeessa toteutetaan sekä vuokra- että omistusasuntoja.
Rakennushankkeen toteuttaa NCC Rakennus Oy.
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).
Katu- ja kunnallistekniikkatyöt on tehtävä ennen talonrakennustyön alkamista.
Uomapolun siirto maksaa karkeasti arvioituna 70 000 € (2017).

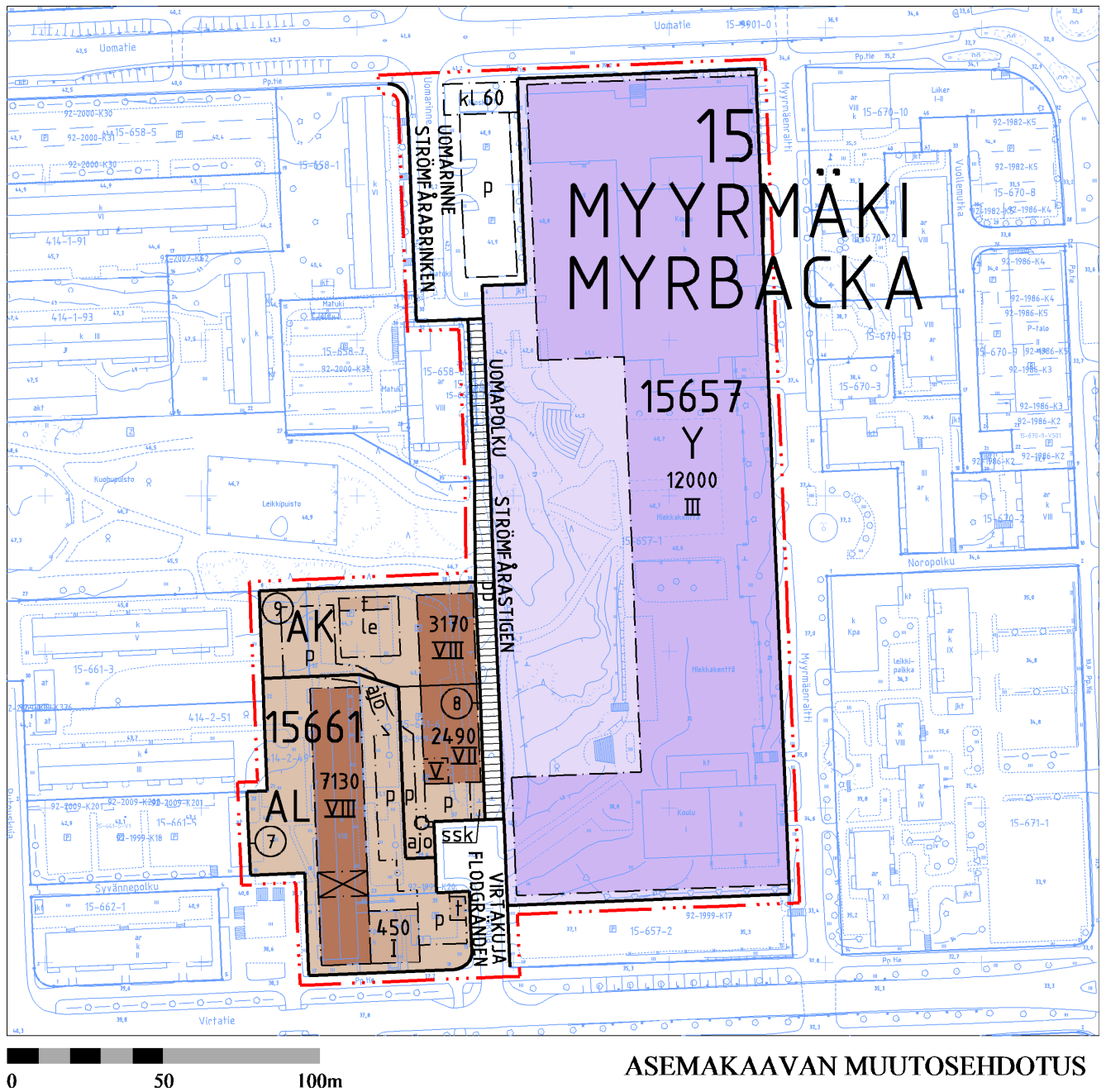
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Vantaa 12.2.2018

Ti-O-K ————— *to*

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, 01300 Vantaa

7. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET





Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

002305

11.6.2018

684491, 683491

Vantaan kaupunki

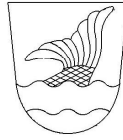
VIRTA KUJA

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutosOsat kortteleista 15657 ja 15661 sekä
katualuetta.**Tonttijaon muutos**

Osa korttelia 15661.

1:2000



Vanda stad

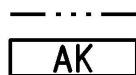
FLODGRÄNDEN

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanenDelar av kvarteren 15657 och 15661
samt gatuområde.**Ändring av tomtindelningen**

Del av kvarteret 15661.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.Rakennustyön saa aloittaa vasta, kun Uomapolku ja muut
tonttien tarvitsema kunnallistekniikka on rakennettu.

Julkisivujen tulee olla väribetonia tai rappaus.

Julkisivuelementit tulee sovittaa julkisivun arkkitehtoniseen
ilmeeseen. Julkisivuissa tulee käyttää myös graafista beto-
nia ja väripintoja.Mahdollisen elementtijaon pystysaumot on häivyttävä
julkisivukäsittelyn keinoin.Länsijulkisivun tulee olla valkoinen, eteläjulkisivun kaksivä-
rinen (valkoinen ja punainen), itäjäulkisivun nelivä-
rinen (punaisia ja tumma) ja pohjoissivun kaksivä-
rinen (punainen ja tumma).Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivut ei-
vät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.Porrashuoneiden ja keskikäytävien 15 m² / kerros ylit-
tävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Tämä
tila ei mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Porrashuoneiden ja keskikäytävien tulee olla luonnonvaloisia.

Asuinrakennuksesta on järjestettävä uloskäynti sekä Uo-
mapolulle että pihalle.Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa
rakennusosalalle rakennukseen sijoittaa asukkaiden käyt-
töön sauna-, kerho-, harrastus-, palvelu-, autohalli-, varas-
to-, väestönsuoja- ja muita asukkaita palvelevia tiloja sekä
teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 15 % asemakaavassa
annetusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaik-
koja eivätkä väestönsuojaa.Ylimmissä kerroksissa tulee olla yhteisiä sauna- ja oleske-
luterasseja.

Tontilla tulee olla rehevästi puita ja pensaita.

Leikki- ja oleskelualueen saa sijoittaa kortteli- ja tontti-
jaosta riippumatta.Tontin pohjoisosan pysäköintialue tulee rajata pensasai-
doin.

Hulevedet tulee viivyttaa.

Polkupyöräpaikkoja on varattava 1 pp / asuinhuone.

Autopaikkoja on varattava AK-korttelia varten 45 kpl
(1 ap / 130 k-m²) kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.Autopaikkoja on varattava myös viereistä AL-korttelia
varten.**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**Rakennuksen maantasokerroksessa saa olla asuntoja
palvelevia varasto-, teknisiä ja muita tiloja, jotka saa ra-
kentaa rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi.Leikki- ja oleskelualueen saa sijoittaa kortteli- ja tontti-
jaosta riippumatta.

Hulevedet tulee viivyttaa.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets område för flervåningshus.Byggnadsarbetet får endast startas efter Strömfårstigen och
annan kommunalteknik som behövs för tomter har
byggts.

Fasaderna ska vara av färgbetong eller puts.

Fasadelementen måste anpassas till fasadens arkitekto-
niska uttryck. I fasaderna måste då användas även grafisk
betong och färgtytor.Eventuella vertikala elementfogar ska bleknas med fasad-
behandlingar.Västra fasaden ska vara vit, södra fasaden tvåfärgig (vit
och röd), östra fasaden fyrfärgig (röda och mörk) och nor-
ra fasaden tvåfärgig (röd och mörk).Även i de nedersta våningarna ska ha fönster. Fasaderna
får inte ge ett slutet intryck.Den del av trapphusen och centralkorridorerna som
överskrider 15 m² / våning får byggas utöver byggrätten.
Detta utrymme dimensionerar varken bilplatser eller
befolkningsskydd.

Trapphus en och centralkorridorerna ska ha naturligt ljus.

Från bostadsbyggnaden ska ordnas en utgång både till
Strömfårstigen och till gårdsplanen.Utöver den byggnadsrätt som anvisats i detaljplanen, får
i byggnadsytan och i byggnaden placeras för invånarna
avsedda bastu-, klubb-, hobby-, service-, bilhall-, förråds-,
befolkningsskydds-, oa. gemensamma utrymmen som
betjänar boendet samt tekniska utrymmen, likväl till högst
15 % av våningsytan angiven i detaljplan. Dessa utrym-
men räknas inte vid dimensionering av bilplatser eller
skyddsrum.I de övre våningarna ska vara gemensamma bastu- och
vistelseterrasser.

På tomten ska vara träd och buskar frodigt.

Lek- och vistelseområdet får placeras oavsett kvarters-
och tomtindelningen.Parkeringsplats på tomtens norra del ska gränsas med
häckar.

Dagvatten ska fördröjas.

Cykelplatser ska reserveras 1 cp / bostadsrum.

Bilplatser ska reserveras för AK-kvarteret 45 st. (1 bp /
130 m²-vy) oavsett kvarters- och tomtindelningen.Bilplatser ska reserveras också för bredvidliggande AL-
kvarteret.**Kvarterets område för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.**I byggnadens marknivå får vara förråds-, tekniska och
andra utrymmen som betjänar bostäder som får byggas
utöver byggnadsrätten och våningsantalet.Lek- och vistelseområdet får placeras oavsett kvarters-
och tomtindelningen.

Dagvatten ska fördröjas.

	Autopaikkoja on varattava asunnoille 50 kpl sekä liike- ja toimistotiloille 2 kpl kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.	Bilplatser ska reserveras för bostäder 50 st. samt för affärs- och kontorsutrymmen 2 st. oavsett kvarters- och tomtindelningen.
	Yleisten rakennusten korttelialue. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / 200 k-m ² .	Kvartersområde för allmänna byggnader. Bilplatser ska reserveras minst 1 bilplats / 200 m ² -vy.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgrans och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.	Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Istutettava puu.	Träd som skall planteras.
	Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää.	Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	TONTTIAKAO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Juntila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	30.11.2017
Kaavan nimi	002305 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		05.09.2017
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092002305
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,5238	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,5238

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	3,5238	100,0	25300	0,72	0,0000	5660
A yhteensä	0,7883	22,4	13240	1,68	0,3876	5660
P yhteensä						
Y yhteensä	2,3057	65,4	12000	0,52	0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0634	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,4298	12,2	60	0,01	-0,3242	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-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,5238	100,0	25300	0,72	0,0000	5660
A yhteensä	0,7883	22,4	13240	1,68	0,3876	5660
AK	0,3330	42,2	5660	1,70	0,3330	5660
AL	0,4553	57,8	7580	1,66	0,0546	0
P yhteensä						
Y yhteensä	2,3057	65,4	12000	0,52	0,0000	0
Y	2,3057	100,0	12000	0,52	0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0634	0
VL	0,0000		0		-0,0634	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,4298	12,2	60	0,01	-0,3242	0
Kadut	0,3404	79,2	60	0,02	0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,0894	20,8	0		0,0634	0
LPA	0,0000		0		-0,3876	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						