

Vantaa
Myyrmäki

LUONNOS

001925 MYYRMÄEN KESKUSTA

MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutosluonnoksen selostus, joka koskee 10.10.2016 päivättyä asemakaavaluonnoksen karttaa nro 001925. Kaavoitus on tullut vireille 29.4.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutosluonnos:

koskee kortteileita 15403 ja 15406, 15422 ja 15423 sekä osaa korttelista 15511 sekä katu-, tori- ja virkistysalueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki (kumoutuvan asemakaavan kortteileita 15403, 15404 ja osa korttelia 15406 ja 15511 sekä katu-, tori- ja virkistysalueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki).

Tonttijaon muutos:

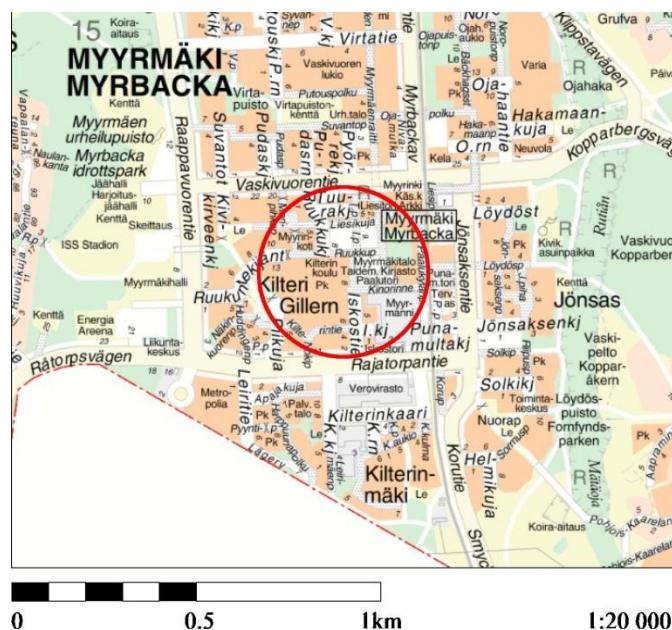
korttelit 15403, 15406, 15422, 15423 ja osa korttelista 15511 kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään tehokkaiden, korkeatasoisten ja omaleimaisten keskustakortteileiden rakentamista Myyrmäen keskusta Paalutorin pohjoispuolelle ja Paalukylänpuiston reunalle. Kolmeen kortteliin sijoittuu asuntoja sekä liike- ja palvelutiloja. Kilterin koulun ja päiväkodin sekä Myyrmäkitalon tonttien asemakaavat ajantasaistetaan. Asemakaavan yhteydessä laaditaan julkisen ulkotilan yleissuunnitelma keskusta-alueelle.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus, joka laaditaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavan laatija: asemakaavasuunnittelijat Hanna Tiira ja Anne Olkkola, Vantaan kaupunki; anne.olkkola@vantaa.fi, puh. 09-839 26528.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Myyrmäen keskustassa kauppakeskus Myyrmannin ja juna-aseman vieressä Paalutorin pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu etelässä Myyrmannin kauppakeskukseen, lännessä Kilterin koulun ja päiväkodin tontin rajoihin ja Iskospolkuun ja pohjoisessa Ruukkupolkuun ja Liesipolkuun sekä idässä Paalukylänpuiston rajoihin ja Myyrmäen asemaan.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Myyrmäen keskustan suunnittelu on ollut kaupunkisuunnittelun työohjelmassa vuodesta 2006 lähtien ja kaavatyö on käynnistynyt vuonna 2008 kaavamuutoksena numerolla 001925. Aikaisempi viitesuunnitelma on ollut nähtävillä 13.6. – 21.8.2012 ja aikaisempi asemakaavaehdotus

on ollut nähtävillä 16.1. – 14.2.2013. Näihin liittyen on järjestetty osallistumiset: 6.3. – 25.4.2008, 12.7. – 31.8.2012.

- Myyrmäen keskustan kehittämisestä järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014 – 31.3.2015.
- Kilpailuehdotukset olivat nähtävillä 8.-22.9.2015 ja niihin liittyen järjestettiin osallistuminen 21.8. – 22.9.2015.
- Asemakaavamuutoksen lähtökohdaksi otettiin kilpailun voittajatyöt ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 29.4.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 17.6.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin viisi kappaletta.
- Hankkeeseen liittyen järjestettiin kaupunkisuunnitteluseminaari 17.5.2016 ja asukastilaisuus 8.6.2016. Aukkaiden mielipiteitä kerättiin myös karttapohjaisella nettikyselyllä 9.5.– 17.6.2016.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	3
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	10
2.2.1Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
1. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	16
3.4. Asemakaavan tavoitteet	20
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	21
2. Asemakaavaluonnoksen kuvaus	23
4.1 Kaavan rakenne	23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
4.3 Aluevaraukset.....	24
4.4 Kaavan vaikutukset.....	28
4.5 Ympäristön häiriötekijät	32
3. Asemakaavaprosessi ja kaavan toteutus	33
4. Kaavatyöhön osallistuneet.....	33
5. Asemakaavaluonnoksen kartta ja määräykset.....	36
6. Muu suunnitelma-aineisto.....	42

ANNE.LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemapiirros ja esitys tonttijaosta, alueleikkauksia ja -julkisivuja, havainnekuvia, varjotutkimia, Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 26.9.2016
- Korttelipihat ja julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, luonnos, WSP Oy, 26.9.2016
- Pelastusreitit (ajouratarkastelu), WSP Oy, 23.9.2016
- Liikenteen yleissuunnitelma, katupoikkileikkauksia, 23.9.2016, WSP
- Tekninen tilavaraustarkastelu (asemapiirros ja poikkileikkaukset), 22.9.2016, WSP
- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, 30.9.2016

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Myyrmäen keskustan pysäköintiselvitys, 31.8.2016, Trafix Oy
- Myyrmäen keskustan julkisten ulkotilojen ja korttelipihojen tuulisuusselvitys, 17.5.2016, WSP
- Ilmastovaikutusten arviointi, 23.9.2016, Vantaan kaupunki
- Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014 – 31.3.2015, kilpailuohjelma, arvostelupöytäkirja ja kaupunginhallituksen päätös kilpailun voittajasta 14.12.2015, Vantaan kaupunki

1. TIIVISTELMÄ

Myyrmäen keskustaa on rakennettu 1970-luvulta, mutta alue on jäänyt keskeneräiseksi. Alueelle on rakennettu 1980–90 -luvulla kauppakeskus Myyrmäki, Myyrmäkitalo, Kilterin koulu, vanhainkoti Myyrinkoti, kauppakeskus Isomyyri ja Ruukkukujan pysäköintitalo. Keskellä on rakentumattomia tontteja, jotka ovat väliaikaisesti toimineet pysäköintialueina, sekä Paalutori ja Paalukylänpuisto. Paalutori toimii kauppatorina sekä markkina- ja tapahtumapaikkana. Rakentaminen sijoittuu nykyiseen keskustaan, joten kaavamuutos vahvistaa Myyrmäkeä aluekeskuksena.

Yleiskaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta C, jolle voi rakentaa toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja ja keskustaan soveltuvia työpaikkoja, sekä tehokasta asuntoaluetta A1, jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja ja sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueita on varattu liikerakennuksille, yleisille ja opetus- ja sosiaalitoimintaa palveleville rakennuksille sekä kaduiksi, toriksi ja puistoksi. Suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat 1½ neljään.

Asemakaavamuutoksessa väliaikaisina pysäköintialueina toimineille rakentamattomille tonteille esitetään kaksi keskustamaista asuinkorttelia (AK), joihin sijoittuu enintään kahdeksan kerroksisia asuinkerrostaloja ja XVI-kerroksiset asuintornit. Kivijalkaan tulee liike- ja palvelutiloja sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Korttelipihat merkittään asumista palveleviksi yhteiskäyttöisiksi kortteli-alueiksi, AH. Paalukylänpuiston reunaan rakennetaan kolmas asuintorni, jonka kivijalkaan tulee liike- ja palvelutiloja sekä asukkaiden yhteistiloja. Asuinrakentamista tulee yhteensä 35 000 k-m² ja liike- ja palvelutilaa 2600 k-m². Asukaspysäköinti tulee kortteleiden alle.

Paalutori säilyy avoimena tori- ja tapahtumatilana. Paalutorin reunaan tulee uusien kortteleiden myötä kivijalkaliiketilaa. Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun risteykseen tulee uusi kivijalkaliiketilojen

rajaama aukio, Ruukkutori. Aukioita, Paalukylänpuistoa ja katualueita suunnitellaan kaavatyön yhteydessä tehtävällä julkisten alueiden yleissuunnitelmassa.

Kilterin koulun ja päiväkodin sekä Myyrmäkitalon tonttien asemakaavat ajantasaistetaan ja ne merkitään yleisten rakennusten korttelialueiksi, Y.

Yleinen pysäköinti, joka on sijoittunut väliaikaisesti Paalutorin pohjoispuolelle maantasoon, siirtyy keskustan muihin yleisiin vajaakäyttöisiin pysäköintilaitoksiin. Torikauppiaita varten varataan maantasopysäköintiä. Korttelissa 15403 tontilla 2 sallitaan opiskelija-asuminen. Opiskelija-asuntoihin ei osoiteta autopaikkoja, vieraspaikkoja tulee varata 10 kappaletta Myyrmäen keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen. Muualla asuinkortteleissa sovelletaan autopaikkannormia: 1 ap/130 k-m².

Keskustan suunnittelun yhtenä merkittävä kriteerinä on ollut asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Kortteleihin tulee asuntoja eri rahoitusmuodoilla: omistusasumista (54,9% asuinkerrosalasta), vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (28,6%), valtion tukemia vuokra-asuntoja opiskelijoille (14,3%) ja asumisoikeusasuntoja (5,7%).



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on 15 800 asukkaan kerrostalovaltainen kaupunginosa ja lähes 54 000 asukkaan aluekeskus. Myyrmäki sijaitsee Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Liikenne yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat erinomaiset.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu entiseen viljelysmaisemaan. Nykyisen Liesikujan kohdalla oli aiemmin Mätäojaan laskeva puro ja viljelty purolaakso sen ympärillä. Asutus on muokannut maisemaa kivikaudelta asti. Paalukylänpuistoa ja Kilterin koulun ja päiväkodin tontin metsikköä lukuun ottamatta keskustassa ei ole enää havaittavissa alkuperäistä luonnonmaisemaa. Puisto on maaperältään hiekkaa ja kalliota, eteläosassa moreenia. Keskusta-alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Kuivatus on alueella hoidettu hulevesiviemäröinnillä. Hulevesiviemärit purkavat Myyrmäen itäpuolella Mätäojaan, jonka ympäristö on kasvistollisesti ja eläimistöllisesti arvokasta aluetta. Mätäoja laskee Helsingin Isossa Huopalahdessa mereen. Kaava-alue on pääosin rakennettua, vettä läpäisemätöntä pintaa. Vettä läpäisevää pintaa on Paalukylänpuistossa ja väliaikaisen pysäköintialueen istutusalueilla. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesi-alueella.

Maaperä

Alueella maanpinta vaihtelee tasovälillä noin +29...+39 (N2000). Maanpinta on alimmillaan alueen keskiosalla ja nousee kohti kaava-alueen itä- ja länsiosaa.

Kaava-alueen itäosalla on kalliomäki, jonka ympärillä on moreenia, hiekkaa ja täytemaata. Hiekka-alueella tehtyjen kairausten perusteella maan pinnassa olevan hiekkakerroksen alla esiintyy paikoin hienorakeisia maakerroksia noin 2-5 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Kaava-alueen keskiosa pääosin täytemaa-alueita, jonka reunoilla on savea ja silttiä. Alueen länsiosalla maaperä on pintamaalajikartan mukaan hiekkaa ja moreenia. Kallio on paikoin paljastuneena tai lähellä maanpintaa. Kaava-alueella pohjavettä voi esiintyä paikallisesti kalliopainanteissa.

Paksujen hiekka-, siltti- ja savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kallion tai pohjamaan ollessa lähellä perustamistasoa perustamistapa voi olla maanvarainen. Maanalaista pysäköintitiloja sisältävät rakennukset voidaan perustaa kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäen suuralueella asuu tällä hetkellä lähes 54 000 asukasta. Varsinaisessa Myyrmäen kaupunginosassa on asukkaita lähes 15 800. Myyrmäen kaupunginosan väkiluku on kasvanut 2000-luvulla keskimäärin noin 150 asukkaalla vuodessa. Myyrmäen nykyisessä ikärakenteessa yli 65-vuotiaiden osuus on keskimääräistä suurempi. Nyt asukkaista n. 27% on alle 24-vuotiaita ja 23% yli 65-vuotiaita.¹

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. korkea ikä, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Metropolian kampuksen laajentumisen myötä alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentuvan. Myyrmä-

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

essä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin liittyvissä hankkeissa ja toiminnallaan vahvistanut yhteisöllisyyttä. Erityisteemana Myyrmäessä on katutaide.

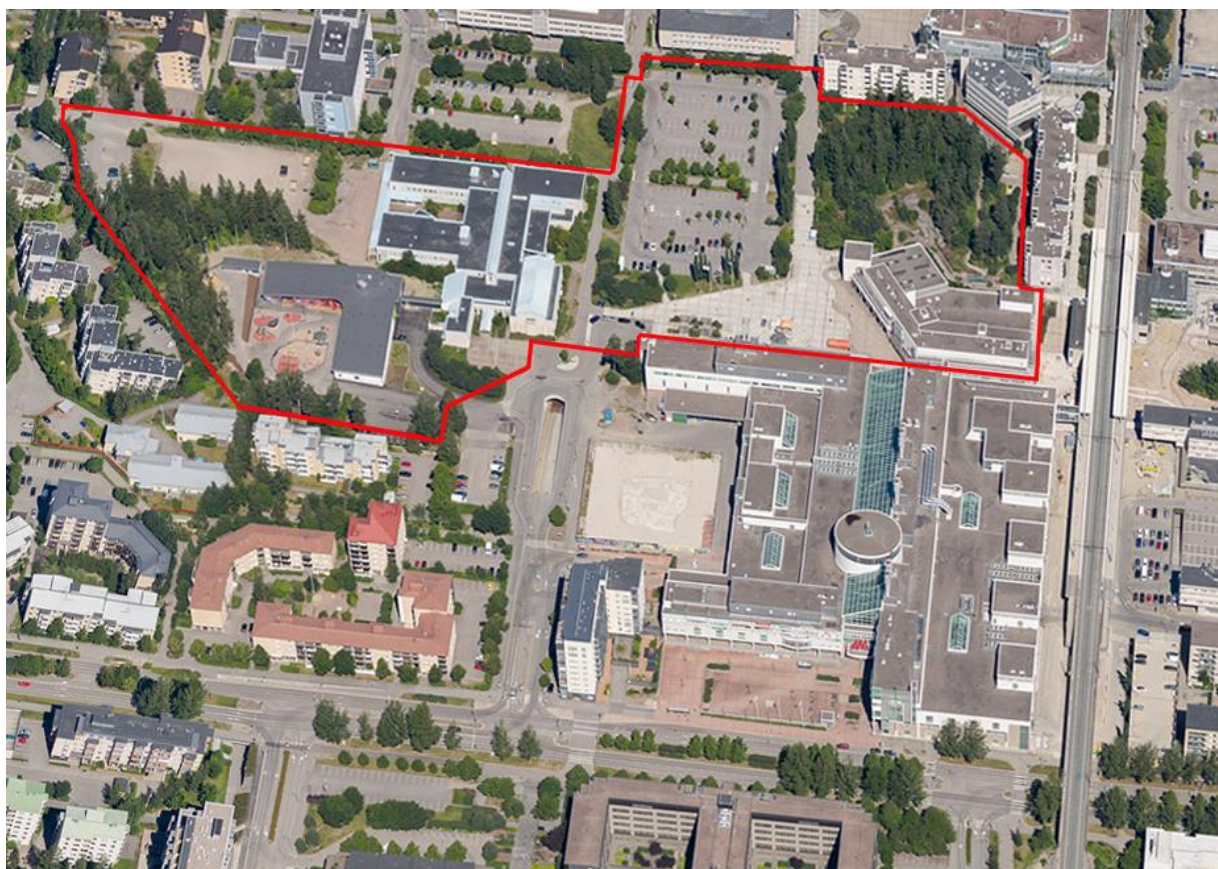
Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2013 vajaa 5000 työpaikkaa. Määrä oli vähentynyt 650 työpaikalla vuodesta 2003 vuoteen 2013. Myös suuralueen työpaikkamäärä, joista n. 22 % sijaitsi Myyrmäen kaupunginosassa, oli hieman vähentynyt. Myyrmäen työpaikoista enemmän kuin joka neljäs oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla.

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Myyrmäen kaupalliset palvelut ovat menettäneet vetovoimaa suhteessa lähiseudun muihin keskuksiin. Myyrmannin vieressä sijaitsee kulttuuri- ja monitoimikeskus Myyrmäkitalo, jossa on kirjasto, yhteispalvelupiste, elokuvateatteri, Vantaan taidemuseo sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Alueella sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Alueella sijaitseva Metropolia laajennuksen rakennustyöt 3500 opiskelijan kampusalueeksi ovat alkaneet syksyllä 2016.

Yhdyskuntarakenne

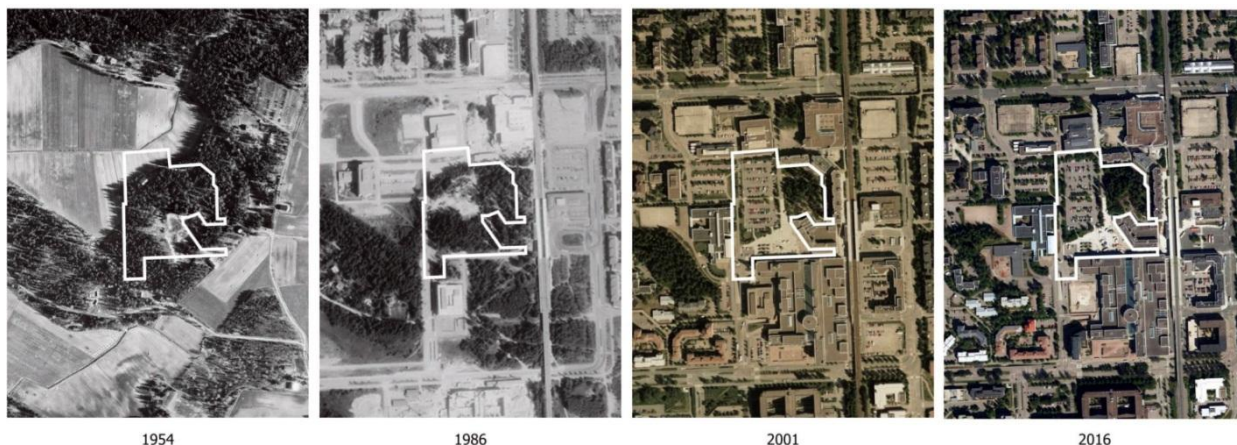
Suunnittelualue on Myyrmäen ydinkeskustaa. Se sijoittuu Myyrmäenraitin varrelle Paalutorin, Paalukylänpuiston, Kilterin koulun, kauppakeskus Myyrmannin ja Kehäradan juna-aseman viereen.



Ilmakuva 2014, Vantaan kaupunki. Kuva on koostettu kahdesta kuvasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

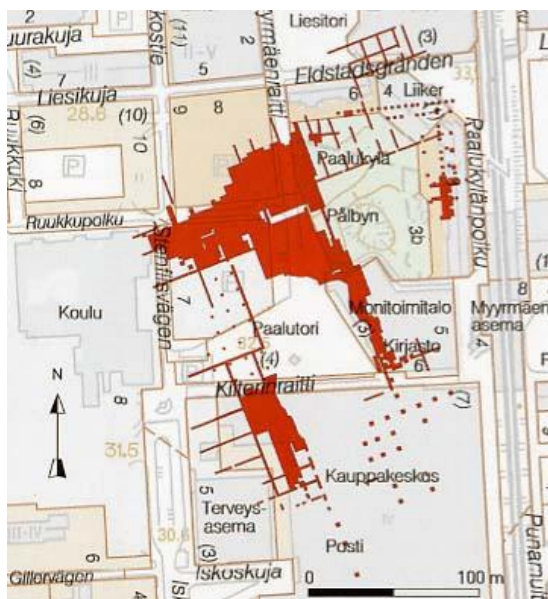
Myyrmäen keskustaa on rakennettu 1970-luvulta alkaen, mutta keskeisin alue on jäänyt kesken-eräiseksi. Keskusta-alueen väljä kaupunkikuva johtuu avoimista väliaikaisista pysäköintialueista, jotka ovat rakentamattomia tontteja ja laajasta torialueesta. Avointa aluetta rajaavat 1980 – 1990-luvuilla rakennetut vaaleat rakennukset, jotka ovat ilmeeltään varsin yhtenäisiä ja edustavat hyvin ajalle tyypillistä keskustarakentamista. Niiden kerrosluku vaihtelee kahdesta viiteen. Kaava-alueelle sijoittuvat: Vapaa-ajantalo Myyrmäkitalo (1993), Kilterin koulu (1988) ja päiväkoti (2013) ja sen lähistöön: kauppakeskus Myyrmanni (1994), vanhainkoti Myyrinkoti (1983), kauppakeskus Isomyyri (1987), Ruukkukujan pysäköintitalo (1987) sekä muita asuin- ja liikerakennuksia 1980-90-luvuilta. Myyrinkodin ja kaava-alueen väliselle tontille rakennetaan vanhustenkeskus. Paalutori toimii kauppatorina ja markkina- ja tapahtumapaikkana. Keskustaa ympäröivien kortteleiden rakenne perustuu pääosin 3 – 5 rappukäytävän lamellirakennuksiin, kerrosten määrä on yleensä 3 – 6 ja rakennukset on sijoitettu pihan ympärille suorakulmaisesti. Alun perin tavoitteena on ollut tiivis rakentaminen, paikoin jopa yli 10 kerrosta. Ensimmäiset asukkaat muuttivat Myyrmäkeen elokuussa 1969.



Myyrmäen kaupunkirakenteen vaiheita 1954-2016.

Muinaismuistot

Myyrmäen keskustan alueella on ollut asutusta kivilaudelta alkaen eli jo noin 7500 vuotta sitten. Myyrmäen rakentamista edelsi alueella tehty laaja, monivuotinen muinaisjäännösten inventointi ja kaivaus, jonka tuloksena on löydetty erittäin runsaasti kivi-, pronssi- ja rautakauden jäämistöä. Myyrmäen Jönsas on yksi Suomen tunnetuimmista arkeologisista kaivausalueista ja laajimmista esihistoriallisista asuinpaikoista. Tärkeitä löytöjä ovat mm kivilauden aikaiset kivilaivat ja taltat, kampa- ja nuorakeraamisen ajan saviastioiden palat, kymmenet pyöreät, kivetyn tulisijat sekä Suomen vanhimmat tunnetut haudat, 23 niin kutsuttua punamultahautaa. Kaivauksia alueella on tehty vuosina 1962 – 1991. Osia Paalukylänpuistosta on edelleen kaivamatta. Mikäli rakentaminen ulottuu kaivamattomille alueille, alueet tulee tutkia.



Jönsaksen asuinpaikan kaivausalue.
 Kuva teoksesta Leskinen & Pesonen 2008 s.
 44. © Vantaan kaupunki, mittausosasto



Jönsaksen asuinpaikalta löytyneitä liesiä.
 Kuva teoksesta Leskinen & Pesonen 2008 s. 44.
 Valokuva: Museovirasto, Tapio Seger 1977. Ku-
 vaa on rajattu.

Virkistys

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

Liikenne

Myyrmäen keskusta on kompakti ja eri toiminnot ovat hyvin saavutettavissa kulkumuodosta riippumatta. Myyrmäen aseman junamatkustajista noin 80% saapuu asemalle kävellen tai pyörällä.² Myyrmäenraitti on kaupunginosan keskeinen jalankulku- ja pyöräliikenteen akseli, jonka varrelle on keskitetty kaupallisia ja kunnallisia palveluja. Liesikuja ja Ruukkupolku toimivat yhteyksinä Myyrmäen urheilupuistoon.

Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on Kehäradan asema, jolta on raideyhteys mm. Lentoasemalle ja Helsingin keskustaan, sekä bussiterminaali, jolta on yhteyksiä eri puolille Vantaata, Helsinkiin ja Espooseen. Runkolinja 560 liikennöi Myyrmäestä Malmin kautta Vuosaareen.

Pääkatujen liikennemäärät ovat: Rajatorpantie 13 442 ajon/vrk (v. 2013), Jönsaksentie 12 765 ajon/vrk (v. 2013), Raappavuorentie 10709 ajon/vrk ja Vaskivuorentie 8 165 ajon/vrk (v. 2014). Myyrmannin huoltoliikenne on järjestetty Iskoskujalta ja Punamultakujalta. Kilterin koulun ja päiväkodin huoltoliikenne on järjestetty Iskostieltä. Myyrmäkitalon huoltoliikenne on järjestetty Iskostieltä huoltotunnelia pitkin. Paalukylänpuiston halki kulkee Paalukylänpolku 3:n asuintalon pelastustie.

Myyrmäen keskustassa on reilusti pysäköintipaikkoja, joista osa on vajaakäytössä. Myyrmannissa on noin 1100 autopaikkaa. Iskospolun varren avoimilla pysäköintialueilla on yhteensä 286 yleisen

² SOLMU-projekti, alustavia tuloksia, HSL

pysäköintiin tarkoitettua autopaikkaa. Näistä 72 poistuu vuonna 2017 vanhusten asumiskeskuksen rakentamisen johdosta. Kaavamuutosalueella olevat 214 pysäköintipaikkaa on toteutettu rakentamattomille tonteille tilapäisenä ratkaisuna vuonna 1994.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueella on olemassa oleva vesijohtoverkosto. Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kai-voksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +96 m ja alin painetaso noin +83 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäroinnin piirissä. Liesikujan ja Iskostien jätevesiviemärit päätyvät molemmat Myyrmäen itäosassa sijaitsevaan Myyrmäen jätevedenpumppaamoon. Pumppaamosta jätevedet johdetaan Vapaalan, Hämeenkyän ja Hämevaaran kautta Espoon viemäriverkostoon. Espoossa jätevedet päätyvät lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kuivatus on hoidettu alueella hulevesiviemärein. Kaava-alueen pohjoisosassa Liesikujalla kulkee alueellinen runkoviemäri, josta vedet päätyvät Vaskivuorentien eteläpuolella Mätäojaan. Iskopolun eteläosasta vedet johtuvat viemäriä etelään Rajatorpantien runkoviemäriin. Rajatorpantieltä vedet johdetaan Solkipolun päähän, jossa viemäri purkaa vedet Mätäojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Iskostien, Ruukuntekijäntien, Ruukkupolun, Liesikujan ja Myyrmäen raitin katualueilla sekä Paalutorin alueella.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita on Iskostien, Iskopolun, Liesikujan ja Ruukkupolun katualueilla. Pienjännitemaakaapeleita on Iskostien, Iskopolun ja Liesikujan katualueilla ja Paalutorilla.

Ympäristöhäiriöt

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

Rautatien melu- ja tärinäalueelle (yli 55 dB, ennuste 2030) ei sijoitu uutta rakentamista. Rautatiemelun ja tärinän torjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Tieliikenteen melualueelle (yli 55 LAeq dB, ennuste 2030) ei sijoitu uutta rakentamista. Tieliikennemelun torjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

2.1.4 Maanomistus

Alueen kiinteistöt omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

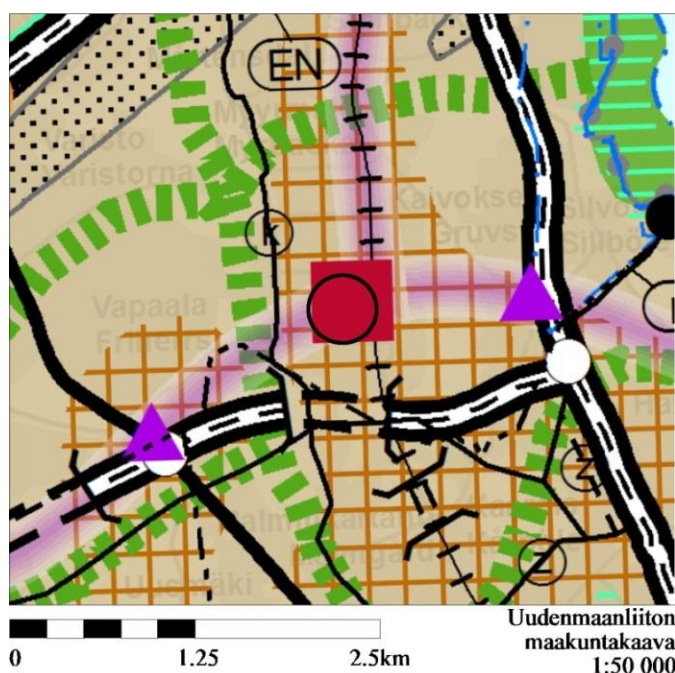
2.2.1 KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

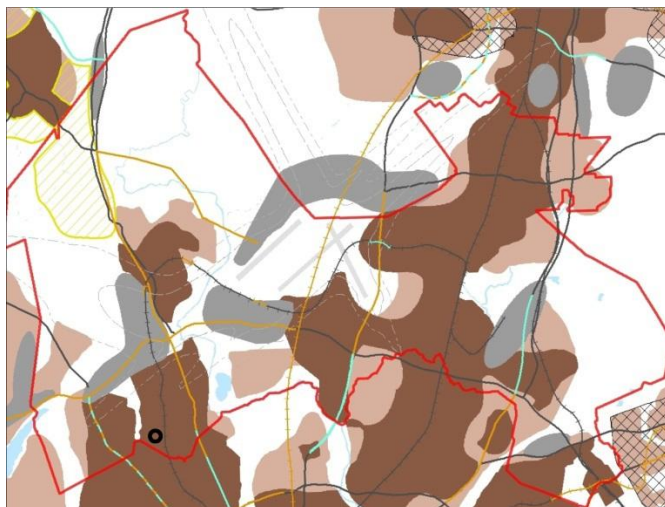
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

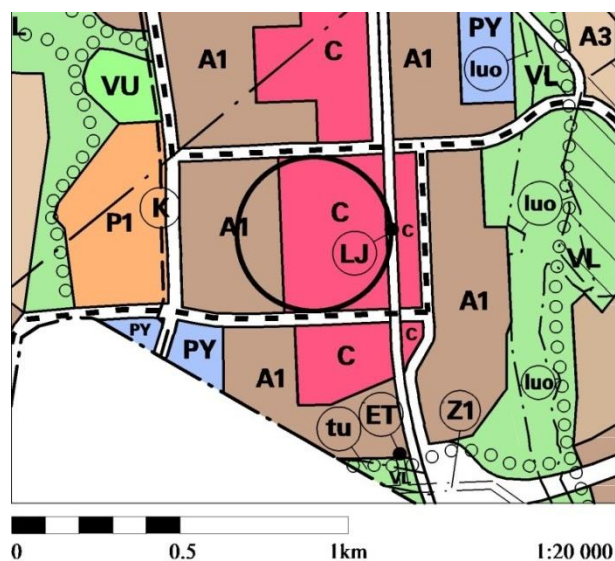
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi (ruudutus) ja pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki. Myyrmäen keskusta on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

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



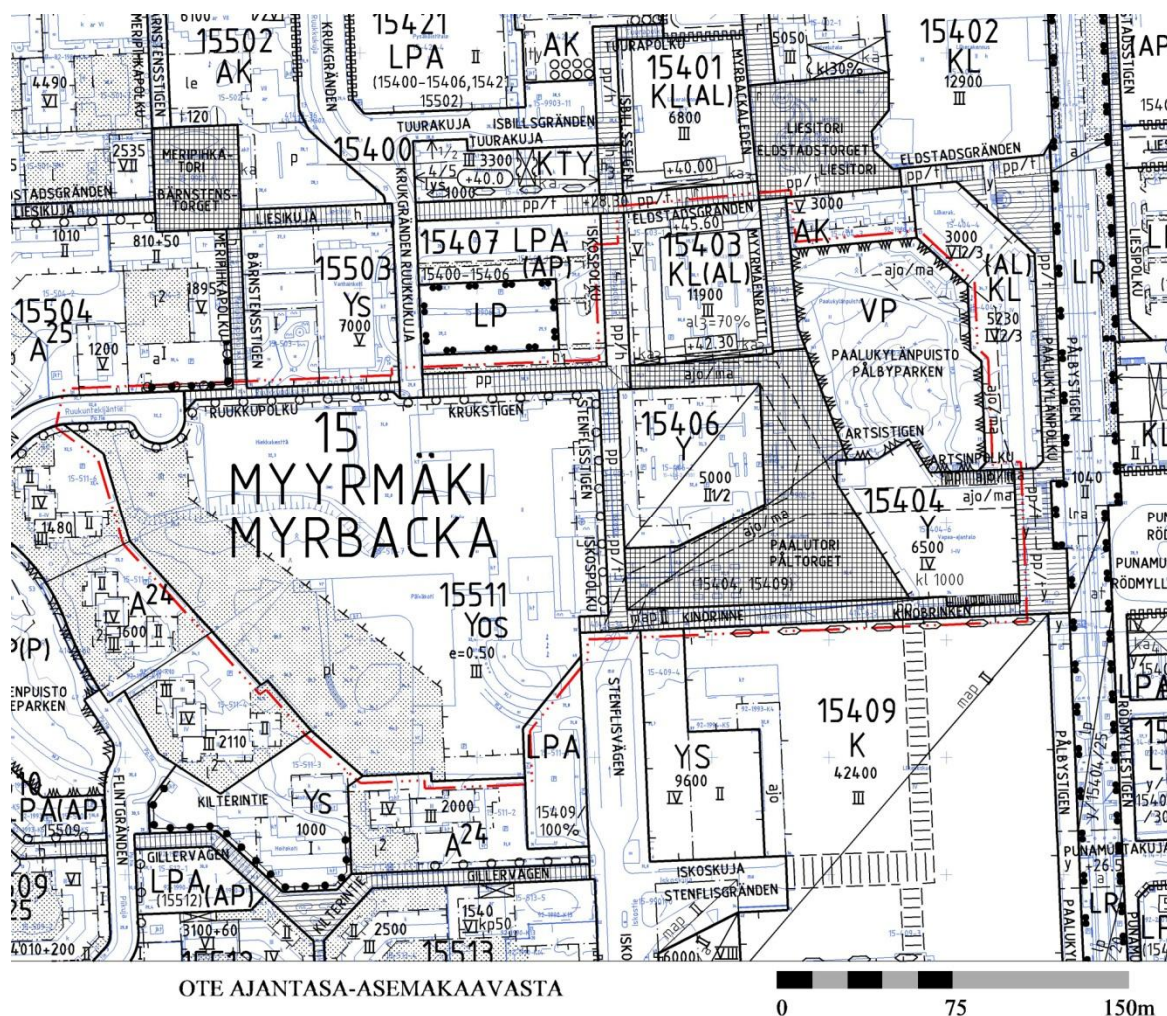
MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden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

Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa pääosin keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokkaan asumisen aluetta (A1). Suunnittelualue sijoittuu Kehäradan Myyrmäen aseman (LJ) viereen. Aluetta ympäröivillä pääkaduilla kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runko-yhteys.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Kaavamuutosalueella voimassa olevia määräyksiä: 15409 Korttelin numero. KL (AL) Liikerakennusten korttelialue. VP Puisto. Y Yleisten rakennusten korttelialue. YOS Opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. 5000 Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä. (15409) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. $e = 0,5$ Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan. IV Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin). ajo/ma ajoyhteys maanlaiseen tilaan

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Keskustakilpailu, muut päätökset ja suunnitelmat

Myyrmäen keskustan kehittämisestä järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014 – 31.3.2015. Kilpailuun saatiin yhdeksän laadukasta ehdotusta.

Kilpailuehdotus A



Lemminkäinen Talo Oy, Huttunen-Lipeasti- Pakkanen Arkkitehdit Oy

Kilpailuehdotus B



SkanskaTalonrakennus Oy, SATO Oyj, Settlement-tiasunnot Oy, Settlementtiasumisoikeus Oy, Arkkitehti-toimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy

Kilpailuehdotus C



Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara Oy, ELO, Taaleritehdas Oyj, Asuntoverstaas-yhtiöt, A-Kruunu Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen

Kilpailuehdotus D



SRV Rakennus Oy, Asuntosäätiön asumisoikeus Oy, Avara Amplus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Kilpailuehdotus E



YIT Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto HMV Oy

Kilpailuehdotus F



NCC Rakennus Oy, ICECAPITAL REAM Oy, Suomen Vuokrakodit, Playa Arkkitehdit Oy

Kilpailuehdotus G



Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS), Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

Kilpailuehdotus H



Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

Kilpailuehdotus I



Lujatalo Oy, TA-Rakennuttaja Oy, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Kaupunginhallitus päätti kilpailun voittajasta 14.12.2015. Voittajaksi valittiin Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS). Keskustan suunnittelua on jatkettu kumppanuuskaavoituksena kilpailun voittajan kanssa. Lähtökohta kaavamuutokselle oli kilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti esittää Paalutorin ja Liesikujan välisiin kortteleihin n. 35.000 k-m² asuinrakentamista ja n. 3.000 k-m² liiketiloja. Konsultteina hankkeessa toimivat Innovarch Oy, WSP Finland Oy ja Trafex Oy. Kilpailun voittajaehdotukset on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.5.

Kilpailuvaiheessa kaupunki pidatti oikeuden osoittaa noin 20% asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon. Kesällä 2016 kaupunki järjesti tonttihaun valtion tukemalle asumisoikeusasumiselle asemakaavamuutosalueelle. 22.8.2016 kaupunkisuunnittelulautakunta päätti varata tontin Asoasunnot Uusimaa Oy:lle.

Myyrmäen keskustan kaavatyön kanssa tehdään samaan aikaan Myyrmäen kaavarunkoa (työnumero 014400). Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitelma, jossa määritellään tavoitteet ja keinot ohjaamaan Myyrmäen alueen kokonaissuunnittelua.

1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- Myyrmäen keskustan suunnittelu on ollut käynnissä vuodesta 2008 kaavamuutoksen numerolla 001925. Aikaisempi viitesuunnitelma on ollut nähtävillä 13.6. – 21.8.2012 ja aikaisempi asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 16.1. – 14.2.2013. Näihin liittyen on järjestetty osallistumiset: 6.3. – 25.4.2008, 12.7. – 31.8.2012. Toimijat vetäytyivät 2014 Myyrmannin laajennushankkeen ja Prisman rakentamisesta ja näin ollen siihen perustava suunnittelu lopetettiin.
- Myyrmäen keskustan kehittämisestä järjestettiin kaikille avoin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014 – 31.3.2015. Kilpailuehdotukset olivat nähtävillä c ja niihin liittyen järjestettiin osallistuminen 21.8. – 22.9.2015.
- Asemakaavamuutoksen lähtökohdaksi otettiin kilpailun voittajatyöt ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 29.4.2016.
- Asemakaavamuutokseen liittyen järjestettiin kaupunkisuunnitteluseminaari 17.5.2016 ja asukastilaisuus 8.6.2016. Asukkaiden mielipiteitä kerättiin myös karttapohjaisella nettikyselyllä 9.5.–17.6.2016.

Kaavatyö on ollut kaupunkisuunnittelun työohjelmassa vuodesta 2006 asti. Kaavoituksen vireillä olosta on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksissa Vantaa suunnittelee ja rakentaa -lehdessä, viimeksi keväällä 2016.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Myyrmäen keskustan kehittämisestä järjestettiin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014 – 31.3.2015.

Kilpailuehdotusten esillä oloon liittyen valmistui 21.8.2015 MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 001925 osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Mielipiteet pyydettiin 22.9.2015 mennessä (MRL62§). Kilpailuehdotuksista järjestettiin näyttely, joka oli esillä samansisältöisenä

Myyrmäen asemalla ja Myyrmäkitalossa 8.-22.9.2015. Näyttelyn avajaisissa Myyrmäen asemalla kilpailuehdotukset esiteltiin. Tilaisuuteen osallistui 39 henkilöä.



Näyttelyn avajaiset Myyrmäen asemalla 8.9.2015.



Näyttely Myyrmäkitalolla 8.-22.9.2015.

Kilpailuehdotuksista saatiin 176 kpl kirjallista palautetta. Kilpailun kaikista ehdotuksista löydettiin sekä hyvää että kehitettävää. Palautteessa ehdotuksia kommentoitiin esimerkiksi sanoilla kaupunkimainen, mielenkiintoinen, tyylikäs, avara, tunnelmallinen, viihtyisä, kutsuva ja vaihteleva. Palautetta annettiin erityisesti rakennusten ulkoasuun ja sijoitteluun, tilan käyttöön, parkkipaikkoihin, reitteihin ja kulkuyhteyksiin, viheralueisiin, palveluihin ja liiketiloihin sekä asumiseen liittyen.

Osa palautteen antajista kaipasi suunnitelmiin enemmän väriä, toiset taas toivoivat hillittyjä ja rauhallisia sävyjä. Myös rakennusten korkeus ja tiiviys herätti ihmisissä erilaisia ajatuksia. Palautteessa toivottiin erityisesti tilaa ja väljyyttä, selkeitä reittejä, vehreyttä, kohtaamisen paikkoja, kuten asukastilaa, kahviloita ja ravintoloita, rakennusten ilmeikkyyttä ja riittävästi liiketilaa.

Saatu palaute vietiin tiedoksi kilpailun arviointityöryhmälle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin mielipiteitä kirjallisena kuusi kappaletta. Mielipiteen antoivat Caruna Helsingin Seudun Liikenne HSL, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Vantaan kaupunginmuseo, Museovirasto ja Myyrmäki-liike.

Carunalla (Fortum) ei ollut huomautettavaa kaavatyöstä.

Helsingin Seudun Liikenne (HSL) puoltaa mielipiteessään keskeisen alueen täydennysrakentamista ja muistuttaa, että Myyrmäen aseman ja Kilterin koulun välinen suora kävelyreittiyyhteys on edelleen säilytettävä ja Myyrmäkitalon eteen tulisi edelleen säilyttää ajomahdollisuus lähibuslinojen pienkalustolla.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY) toteaa, että alueella tapahtuvat johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa HSY:n kanssa. Mikäli vesijohtoja ja viemäreitä joudutaan sijoittamaan tonteille, HSY:llä tulee edelleen olla oikeus sijoittaa, pitää ja huoltaa niitä. Asia tulee mainita alueen toteuttamista koskeissa sopimuksissa. HSY:llä on Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun risteyksessä kierrätyspiste. Mikäli sitä ei ole mahdollista säilyttää nykyisellä paikallaan, sille toivotaan korvaavaa paikkaa.

Vantaan kaupunginmuseo tuo esiin, että Paalukylänpuistossa on esihistoriallinen muinaismuisto, Jönsaksen asuinpaikka ja että Museovirasto lausuu arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyvästä suojelusta Vantaan kaupungin alueella.

Museovirasto tuo esiin, että Paalukylänpuistossa sijainnut kiinteä muinaisjäännös, Jönsas, ei ollut 2013 tiedon mukaan enää muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama. Keväällä 2015 Helsingin yliopisto on tehnyt paikalla alustavia tutkimuksia ja ko. alueella saattaa olla muinaismuistolain tarkoittamaa ja rauhoittamaa muinaismuistoa jäljellä. Hankkeen jatkosuunnittelun ja toteuttamisen kannalta mahdollinen kiinteä muinaisjäännös tulee ottaa huomioon siten, että paikalla ehditään suorittaa riittävät arkeologiset tutkimukset ennen hankkeen toteuttamista.

Myyrmäki-liike kommentoi Myyrmäen keskustan kilpailutöitä sekä samassa yhteydessä laajemmin koko Myyrmäen keskusta-alueen kehittämistä kommenttipaperissaan. Koska keskustakilpailun yhteydessä määritellään Myyrmäen ilme tuleviksi vuosikymmeniksi, tulisi ratkaisun olla riittävän kunnianhimoinen. Esitettiin, että olisi ollut hyvä, jos Myyrmäen kehityskuvatyö olisi ollut pidemmällä ennen keskustakilpailun ratkaisemista. Palautteessa kerrotaan Myyrmäen luonteesta aluekeskuksena, korostetaan Myyrmäen nykyisiä vetovoimatekijöitä, palveluita ja kehityshaasteita. Kilpailutöitä kommentoitiin tarkemmin; hyvinä ratkaisuinä pidettiin mm. umpikorttelinomaisia ratkaisuja ja sitä, että liiketilat kiertävät kokonaisuudessaan kortteleita sekä riittävän tehokasta asuntorakentamista ja riittävää kivijalkakauppojen tarjontaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin varsinaisen kaavatyön alkaessa, 29.4.2016.

Mielipiteet pyydettiin 17.6.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kirjallisena viisi kappaletta. Mielipiteen antoivat Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Vantaan kaupunginmuseo, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia ja Myyrmäki-liike.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY) tuo esiin, että asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille, vesihuoltolinjat on pyrittävä sijoittamaan yleisille alueille ja selvitettävä johtokuja-aluevarausten tarve. Rakennetut vesijohdot ja viemärit on huomioitava ja selvitettävä uuden vesihuollon tarve sekä sen kustannusarvio alusta-

vassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. HSY:n kierrätyspisteelle toivotaan korvaavaa paikkaa, jos sitä ei ole mahdollista säilyttää Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun alueella.

Vantaan kaupunginmuseo muistuttaa, että vuonna 2015 annettua lausuntoa on edelleen noudatettava. On mahdollista, että rakentamattomilla alueilla Paalukylänpuiston ympärillä on voinut säilyä kulttuurikerrostumia ja kiinteään muinaisjäännökseen liittyviä rakenteita. Mikäli maankaivuu- töissä tulee esille hiilikeskittymiä, tummaa kulttuurimaata, palaneita kiviä tai muuta muinaisjäännökseen viittaavaa, tulee tuolloin olla viipymättä yhteydessä Vantaan kaupunginmuseoon. Kaupunginmuseo toteaa, että Paalukylänpuistossa sijaitseva kallio tulisi säilyttää. Toiveena on, että Myyrmäen alueen kivikautista historiaa voisi tuoda esille julkisessa ulkotilassa. Kilterin koulu on Vantaan kaupungin rakennusperintökohde, jonka kulttuurihistoriallinen arvottaminen on kesken. 2016 Vantaan kaupungilla alkaa koulurakennusten inventointityö, jonka yhteydessä myös Kilterin koulun kulttuurihistoriallinen merkitys arvioidaan.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos muistuttaa, että katujen ja tonttiliittymien suunnittelussa on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus, tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa. Suuret ja korkeat rakennukset tulisi sijoittaa niin, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla voidaan operoida niiden välittömässä läheisyydessä. Mahdolliset kansirakenteet on huomioitava. Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3-kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Mikäli rakennetaan yli 8-kerroksisia rakennuksia, poistumiseen tarkoitettua kaksi erillistä porrashuonetta on sijoitettava tarkoituksenmukaisesti riittävän etäälle toisistaan.

Vantaan Energia muistutti huomioimaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnin. Niiden mahdollisissa siirtotilanteissa toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Alueelle tarvitaan kiinteistömuuntamotila.

Myyrmäki-liikkeen mielipiteessä kommentoitiin sekä Myyrmäen kaavarunkoa että Myyrmäen keskustan kaavamuutosta. Todettiin, että syyskuussa 2015 annettu mielipide soveltuu myös keskustan kaavatyössä huomioitavaksi. Keskustan kaavatyöhön liittyen tuotiin esiin se, että vanhoissa lähiöissä, kuten Myyrmäki, pienelläkin panostuksella olisi mahdollista saada aikaan merkityksellistä kehitystä verrattuna kokonaan uusien kaupunginosien rakentamiseen. Työpaikkojen määrää Myyrmäessä tulisi pyrkiä lisäämään, etenkin Myyrmäen keskustassa kivijalkaliiketilojen vuokrausaste on nykyisin käytännössä 100 %. Uudessa asuntokannassa tulisi pyrkiä nuoria sekä nuoria perheitä houkutteleviin huoneistoratkaisuihin, jotta Myyrmäen seniorivaltaista väestörakennetta saataisiin tasapainotettua.

Asemakaavamuutokseen liittyen järjestettiin kaupunkisuunnitteluseminaari 17.5.2016 ja yhdessä vireillä olevan Myyrmäen kaavarunkotyön kanssa työpajamuotoinen asukastilaisuus 8.6.2016. Asukkaiden mielipiteitä on saatu myös suullisesti, sähköpostilla ja karttapohjaisella nettikyselyllä 9.5.–17.6.2016.

Mielipiteissä ja nettikyselyssä keskustan rakentaminen on herättänyt enemmän myönteistä suhtautumista kuin vastustusta. Tiivistäminen ja korkea rakentaminen jakavat mielipiteitä puolesta ja vastaan. Pysäköintipaikkojen riittävyys ja vieraspaikkojen puutteet herättävät huolta ja on toivottu maanpäällisen, ympärivuorokautisen pysäköinnin säilyttämistä keskustassa. Keskustassa koettiin myös turvattomuuden tunnetta ja viihtyisyyden edistämiseksi toivottiin lisää valaistusta, penkkejä ja istutuksia. Lisäksi alueelle toivotaan lisää kivijalkaliikkeitä, kohtaamispaikkoja, kahviloita, kirjaston laajennusta ja kulttuuripaikkoja.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

MAL-tavoitteet:

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

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on rakentaa Myyrmäen keskustasta korkeatasoinen ja omaleimainen kaupunkikeskus. Keinoina ovat tehokas rakentaminen, korkeatasoinen arkkitehtuuri ja laadukkaat julkiset ulkotilat. Asuinrakennusten katutasoon sijoitetaan liike-, ravintola-, kahvila- ja palvelutiloja.

Keskustan suunnittelun yhtenä merkittävä kriteerinä on ollut asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Kortteleihin tulee asuntoja eri rahoitusmuodoilla: omistusasumista, vapaa-rahoitteisia vuokra-asuntoja, valtion tukemia vuokra-asuntoja opiskelijoille ja asumisoikeusasuntoja.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Myyrmäen keskustakilpailun voittajaehdotukset toimivat asemakaavatyön lähtökohtana.

Vaihtoehto I ©Myyrmäki



Vaihtoehto I ©Myyrmäki. Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS), Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

Suunnitelmassa lähtökohta-ajatuksena on ollut olemassa olevan korttelirakenteen täydentäminen jatkamalla Paalukylänpuistoa rajaavaa nauhamaista rakennusmassaa ja kiertämällä sitä niin, että massoitellun myötä uusiin kortteleihin syntyy suojaisia korttelipihoja. Korkeudeltaan polveilevien korttelien huippukohdiksi nousee kolmen 15-kerroksisen tornin ryhmä. Kilpailuehdotuksessa esitettiin myös optio, jossa torneja olisi yhteensä kuusi. Tornit on sijoitettu kulmiin niin, että ne varjostaisivat mahdollisimman vähän. Talomassat ovat kulmikkaita, niiden vastapainoksi on katusuohon tuotu kaarevia muotoja, jotka toistuvat mm. maiseman käsittelyssä, istutuksissa ja pihoja rajaavissa matalammissa rakennuksissa. Katutasoon, Myyrmäenraitin ja Paalutorin varrelle sijoituu avaria liiketiloja. Rakennusten julkisivuja on rytmitetty kolmiomaisilla ulokkeilla, joiden sisäpinta on värillinen. Muuten julkisivut ovat yksivärisiä, valkoisia, joka korostaa rakennusten veistoksellisuutta. Asukaspysäköinti on esitetty pihojen, matalien rakennusosien ja raittien alle. Pihakannet on terassoitu, terassit ovat asukkaiden yhteiskäytössä.

Olemassa olevien aukoiden sarjaa on täydennetty uudella "Ruukkutorilla", joka on kevyen liikenteen solmukohta ja uusi kaupunkiaukio, jota reunustavat katutasossa kivijalkaliiketilat ja monikäyttötilat. Paalutorin länsireunaan on sijoitettu katsomo ja torin itäreunalle istumapaikkoja.

Paalukylän puisto liittyy terassoitujen portaiden kautta uudelle Ruukkutorille ja sitä kautta Myyrmäenraitalle. Paalukylänpuistoa on kehitetty alueen viherketaaksi ja reitti Myyrmäkitalon takaa on avarrettu ja kehitetty.

Vaihtoehto #Myrtsi



Vaihtoehto #Myrtsi. Rakennusosakeyhtiö Hartela, VVO-yhtymä Oyj ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS), Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

Suunnitelmassa on kolme uutta korttelia, joista yksi rajaa Paalukylänpuistoa ja Myyrmäenraitin länsipuolelle sijoittuu kaksi länteen avautuvaa korttelia. Rakennusten ja ympäristön käsittelyn muotokieli on kulmikasta ja suoraviivaista ja korttelit muodostavat veistoksellista kaupunkirakennetta. Jokaisessa korttelissa on vihreä sisäpiha ja sisäpihojen julkisivujen yleisilme on luotu laajoilla parvekkeilla ja niiden luonnonsävyisillä puupinnoilla. Rakennusten julkisivut katualueille päin on aukotettu isoilla lasipinnoilla ja sisäänvedetyillä parvekkeilla. Julkisivumateriaalina on pääasiassa vaalea rappaus. Uusien rakennusten muotoaiheena on kattojen kallistetut pinnat. Suunnitelman korkeimmat rakennukset, 11-kerrosta, on sijoitettu Paalutorin ja Myyrmäenraitin varrelle. Suunnitelmassa on myös esitetty optiona joidenkin rakennusten korottamista. Katutasossa on kaikkien raittien varsilla liiketilaa. Pysäköinti on sijoitettu pihojen ja raittien alla kahteen tasoon.

Myyrmäenraitti on kaupallinen pääreitti, jonka varrella on aukoiden sarja. Paalukylänpuisto on otettu suunnitelmassa osaksi kokonaisuutta, ja mm. reitti Myyrmäkitalon takaa asemalta Myyrmäenraitille on uudistettu. Paalutorin lounaiskulmassa on veistoksellinen maastonmuoto ja terassi, joka toimii katsomona.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnittelun alkaessa kaupunki katsoi, että pääasiallisesti "I © Myyrmäki"-ehdotuksen kaupunkirakenteellinen idea otetaan jatkotyön pohjaksi, sillä tornit korostavat Myyrmäen keskustan sijaintia, toimivat maamerkinä ja luovat intensiteettiä ydinalueelle. Ne myös kuvastavat asukaslähtöistä kaupunginosan identiteettiä "Myyr York".

2. ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla tehostetaan Myyrmäen keskustan maankäyttöä. Keskustan korttelialueiden rakentamisen määrä kasvaa, samoin kerroskorkeudet. Asumisen osuus lisääntyy verrattuna nykyiseen asemakaavaan kun Paalutorin varren yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja sen pohjoispuolella oleva liikerakennusten korttelialue (A_L) muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK) sekä Paalukylänpuiston reunaan tulee uusi asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Kaavassa uutta asumista esitetään 35 000 k-m². Kaavassa sallitaan Iskospolun varrella opiskelija-asuminen. Asuinkerrostalojen katutasoon tulee liike-, myymälä- ja ravintolatilaa vähintään 2600 k-m², joka avautuu torialueille ja jalankululle ja pyöräilylle varatuille kaduille (pp). Osa kivijalkaliiketoista on yksikerroksisia ja niiden päälle tulee viihtyisä asukkaiden oleskelupiha. Asuinkortteleiden keskellä olevat pihat merkitään asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH).

Väliaikainen maanpäällinen pysäköinti, joka on sijoittunut rakentamattomille korttelialueille, siirtyy keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Uusien asuinkerrostalokorttelien parkkipaikat tulevat kortteleiden ja katu- ja torialueiden alle maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Paalutori säilyy nykyisen kokoisena tapahtuma- ja kauppatorina. Paalutorin pohjoispuolelle tulee uusi toiminnallinen aukio, Ruukkutori, jossa Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun kevyt liikenne kohtaavat. Paalukylänpuistoa kehitetään monipuolisena ulkotilana ja avokallion lakialue säilytetään.

Kilterin koulun tontin asemakaava ajantasaistetaan myönnettyjen poikkeamis- ja rakennuslupien mukaisesti. Myyrmäkitalo saa uuden korttelinumeron, sillä uusi jalankulkuun ja pyöräilyyn osoitettu katualue Artsinpolku erottaa tontin omaksi korttelialueeksi. Tontit merkitään yleisten rakennusten korttelialueiksi, Y.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueet, AK. Asuinrakentamisen rakennusoikeus on 35 000 k-m². Kivijalkaan sijoittuvaa liiketilaa on 2 600 k-m².

Asuntoja AK-korttelialueelle valmistuisi noin 650 kpl, joista noin 130 kpl on opiskelija-asuntoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuminen: 1 ap / 130 k-m².
- liiketilat 1 ap/ 150 k-m²
- opiskelija-asunnot korttelissa 15403/ 2: 10 autopaikkaa

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- 1pp/ 30 k-m²
- opiskelija-asunnot korttelissa 15403/ 2: 1 pp / asuinhuone.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, AH.

Yleisten rakennusten korttelialue, Y, jonka tontin tehokkuusluku e= 0,50.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet keskustakorttelit ja Paalukylänpuiston varren tornitalo erottuvat ympäröivästä kaupunkirakenteesta mittakaavan ja arkkitehtuurin myötä. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Korttelit ovat intensiivisiä ja näin korostavat keskustamaisuutta. Tori- ja katualueiden kokoon ja muotoon

on kiinnitetty erityistä huomiota. Kaavatyön yhteydessä on tehty julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, jossa on huomioitu yksityisen ja julkisen ulkotilan liittyminen toisiinsa. Kaavatyöhön liittyen on tehty julkisten ulkotilojen ja korttelipihojen tuulisuusselvitys.



Asemapiirros. Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on asuinkerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialueita. Lisäksi on puisto-, tori- ja katualueita.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Myyrmäen keskusta tulee kolme asuinkerrostalokorttelia. Myyrmäenraitin ja Ruukkutorin länsipuolella olevat kaksi korttelia muistuttavat perinteisiä umpikortteleita, jossa toisissaan kiinni olevat kerrostalot sulkevat sisäänsä intiimin korttelipihan. Korttelipihaa maantasossa rajaavat asumista palvelevat yhteistilat. Molemmissa kortteleissa on XVI-kerroksiset tornit ja yksikerroksinen liiketilaosa, jonka päällä on asukkaiden oleskelupiha. Muutoin kerroskorkeudet ovat VII-VIII. Kolmas asuinkortteli muodostuu Paalukylänpuiston reunassa olevasta asuintornista (XIV) ja yksikerroksisesta liiketilasta. Kolmen korkean tornin rajaamalla aukiolla, Ruukkutorilla, kohtaavat myös kaksi keskeistä kevyen liikenteen reittiä: Ruukkupolku ja Myyrmäenraitti. Mittakaavallista vaihtelua ja mielenkiintoa katutilaan tuovat kolme yksikerroksista liiketilaa, jotka avautuvat Ruukkutorille ja Ruukkupolulle.

Puistoon rajautuva asuinkorttelin piha-alueiden tulee liittyä saumattomasti ja korkeatasoisesti puistoon ja katualueisiin. Hulevesiä viivytetään tontilla.

Kortteleiden tulee olla kaupunkikuvallisesti yhtenäisiä ja eheitä, joskin erilliset yhtiöt ja korttelin osat voivat erottua hienovaraisesti kokonaisuudesta. Erittymisen tärkeää on säilyttää keskeinen idea korttelin yhtenäisestä, viistosti vaihtelevasta räystäslinjasta ja maantasokerroksen kadun puoleisen julkisivun avonaisesta ilmeestä ja yhtenäisestä yläosan linjasta. Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista. Julkisivujen tulee olla vaaleita ja korkeatasoisista materiaaleista tehtyjä keskustan laatuvaatimustason mukaisesti.

Kaavassa sallitaan Iskospolun varrella opiskelija-asuminen.

Asukkaiden oleskelupihoja sijoittuu kortteleiden sisälle kansipihoille, yksikerroksisten liiketilojen ja asuinkerrostalojen katoille. Katoille tulevat pihat tulee suunnitella ja rakentaa korkeatasoisiksi. Erittymisen pitää ottaa huomioon monipuolinen kasvillisuus, kasvualustojen riittävään paksuus ja rakenteiden kantavuus.

Asukaspysäköinti sijoittuu korttelipihojen ja Paalutorin, Ruukkutorin ja Ruukkupolun ja Myyrmäenraitin alle. Pysäköintiin ajo tapahtuu Liesikujalta. Kortteleiden vieras- ja asiakaspysäköintiä sallitaan keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Kortteleissa on rakennusosoikeutta seuraavasti:

Kortteli 15403:	asumista 15 800 k-m ² ja liiketilaa 1 150 k-m ²
Kortteli 15406:	asumista 14 800 k-m ² ja liiketilaa 1 000 k-m ²
Kortteli 15422:	asumista 4 400 k-m ² ja liiketilaa 450 k-m ²

AH, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

Myyrmäenraitin ja Ruukkutorin länsipuolella olevien kerrostalokortteleiden keskellä on asumista palveleva yhteiskäyttöalue AH, jolle sijoitetaan korttelin sisäiset ajoyhteydet ja yhteiset oleskelupiha ja leikkialue. Kansipihat tulee suunnitella ja rakentaa korkeatasoiseksi ja niiden tulee liittyä saumattomasti julkisiin katualueisiin. Suunnittelussa pitää ottaa erityisesti huomioon monipuolinen kasvillisuus, kasvualustojen riittävään paksuus. Rakenteiden kantavuudessa tulee ottaa huomioon kasvualustojen riittävä paksuus ja paino sekä pelastustoimen vaatimukset.

Y, Yleisten rakennusten korttelialue

Kaava-alueella on kaksi yleisten rakennusten korttelialuetta, Kilterin koulun tontti ja Myyrmäkitalo. Myyrmäkitalon nykyinen korttelimerkintä (Y), rakennusosoikeus (6500) ja suurin sallittu kerrosluvu (IV) säilyvät. Tontti muuttuu omaksi korttelialueeksi. Myyrmäkitalon huoltoyhdyt säilyvät en-

nallaan: maanalaisen huoltotien kautta ja isojen taideteosten kuljettaminen taidemuseon näyttelytilaan sallitaan Paalutorilta. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/ 250 k-m² ja ne voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Kilterin koulun tontin asemakaavaa ajantasaistetaan, sillä tontilla on voimassa kaksi eri asemakaavaa ja tontille on rakennettu poikkeusluvalla päiväkotia ja kaksi pihavarastoa. Tontin nykyinen tonttitehokkuus $e=0,50$ ja suurin kerrosluku (III) säilyvät. Merkintä muuttuu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YOS) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolloin tontille voidaan sijoittaa kaikenlaisia julkisia palveluja. Tontilla oleva metsä merkitään puistomaisena kehitettävän alueen osaksi. Koulun tontilla autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 250 k-m². Tontilla sallitaan yleinen pysäköinti, kun pysäköintialueita ei tarvita tontin maan käyttöön.

4.3.2 Julkiset ulkotilat

Asemakaavaluonnoksen rinnalla on laadittu julkisen ulkotilan yleissuunnitelmaa. Esihistoria nostetaan täällä maisema-arkkitehtuurin teemaksi.

Julkisen ulkotilan suunnittelun lähtökohtana ovat olleet monet Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 tavoitteet, muiden muassa:

- Satsaamme julkisiin viihtymisen paikkoihin.
- Varmistamme, että jokaiseen keskustaan rakentuu vähintään yksi laadukas julkinen ulkotila.
- Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.
- Säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä, kuten kallioita ja puita.

VP, puisto

Paalukylän puistosta kehitetään keskustan asukkaita ja työntekijöitä palveleva, houkutteleva, monipuolinen ja käyttöä kestävä ulkotila. Puiston keskeinen kaunis avokallio säilytetään. Puiston keskiosan maisemaa avarretaan, jotta alueella olisi enemmän tilaa oleskella, ja sosiaalisen kontrollin myötä se muuttuisi nykyistä paremmin kaikkia palvelevaksi ulkotilaksi. Kalliolta pohjoiseen laskevalta rinteeltä poistetaan nykyinen kuusivaltainen metsä ja rinne muutetaan oleskelunurmikoksi. Asuinkortteleiden edustalle jää nykyistä puustoa ja kallion päällä olevat kauniit puuyksilöt säilytetään.

Myyrmäenraitilta tehdään mielenkiintoinen sisäänkäynti puistoon siten, että raitti laajenee pieneksi oleskelupaikaksi, jonka takana on leikkipaikka. Aukiolta lähtee puistokäytävä, joka on myös pelastustie.

Kallion korkein kohta on kuusi metriä korkeammalla kuin Ruukkutorin eteläpää. Ruukkutori yhdistyy Paalukylänpuistoon ilta-aurinkoisilla oleskeluterasseilla.

Torialueet

Paalutori on monikäyttöinen aukio, jolla on tilaa torimyynnille ja vaihtuville tapahtumille. Torin länsipäähän on alustavasti ajateltu taideteosta, joka on samalla esimerkiksi katos. Tapahtumia varten tarvittavan siirrettävän esiintymislavan tarvitsemat sähköliitännät mahdollistetaan.



Asemapiirros; korttelipihat, viherkatot ja julkisen ulkotilan yleissuunnitelmaluonnos. Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy ja WSP Oy.

Liikennealueet

Myyrmäen keskusta-alue tulee olemaan jalankulkupainotteinen, mutta osin huoltoajon salliva. Keskustan kevyen liikenteen alueilla liikkumisen halutaan olevan sujuvaa ja esteetöntä. Samalla varataan paikkoja viipymiselle. Rakennusten edustoille varataan tilaa liiketilojen terasseille. Kadunkalusteet mahdollistavat monipuolisen oleskelun ja leikkimisen. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdyn tuulisuusselvityksen suositusten mukaisesti Ruukkutorille tehdään istutuksia tuulisuutta vaimentamaan.

Liikennealueiden suunnittelussa noudatetaan esteettömyyden erikoistason vaatimuksia. Katualueeksi muuttuva Artsinpolku joudutaan kuitenkin toteuttamaan esteettömyydeltään perustasoisena. Maastonmuodoiltaan haastavan yhteyden pituuskaltevuus loivennetaan esteettömyyden perustason mukaiseksi (8 %). Lisäksi tätä nykyisellään pelottavaksi koettua reittiä avarretaan kalliota muotoilemalla ja sen valaistus uusitaan.

Iskospolulle varataan tilaa puiden istuttamiselle ja kadun hulevesien viivyttämiseksi. Puut ja muut istutukset ovat tällä paikalla erityisen tärkeitä viereisen vanhusten palvelukeskuksen ikkunanäkymiä ajatellen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

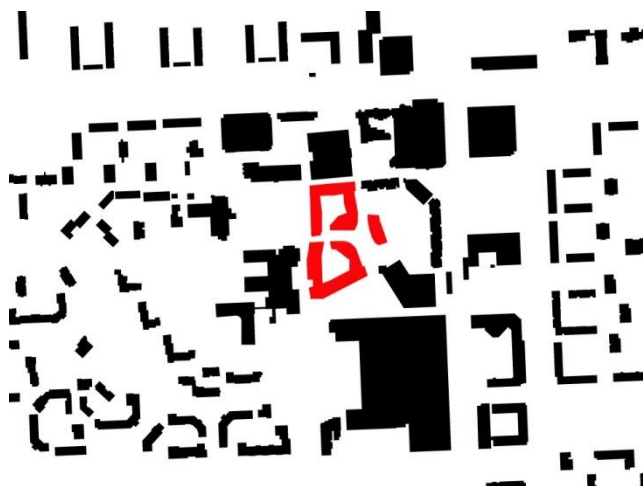
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneliikenteiden varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Myyrmäen keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 650 kappaletta, joista noin 130 on opiskelija-asuntoja. Uusia asukkaita tulee noin 860.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Myyrmäen keskustaan hyvien joukkoliikenneliikenteiden, Kehäradan juna-aseman ja linja-autoterminalin, viereen. Alueella liikuminen painottuu kevyeen liikenteeseen. Kaavaratkaisu tehostaa merkittävästi nykyistä maankäyttöä.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaavaltaan uusi rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa, kuin lähikortteleissa. Tämä on perusteltua, sillä uudet korttelit ovat keskusta-alueen ydin. Veistokselliset tornit ja kortteleiden moderni, eheä, omaleimainen kokonaisuus tuovat raikkaan ja laadukkaan mielikuvan uudesta keskustasta. Arkkitehtuurinsa ja toteutuksen puolesta rakennuksilta edellytetään suomalaisen asuinrakentamisen kärkeä. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, joka on kriittinen vaihe arkkitehtonisten tavoitteiden saavuttamisessa.



Arkkitehdin näkemys uusista keskustakortteleista Paalutorilta nähtynä, 26.9.2016, Innovarch Oy

Asuminen

Kaava-alueelle tulee kaksi asuinkerrostalokorttelia ja asuinkerrostalotorni, yhteensä noin 650 asuntoa. Opiskelija-asuntoja tulee noin 130. Verrattuna nykyiseen kaavaan, jossa keskustan rakentamattomat korttelit ovat olleet yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta, asumisen osuus lisääntyy merkittävästi. Lisäksi kaavalla luodaan uusi asuinkerrostalokortteli Paalukylänpuiston viereen. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa.

Keskustan suunnittelun yhtenä merkittävä kriteerinä on ollut asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Kortteleihin tulee asuntoja eri rahoitusmuodoilla: omistusasumista, vapaa-rahoitteisia vuokra-asuntoja, valtion tukemia vuokra-asuntoja opiskelijoille ja asumisoikeusasuntoja. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Verrattuna nykyiseen kaavaan, jossa keskustan rakentamattomat korttelit ovat olleet yleisten rakennusten ja liikerakennusten korttelialuetta, työpaikkarakentamisen kaavavaranto vähenee. Toisaalta, koska tontit ovat olleet rakentamattomia ja toimineen pysäköintialueina, kaava ei vähennä työpaikkoja. Asuinkerrostalojen kivijalkaan sijoittuu vähintään 2600 k-m2 liike ja myymälätilaa, mikä tuo keskusta-alueelle lisää työpaikkoja. Keskustan suunnittelulla on pyritty houkuttelevuuden ja viihtyisyyden parantamiseen, mikä toteutuessaan lisää keskustan vetovoimaa yhdessä asukasmäärän kasvun kanssa vaikuttaa positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Myyrmäen kaavarunkotyössä tutkitaan kaupunginosan palvelujen tulevaisuuden tilatarpeita. Seudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset arvioidaan ehdotusvaiheessa. Kaupunki tulee myymään asuntotontit suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajalle. Arvioitu myyntihinta on 17-18 M€. Lopullinen kauppahinta muodostuu laadittavassa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Kilpailualueen kunnallistekniikan kustannukset tulevat olemaan noin 4 M€.

Sosiaalinen ympäristö

Voidaan ennakoida, että alueelle muuttaa asukkaita eri tuloluokista asetettujen tavoitteiden mukaan. Asuntojen hallintamuotojakauma suunnitelmassa on (asuinkerrosala): 54,9% vapaarahoitteista omistusta, 28,6% vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, 14,3% opiskelija-asuntoja ja 5,7% asumisoikeusasuntoja. Alueen suunnittelussa pyritään huomioimaan lapsiperheet, joita keskustassa on nyt vähän, mutta kasvavassa määrin tulevaisuuden trendien valossa. Yli 65-vuotiaiden määrän odotetaan kasvavan keskustassa, sillä kaava-alueen viereen rakennetaan lähivuosina vanhus-ten asumis- ja palvelukeskus ja kaava-alueelle todennäköisesti muuttaa vanhan pientaloalueen ikääntyviä asukkaita, joille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloonsumiseen ja monipuolisiin palveluihin. Kaava vastaa myös alueen opiskelija-asuntokysyntään, min- kä odotetaan kasvavan Metropolian kampusalueen laajentuessa. Opiskelijoiden lisääntyminen hil- litsee vanhusväestön osuuden kasvua. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Mätäojanlaakson tai Myyrmäen urheilu- puiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat keskustarakenteen sisään, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kehäradan juna-asemasta, linja-autoterminalista ja jouk- koliikenteen runkoyhteydestä. Kaavan toteuttaminen lisää alueen joukkoliikenteen matkustaja- määrä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan myös ajoneuvoliikennettä Myyrmäen pääkaduilla. Yleiskaavan laatimisen yhteydessä on tehty ajo- neuvoliikenteen vaikutusten arviointi, jossa on huomioitu alueen lisärakentaminen. Myyrmäen lii- kenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Myyrmäenraitin asema alueen keskeisimpänä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä vahvistuu entises- tään, kun sen varrelle tulee lisää liiketiloja. Laajojen pysäköintikenttien tilalle tulevien rakennusten seinälinjat ohjaavat jalankulku- ja pyöräliikennettä ja helpottavat liikenneverkon jäsentämistä. Tämä korostuu erityisesti nykyisten pysäköintikenttien välissä kulkevilla Iskospolulla ja Ruukkupo- lulla, joista tulee selkeä osa Myyrmäen kävelykeskustaa. Myös katualueeksi muuttuvan Artsinpo- lun uudelleenrakentaminen parantaa alueen jalankulku- ja pyöräilyverkkoa.

Uusien asuinkorttelien ja niillä sijaitsevien kivijalkaliiketilojen huoltoajon mahdollistamiseksi Paa- lutorilla, Ruukkutorilla, Ruukkupolulla ja Myyrmäenraitilla on sallittava huoltoajo. Paalutorilla huoltoajo ohjataan torin pohjoisreunaan, josta huoltoyhteys jatkuu Ruukkutorin läpi Ruukkupolul- le ja Myyrmäenraitille. Ruukkupolulla huoltoajoreitti päättyy ennen Iskospolkua. Myyrmäenraitilla huoltoajoa ei sallita Liesikujasta pohjoiseen.

Kaavan toteuttamisen myötä alueelta poistuu 214 tilapäistä pysäköintipaikkaa. Kaavamuutoksen yhteydessä tehtiin pysäköintiselvitys, jossa tarkasteltiin Myyrmäen keskustan pysäköintikenttien poistumisen vaikutusta alueen pysäköintitilanteeseen. Selvityksen perusteella keskusta-alueen yli 2400 pysäköintipaikasta on korkeimmankin kuormitusasteen aikana 50 % vapaana. Tulos on osin odotettu, sillä edellä mainitut kaavamuutosalueen 214 pysäköintipaikkaa ovat voimassa olevaan asemakaavaan nähden ylimääräisiä paikkoja. Myyrmäen keskusta-alueen pysäköintikapasiteetti siis kestää keskustan ja vanhus-ten asumiskeskuksen kaavojen toteuttamisen. Pysäköintikenttien käyttäjät voivat siirtyä käyttämään esimerkiksi kauppakeskus Myyrmannin, Tuurakuja 2:ssa sijait- sevan ns. Ruukkukujan pysäköintilaitoksen tai Liesikuja 1:ssä ja 2:ssa sijaitsevien pysäköintilaitos- ten/-alueiden paikkoja.



Myyrmäen keskustan pysäköintiselvityksessä tutkitut pysäköintialueet ja -laitokset, Trafix Oy

Paalutorilla sijaitsevat torikauppiaiden pysäköintipaikat siirretään Iskostie 5:een Myyrmäen väliaikaisen tapahtumamontun pohjoispuolelle rakennettavalle pysäköintialueelle. Alueelle tulee 20 pysäköintipaikkaa, joista osa varataan torikauppiaille ja osa yleiseen pysäköintiin. Iskostien varressa on lisäksi kadunvarsipysäköintiä.

Pysäköintiselvityksessä ehdotetaan Tuurakuja 2:ssa sijaitsevan ns. Ruukkukujan pysäköintilaitoksen käytön tehostamista. Vanhusten asumiskeskuksen ja keskustan kaavoissa laitokseen osoitetaan mm. asumiskeskuksen autopaikat ja opiskelija-asuntojen vieraspaikat. Kaavojen toteuttamisen myötä Vantaan kaupungilla on Ruukkukujan pysäköintitalossa vapaana 87 pysäköintipaikkaa, joiden on tarkoitus olla yleisessä käytössä. Laitos pyritään järjestämään käyttäjäystävällisemmäksi ja sen ilmettä on tarkoitus kohentaa viihtyisämmäksi. Mahdollisuudet laitoksen kattamiseen tai korottamiseen selvitetään.

Vesihuolto

Nykyistä vesihuoltoverkostoa voidaan hyödyntää Iskospolulla, Liesikujalla ja Myyrmäenraitilla. Myyrmäenraitilla vesijohtoa ja jätevesiviemäriä tulee siirtää uuden rakentamisen myötä noin 25 m matkalta sekä verkostoa laajentaa noin 15 m etelämmäksi, jotta Paalukylänpuiston laitaan tuleva uusi tontti saadaan kytkettyä vesihuollon piiriin. Iskospolulla tulee hulevesiviemäriä ja vesijohtoa siirtää kaava-alueen länsipuolelle suunnitellun palvelukeskuksen vuoksi. Lisäksi Iskospolun hulevesiviemäriä on syytä jatkaa kadunkuivatukseen vuoksi nykyistä etelämmäksi noin 50 m matkalta. Korkeimpien rakennusten osalta on syytä varautua kiinteistökohtaiseen paineenkorostukseen. Alueen tarkemmat painetasot selviävät HSY:n liitoskohtalausunnosta. Kaavamuutoksesta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 60 000 €.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon niillä tonteilla, joilla on maanvaraista piha-alueita. Asemakaavamuutosta varten on laadittu hulevesien hallinta-

suunnitelma, joka toimii lähtökohtana rakennussuunnittelulle. Hulevesien hallintasuunnitelman mukaan puiston reunaan sijoittuvan rakennuksen vesiä viivytetään maanpäällisessä viivytys-painanteessa rakennuksen pohjoispuolella. Muiden tonttien osalta toimitaan kompensatioperiaatteen mukaisesti, koska tonteilla ei ole maanvaraista piha-aluetta. Kompensaatiosta sovitaan erikseen sopimuksissa.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Rajatorpantien, Vaskivuorentien ja Jönsäksentien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia. Myöskään ratamelu tai –tärinä eivät aiheuta uudisrakennuksille ongelmia.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä ei suuresti kasva nykytilanteesta, koska nykyinen asfaltoitu pysäköintialue korvataan asuinkortteleilla. Suurin muutos vettä läpäisemättömän pinnan määrässä tapahtuu Paalukylänpuistossa, jossa puiston ja Myyrmäenraitin väliin kaavoitetaan asuinkerrostalo. Tämän rakennuksen vesiä tullaan viivyttämään rakennuksen pohjoispuolelle sijoitettavassa viivytyspainanteessa.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Kaavaan esitettyjen uusien kortteleiden 15403, 15406 ja 15422, Ruukkutorin, Paalutorin ja Paalukylänpuiston sekä ympäröivien katualueiden toteutumisen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä arvioitiin KEKO-laskurilla. Laskuri mallintaa päästöt 50 vuoden aikajaksolla ja huomioi rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten energiankulutuksen ja henkilöliikenteen aiheuttamat päästöt sekä suunnitelman vaikutukset hiilinieluihin alueella.

Laskurilla arvioitiin viiden energiatehokkuudeltaan, materiaali-, energia- sekä pysäköintiratkaisuiltaan erilaisen vaihtoehdon tuottamia kasvihuonekaasupäästöjä. CO₂-päästöt olivat perusuravaihtoehtoon verrattuna muissa vaihtoehdoissa noin 2–44 % pienemmät. Suurimmat päästövähennysvaikutukset perustuivat rakennusten energiatehokkuuden kasvattamiseen, uusiutuvan energian hyödyntämiseen ja maanalaispysäköinnin vaihtamiseen pysäköintirakennukseksi. Lähtökohtaisesti alueen ekotehokkuus oli kaikissa vaihtoehdoissa hyvä, sillä alue eheyttää kaupunkirakennetta ja tukeutuu raideliikenteeseen sekä hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria. Tarkempi laskennan ja vaihtoehtojen kuvaus sekä arvioinnin yhteydessä toteutettu työpaja on kuvattu liitteessä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

3. ASEMAKAAVAPROSESSI JA KAAVAN TOTEUTUS

1. Myyrmäen keskustan asemakaavamuutoksesta tehdään ensin luonnos. Kaupunkisuunnittelu-
lautakunta esittää kaupunginhallitukselle luonnoksen asettamista nähtäville.
 - Nähtävillä olon aikana luonnoksesta pyydetään mielipiteitä ja lausuntoja.
 - Nähtävillä olon jälkeen tehdään tarvittavat korjaukset, tarkistukset ja lisäselvitykset. Kaa-
vaan liittyy toteuttamissopimus, joka laaditaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.
2. Tämän jälkeen asemakaavan muutosehdotus viedään lautakuntaan, joka hyväksyy ehdotuksen
kaupunginhallitukselle.
- 3.a) Jos luonnokseen ei ole tehty merkittäviä muutoksia, kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen
kaupunginvaltuustolle.
- 3.b) Jos luonnokseen on tehty merkittäviä muutoksia, kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen
nähtäville ja pyytää lausunnot. Tällöin ehdotuksesta voi antaa muistutuksen.
 - Tarvittavien tarkistusten jälkeen, ehdotus menee kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kau-
punginhallituksen hyväksyttäväksi.
4. Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan ja se kuulutetaan voimaan.

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asema-
kaavaehdotuksen.

4. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Hartela:	Mervi Pekkanen Jouni Kekki Marja Vest	projektipäällikkö projektipäällikkö viestintä
VVO:	Jyrki Hahkala Tommi Parikka Irene Kantor	hankekehityspäällikkö rakennuttamisyksikön johtaja markkinointi- ja viestintäjohtaja
HOAS:	Matti Tarhio Kim Lindholm Anna Lassus	toimitusjohtaja kiinteistöjohtaja vuokrapäällikkö
Innovarch Oy:	Jani Ristimäki Rainer Linderborg Helmi Mälkönen Miguel Santos	toimitusjohtaja arkkitehti arkkitehti arkkitehti
Arkkittehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:	Ilkka Laitinen	arkkitehti
WSP:	Tommi Kärki Salla Salovaara Daniela Rosqvist Kia Aksela Olli Poutanen Feodor Mayow	projektijohtaja, maisema-ark. suunnittelija, maisema-ark yo maisema-arkkitehti päällikkö, vesihuolto suunnittelija, virtuaalimallit suunnittelija, virtuaalimallit

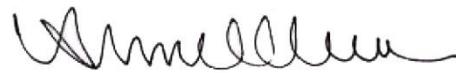
	Petri Kangassalo Olli Haveri	suunnittelija, virtuaalimallit päällikkö, liikennesuunnittelu
Myyrmäki-liike:	Petteri Niskanen	
Citycon Oy:	Mari Laaksonen	Citycon/ kaupallinen johtaja
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto Hanna Tiira Anne Olkkola Laura Muukka Pia Tasanko Leena Kaunismäki Joonas Arponen Ritva-Leena Kujala Kari Tervo Paula Kankkunen Anna-Mari Kangas Joni Heikkola Elina Kettunen Jaana Virtanen Teemu Vihervaara Hanna Keskinen Heidi Burjam Sirpa Törrönen	alue-arkkitehti asemakaavasuunnittelija asemakaavasuunnittelija maisema-arkkitehti vuorovaikutusasiantuntija suunnitteluavustaja suunnitteluavustaja viestintäsuunnittelija suunnitteluavustaja yleiskaavasuunnittelija kaavasuunnittelija yleiskaavasuunnittelija vesihuollon suunnittelu liikenneinsinööri liikenneinsinööri puistosuunnittelupäällikkö maisema-arkkitehti maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Matti Kärki Ilkka Rekonen Jari Saajo	kaupunkikuva-arkkitehti lupapäällikkö lupa-arkkitehti
Rakennusvalvonta:	Mikko Juolahti Andreas Koivisto	hankekehitysarkkitehti arkeologi
Tilakeskus:	Anne Kaarna-Suomi	julkisen taiteen kuraattori
Kaupunginmuseumuseo:	Kati Huovinmaa	intendentti
Yrityspalvelut:	Heikki Virkkunen Tomi Henriksson	projektijohtaja asumisasiain päällikkö
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos:	Jan Meszka Mikko Hämäläinen	palotarkastaja paloinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä lokakuuta 2016.



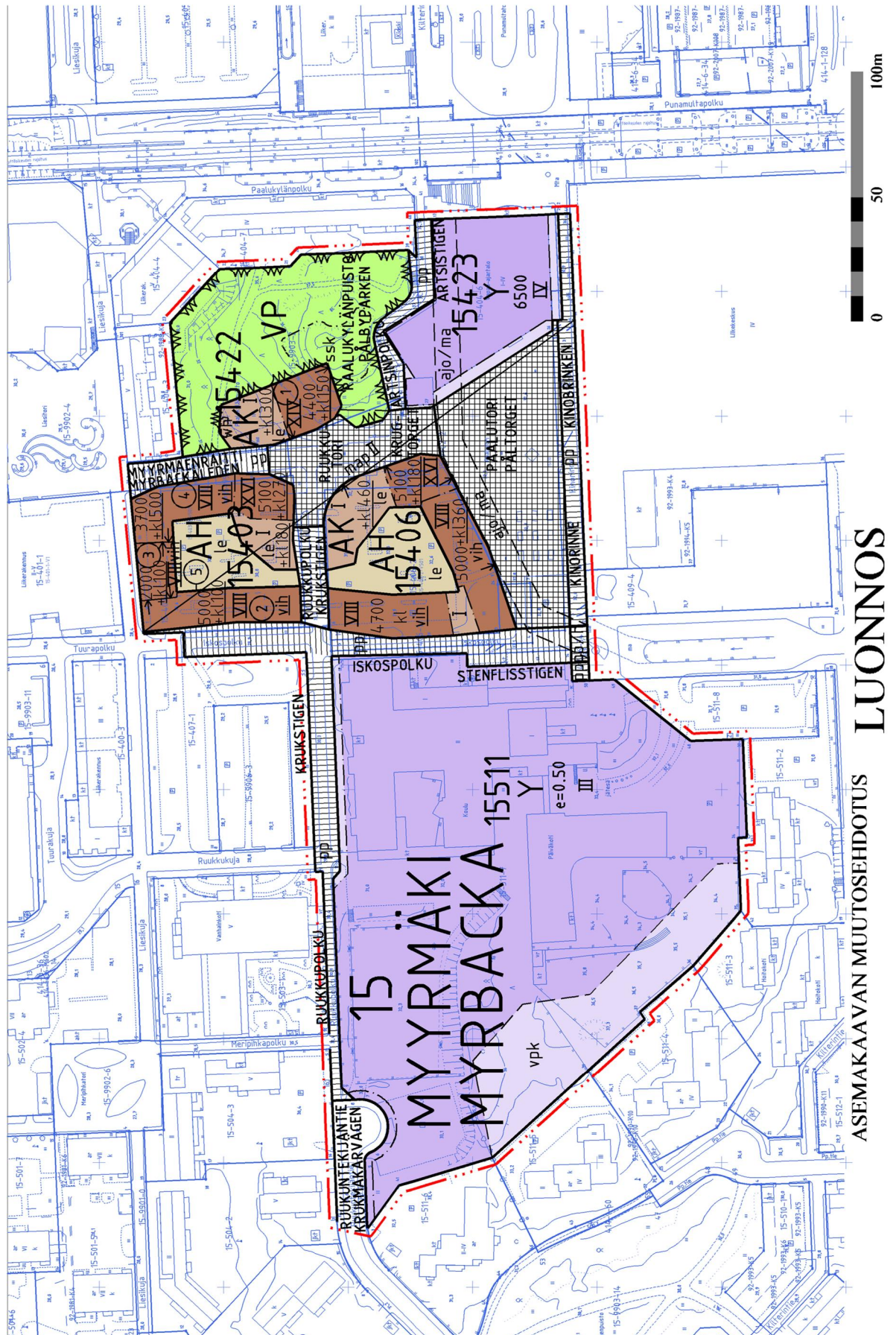
Hanna Tiira
asemakaavasuunnittelija

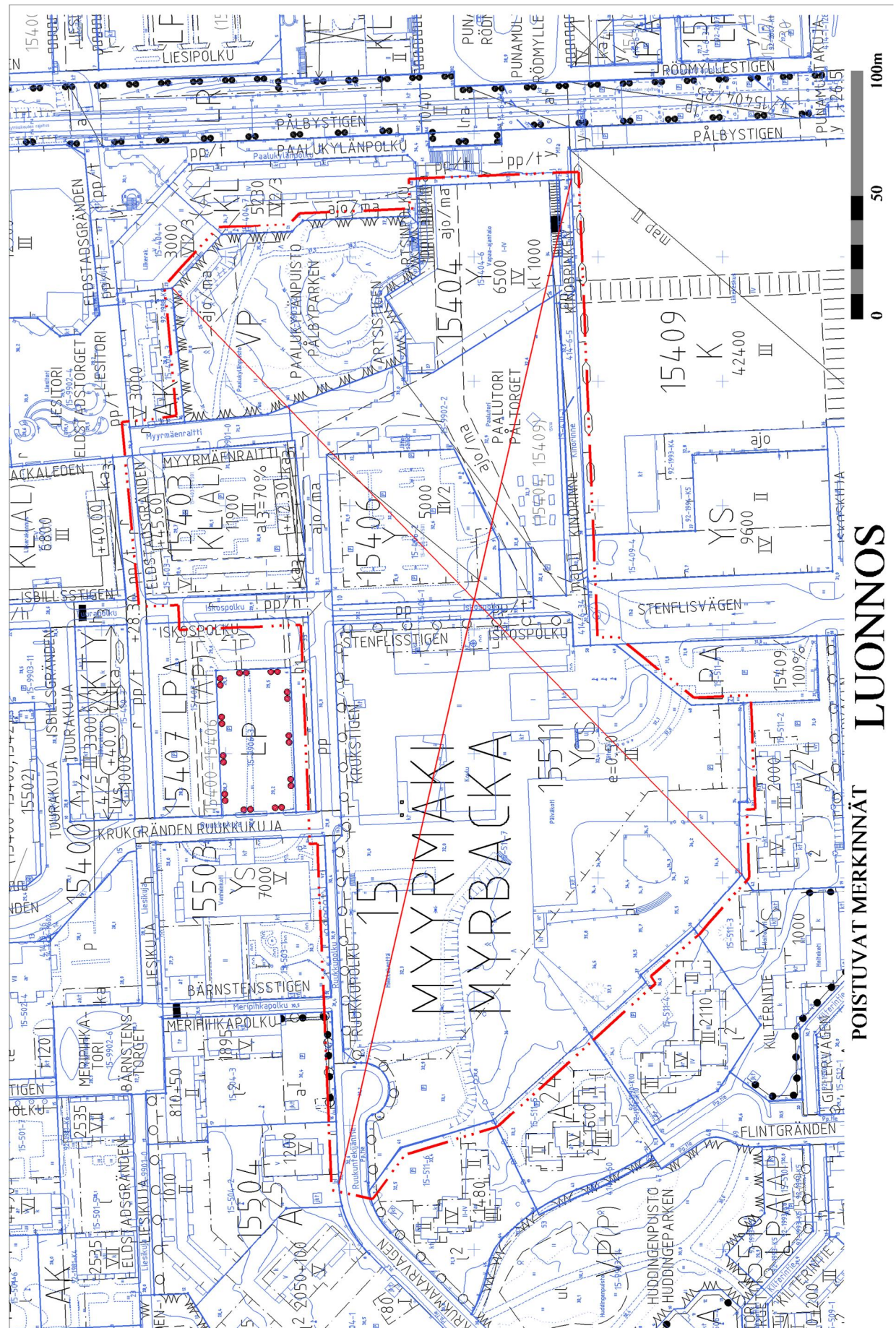


Anne Olkkola
asemakaavasuunnittelija



Vesa Karisalo
aluearkkitehti





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
001925	10.10.2016	683491

LUONNOS

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 15



MYYRMÄEN KESKUSTA

Asemakaavan muutos

Korttelit 15403, 15406, 15422 ja 15423
ja osa korttelia 15511 sekä katu-, tori- ja
virkistys-alueet.

(Kumoutuvan asemakaavan korttelit
15403, 15404 ja osa korttelia 15406 ja
15511 sekä katu-, tori ja virkistysalueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Korttelit 15403, 15406, 15422, 15423 ja
osa korttelia 15511.

1:2000

UTKAST

Vanda stad
Stadsdel 15

MYRBACKA CENTRUM

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 15403, 15406, 15422 och 15423,
och del av kvarteret 15511 samt gatu-,
torget- och rekreationsområden.

(Kvarter 15403, 15404 och delar av 15406
och 15511 samt torget-, gatu- och rekrea-
tionsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelning
Kvarteren 15403, 15406, 15422 och 15423,
och del av kvarteret 15511.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Kortteleista 15403 sekä 15406 on rakennettava kaupunki-
kuvallisesti yhtenäiset ja eheät korttelit. Katu- ja toriaukioi-
hin rajautuvat julkisivut tulee rakentaa tontin rajan suuntais-
sina.

Rakennukset tulee rakentaa kiinni tontin rajaan ja toisiinsa
yhtenäisellä päätyseinällä. Tontin rajoille rakennettava pa-
lomuuri voidaan korvata EI120 osastoinnilla.

Kortteleissa 15403 ja 15406 pihakannen pelastusreitti
tulee merkitä selvästi ja mitoittaa niin, että se kestää
pelastuskaluston painon.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja inno-
vatiivista.

Tornitalojen rakennusmassojen tulee muodostaa yhtenä-
isen kokonaisuus ja ne tulee sommitella veistoksellisesti.

Katualueille näkyvien rakennusten julkisivujen tulee olla
korkealuokkaisista ja kestävästä materiaaleista paikalla
rakennettuja. Julkisivujen päämateriaalien käyttöikäta-
voite on vähintään 100 vuotta.

Julkisivumateriaalien tulee pääasialliselta väriykseltään
olla vaaleita.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi ka-
tosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla.

Parvekejulkisivujen tulee antaa sisäänvedettyjen parvekkei-
den vaikutelma. Parvekejulkisivun etuseinän julkisivumate-
riaalien tulee liittyä pääasialliseen julkisivumateriaaliin.

Parvekkeiden on oltava lasitettuja. Parvekkeiden kaidera-
kenteen tulee olla peittävää pintaa.

Katujulkisivujen puolella parvekkeiden kattopinnat ja väli-
ja taustaseinät tulee toteuttaa korkeatasoisin materiaalein.

Parvekkeita ei saa tukea maasta.

Maantasokerros tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä
materiaaleilla. Näkyvää betonisokkelia ei sallita.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Kvarteren 15403 och 15406 ska byggas så att de bil-
dar stadsbildsmässigt sammanhängande och enhetliga
kvarter. De fasader som gränsar till gatuskvär och torg
ska byggas så att de löper parallellt med tomtgränsen.

Byggnaderna ska byggas fast i tomtgränsen och i var-
andra med en gemensam gavelvägg. Den brandmur
som byggs på tomtens gränser kan ersättas med sek-
tionering EI120.

Räddningsvägen på gårdsdäcket i kvarteren 15403 och
15406 ska tydligt märkas ut och dimensioneras så att
vägen bär räddningsmaterielens vikt.

Arkitektur och stadsbild

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.

Tornhusens byggnadsmassor ska bilda en enhetlig helhet
och de ska ha en skulptural utformning.

Fasaderna till de byggnader som syns mot gatuområde-
na ska vara högklassiga och byggda på plats av hållba-
ra material. Målet för fasadernas brukslivslängd är minst
100 år vad gäller huvudmaterialen.

Fasadmaterialen ska till sin huvudsakliga färgsättning
vara ljusa.

Byggnadernas ingångar ska tydligt framträda med hjälp
av skärmtak, indragningar och betysning.

Balkongfasaderna ska ge ett intryck av indragna balkon-
ger. Fasadmaterialen i balkongfasadens framvägg ska
höra samman med det huvudsakliga fasadmaterialet.

Balkongerna ska vara inglasade. Balkongernas räckkon-
struktion ska vara sluten yta.

På gatufasadernas sida ska balkongernas takytor och
mellan- och fondväggar byggas av högklassiga material.

Balkongerna får inte förses med markstötter.

Markplansvåningen ska byggas i högklassiga och håll-
baramaterial. Synliga betongsocklar tillåts inte.

Pysäköintilaitokseen johtava ajo- ja kulkuyhteys tulee suunnitella ja rakentaa luontevana korttelin osana käyttäen laadukkaita materiaaleja.

Rakennusten kattomuotojen ja kattokulmien valinnassa tulee huomioida aurinkopaneelien ja viherkattojen sijoittaminen. Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet, kuten aurinkopaneelit tulee integroida luontevasti korttelin arkkitehtuuriin ja maankäyttöön.

Kortteleissa 15403 ja 15406 kattopinta-alasta vähintään 1/3 tulee olla viherkattoa.

Kortteleiden rakennusten räystäslinjojen tulee olla pituussuuntaan kaltevia ja muodostaa visuaalisesti yhtenäinen jatkuva kokonaisuus korttelissa.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sijoittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Ne eivät saa rikkoa yhtenäistä räystäslinjaa.

Rakennusten ja katualueen väliset tilat tulee käsitellä osana kaupunkimaista katutilaa ja pinnoitemateriaalien tulee jatkaa yhtenäisenä rakennusten seinään saakka. Pihan puolella tonttien tulee liittyä AH-korttelialueeseen saumattomasti.

Kortteleiden I-kerroksiin rakennuksiin tulee toteuttaa kattopiha. Kattopihoilla talotekniset laitteet tulee integroida muihin rakenteisiin ja sijoittaa siten, että kattopihoille voidaan toteuttaa yhtenäinen, tarkoituksenmukainen oleskelupiha. Kattopihoille tulee luoda vehreä vaikutelma isuttamalla pienpuita, pensaita, köynnöksiä, perennoja ja nurmea. Rakennelmien ja kasvillisuuden avulla tulee luoda tuulensuojaa. Istutuksille tulee perustaa riittävän syvät ja laajat kasvualustat. Kattojen rakenteissa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

Korttelissa 15422 tontin korkeustason, pinnoitteiden, istutusten ja hulevesien viivyttämisen tulee liittyä julkiseen alueeseen luontevasti ja viimeistellysti. Mahdollisten aitojen on oltava kasvillisuusaitoja tai kasvillisuusaidan ja rakenteellisen aidan yhdistelmiä.

Korttelissa 15422 hulevedet tulee imeyttää tai viivyttää korttelialueella ennen johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Kortteliin 15403 tontille 2 saa sijoittaa opiskelija-asumista.

Kortteliin 15403 tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle. Muuntamon on oltava helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun rakennus- oikeuden lisäksi.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

Rakennusoikeus

Asukas- ja yhteistiloja, kuten polkupyörävarastoja, irtaimistovarastoja, lastenvaunuvarastoja ja teknisiä tiloja saa rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee toteuttaa niin, että maantasoon sijoituessaan ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestösuojatiloja.

Viherhuoneet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen saa rakennusoikeuden lisäksi jokaiselle tontille rakentaa asukkaiden yhteistiloja tai saunan asukkaiden käyttöön. Saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontinosalle. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Pysäköintilaitoksen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Sen laajuus on ilmaistu rakennusalan ja kerroslukuna.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/130 k-m ² ,
Liiketilät	1 ap/150 k-m ²
Opiskelija-asunnot korttelissa 15403/2	10 kpl

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaoista huolimatta.

Kör- och färdförbindelsen till parkeringsanläggningen ska planeras och byggas av högklassiga material som en naturlig del av kvarteret.

Vid val av takformer och takvinklar ska man beakta placeringen av solpaneler och gröntak. Tekniska anordningar ningar för energiproduktion, t.ex. solpaneler, ska på ett naturligt sätt integreras i kvarterets arkitektur och markanvändning.

I kvarteren 15403 och 15406 ska minst 1/3 av takytan bestå av gröntak.

Takfotslinjerna hos kvarterets byggnader ska vara slutande i längdriktningen och bilda en visuellt enhetlig sammanhängande helhet i kvarteret.

Luftkonditioneringens maskinrum och övriga hustekniska anordningar ska anpassas som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. De får inte bryta den sammanhängande takfotslinjen.

Utrymmena mellan byggnaderna och gatuområdet ska behandlas som en del av det stadsbildsmässiga gaturummet och beläggningsmaterialen ska löpa samman hängande fram till byggnadernas vägg. På gårdssidan ska tomterna vara kopplade till kvartersområdet AH på ett sammanhängande sätt.

Kvarterets I-våningsbyggnader ska förses med taggårdar. På taggårdarna ska taktekniska anordningar integreras i övriga konstruktioner och placeras så att man på taggårdarna kan anlägga en enhetlig, ändamålsenlig vistelsegård. På taggårdarna ska man skapa ett grönskande intryck genom att plantera småträd, buskar, klätterväxter, perenner och gräs. Med hjälp av konstruktioner och växlighet ska vindskydd åstadkommas. Tillräckligt djupa och stora växtunderlag ska ordnas för planteringarna. I fråga om takkonstruktionerna ska man beakta tjockleken och vikten hos det växtunderlag som behövs för planteringarna.

I kvarteret 15422 ska tomtens höjdnivå, ytbeläggningar, planteringar och fördröjning av dagvatten anknyta till det allmänna området på ett naturligt och genomarbetat sätt. Eventuella staket ska bestå av vegetationsstaket eller kombinationer av vegetations- och strukturella staket.

I kvarteret 15422 ska dagvattnen infiltreras eller fördröjas inom kvartersområdet innan de leds ner i det allmänna regnvattenavloppet.

Studentboende ska placeras på tomt 2 i kvarteret 15403.

I kvarteret 15403 ska plats för en transformator reserveras i markplansvåningen. Transformatorn ska vara lätt att underhålla. Transformatorn får byggas utöver den anvisade byggrätten.

Tillräckliga utrymmen för avfallssortering ska reserveras i området.

Avfallshantering kan förverkligas inom varje enskilt kvarter.

Byggrätt

Invånarlokalerna och gemensamma utrymmen, såsom cykelförråd, lösöresförråd, barnvagnsförråd och tekniska utrymmen för byggas utöver den ordinarie byggrätten. Utrymmena ska planeras så att de ger ett öppet och funktionellt intryck på markplanet. Tillägsbyggrätter för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykel- eller skyddsrum.

Grönrum räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

På vindsvåningen eller på den översta våningen får man utöver byggrätten på varje tomt bygga gemensamma utrymmen för de boende eller en bastu för de boendes förfogande. I anslutning till bastun ska en takterrass byggas.

Trapphusen ska ha dagsljusintag. Från varje trapphus ska det finnas en direkt utgång till den del av tomten som anvisats som område för lek och utevistelse. En del som överkrider 15 m²-vy i trapphusen får utöver byggrätten byggas per våning och trapphus under förutsättning att detta ökar trivselen och dagsljuset.

En parkeringsanläggning får byggas utöver byggrätten. Dess omfång har angetts som byggnadsyta och våningstal.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/130 m ² -vy,
Affärslokaler	1 bp/150 m ² -vy
Kvarterets studentbostäder 15403/2	10 st.

Bilplatserna får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Kortteleiden 15403, 15406 ja 15422 autopaikat tulee pääasiassa sijoittaa kortteleiden 15403, 15406 ja Myyrmäenraitin, Ruukkipolun ja Ruukkutorin alla sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Ajoliittymä pysäköintilaitokseen tulee järjestää Liesikujalta. Kortteleiden autopaikkoja saa sijoittaa myös Paalutorin alla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Kortteleiden 15403, 15406 ja 15422 liiketilojen autopaikat sekä opiskelija-asuntojen autopaikat saa sijoittaa korttelissa 15421 olevaan Myyrmäen keskustan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Pysäköintilaitoksesta tulee olla suora yhteys asuinrakennusten porrasuoneisiin.

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

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Rakennettavat pyöräpaikat:

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / 30 k-m².

Korttelin 15403 tontilla 2 pyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / asuinhuone.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.

Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Parvekkeet voivat ulottua AH-korttelialueelle.

AH-korttelialueille sijoittuvat pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, mahdolliset hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa koko korttelin yhtenäisinä.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia puita, pensaita, perennoja ja nurmea. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihtelyyn, on istutettava.

Istutuksille tulee perustaa riittävän syvä ja laajat kasvu- alustat. Kansirakenteissa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualueen paksuus ja paino sekä pelastointimen vaatimukset.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Y-korttelialuetta korttelissa 15423 koskevia määräyksiä:

Rakennusten julkisivujen umpisivut on verhoitava pääasiassa korkealuokkaisilla vaaleilla julkisivumateriaaleilla.

Parvekkeet ja katokset saa ulottaa jalankulkukaduille sekä tori- ja puistoalueille korkeintaan 2,50 metrin levyisinä ulokeina. Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla vähintään 2,80 metriä.

Väestönsuojien varauuskäytävät voivat ulottua tori-, katu- tai rautatiealueelle.

Autopaikat saa sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 250 k-m².

Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria.

Y-korttelialuetta korttelissa 15511 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Alueella saa olla yleistä pysäköintiä, kun pysäköintialuetta ei tarvita tontin käyttöön.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 250 k-m².

Hulevedet tulee imeyttää tai viivyttaa korttelialueella ennen johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.



Puisto.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Bilplatserna för kvarteren 15403, 15406 och 15422 ska huvudsakligen placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen under kvarteren 15403, 15406 och Myrbackaleden, Kruktigen och Kruktorget. En körförbindelse till parkeringsanläggningen ska ordnas från Eldstadsgränden. Bilplatser för kvarteren får också placeras i parkeringsanläggningen under Pältorget.

Bilplatserna för kvarteren 15403, 15406 och 15422 och affärslokalerens bilplatser samt studentbostädernas bilplatser får placeras i den allmänna parkeringsanläggningen i kvarteret 15421 i Myrbacka centrum.

Från parkeringsanläggningen ska det finnas en direktförbindelse till bostadshusens trapphus.

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

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Cykelplatser som ska byggas:

Cykelplatser ska reserveras 1 cp / 30 m²-vy.

På tomt 2 i kvarteret 15403 ska cykelplatser reserveras 1 cp / bostadsrum.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.

Området ska byggas enligt en enhetlig plan.

Balkongerna får sträcka sig ut på kvartersområdet AH.

Gårdsplanernas områden för lek och utevistelse, leder, eventuella dagvattensystem och planteringar i kvartersområdena AH ska planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Områdena för lek och utevistelse ska förverkligas så att de är gemensamma för hela kvarteret.

Vid planeringen av gårdarna ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Tillräckligt djupa och stora växtunderlag ska ordnas för planteringarna. I däckkonstruktionerna ska man beakta tjockleken och vikten hos det växtunderlag som behövs för planteringarna samt räddningsväsendets krav.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Bestämmelser som gäller kvartersområde Y i kvarter 15423:

De slutna partierna i byggnadernas fasader ska bekläs med huvudsakligen högklassiga, ljusa fasadmateriäl.

Balkonger och takkonstruktioner får sträcka sig ut på gånggator samt torg- och parkområden som högst 2,5 meter breda utskjutande partier. Passagens fria höjd ska vara minst 2,80 meter.

Skyddsrummens nödutgångar får nå ut på torg-, gatu- eller järnvägsområdet.

Bilplatserna får placeras utanför tomtens.

Minimiantalet bilplatser är 1 bp / 250 m²-vy.

Det behöver inte byggas någon brandmur på tomtgränsen.

Bestämmelser som gäller kvartersområde Y i kvarter 15511:

I området får det byggas bostäder som är nödvändiga med tanke på fastighetsskötseln.

Området får ha allmän parkering, när parkeringsområdet inte behövs för tomtens bruk.

Minimiantalet bilplatser är 1 bp / 250 m²-vy.

Dagvattnen ska infiltreras eller fördröjas inom kvartersområdet innan de leds ner i det allmänna regnvattenavloppet.

Park.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pintaalaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuuden tai muun määräyksen.	Understreckat tal anger byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen bör iakttas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen.	Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras.
	Paalutorin, Ruukkutorin, Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun varrella katutason liiketilat ja kerroskorkeus tulee suunnitella siten, että ne soveltuvat ravintolakäyttöön.	Längs Påltorget, Ruktorget, Myrbackaleden och Krukstigen ska affärslokaler på gatuplanet och våningshöjden planeras så att de lämpar sig för restaurangändamål.
	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplatser.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utvistelse reserverad del av område.
	Viherkatto.	Gröntak.
	Ohjeellinen puistomaisesti kehitettävä alueen osa.	Riktgivande del av område som skall utvecklas som park.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori.	Öppen plats/Torg.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service- trafik är tillåten.
	Ohjeellinen ajoyhteys maanlaiseen tilaan.	Riktgivande körförbindelse till utrymme under markytan.
	Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää.	Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.



Asemapiiirros ja esitystonttijaosta, luonnos, Innovarch Oy, 26.9.2016



Luonnos korttelijulkisivusta Myyrmäenraitille, Innovarch Oy, 26.9.2016



Luonnos korttelijulkisivusta Iskospolulle, Innovarch Oy, 26.9.2016



Luonnos korttelijulkisivusta Liesikujalle, Innovarch Oy, 26.9.2016



Luonnos korttelijulkisivusta Paalutorille, Innovarch Oy, 26.9.2016



Luonnos korttelileikkauksesta itään, Innovarch Oy, 26.9.2016



Luonnos korttelileikkauksesta etelään, Innovarch Oy, 26.9.2016

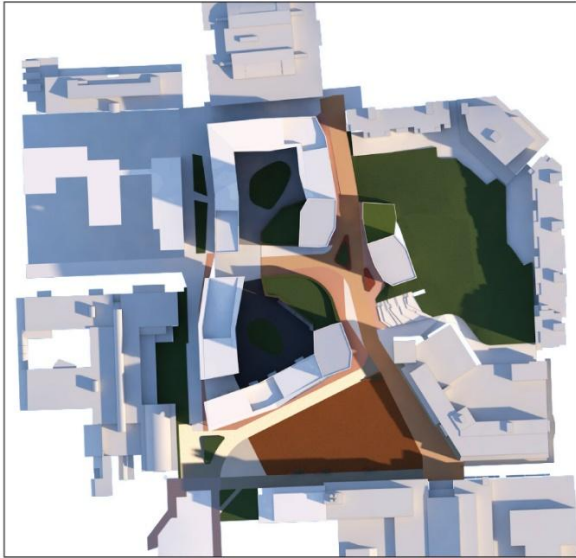


Taiteilijan näkemys Paalutorilta, suunnitelma Innovarch Oy, 26.9.2016

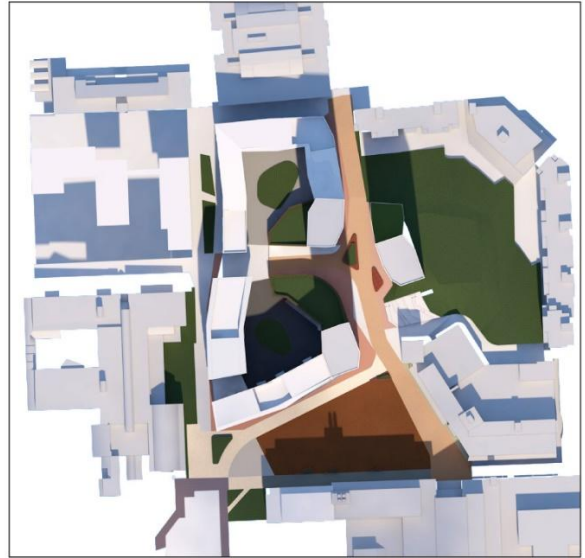


Taiteilijan näkemys korttelipihasta, suunnitelma Innovarch Oy ja WSP Oy, 26.9.2016

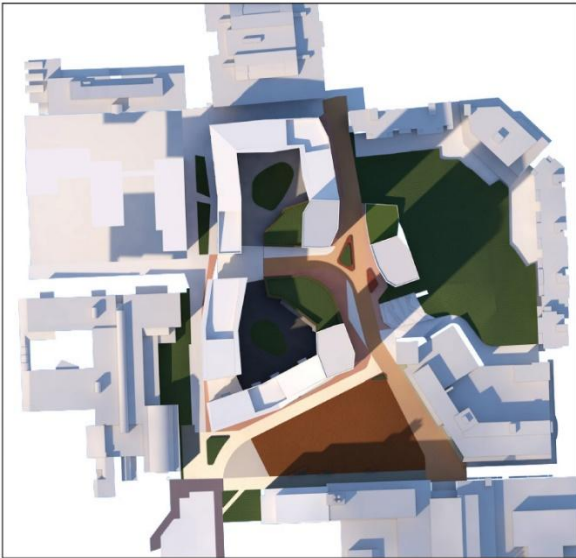
10. huhtikuuta klo 9



10. huhtikuuta klo 12



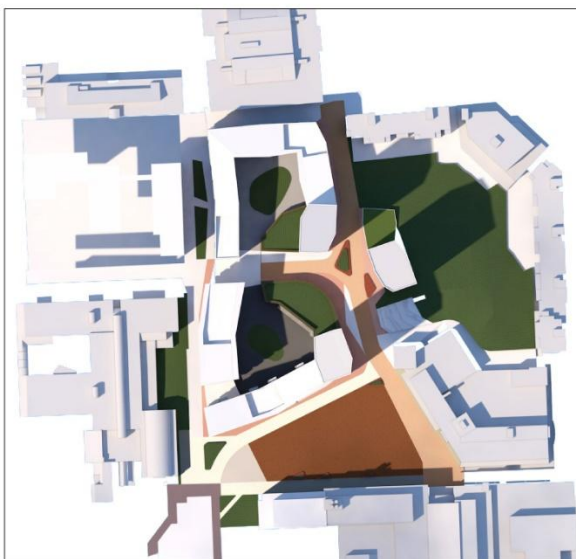
10. huhtikuuta klo 15



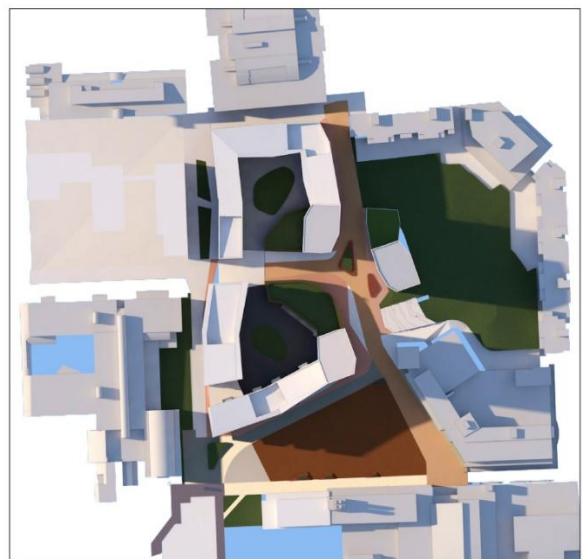
21. kesäkuuta klo 12



21. kesäkuuta klo 15



21. kesäkuuta klo 18





MERKKIEN SELITYS

	Aukiopinta, kiveys
	Toripinta, tumma kiveys & maatiili
	Maatiili (edustavyöhyke/korttelipiha)
	Kulkuraitti, betonikiveys
	Kulkuraitti, betonilaatta
	Risteyssalue, betonikiveys
	Noppakiveys
	Kivituhka
	Pinnoitettu puistokäytävä

	Leikkipaikka
	Puupinta
	Nurmi
	Viherkatto (esim. maksaruoho)
	Hule
	Hulevesipainanne
	Lehtipensasistutus, matala
	Havupensasistutus, matala
	Säilytettävä metsänpohja
	Istutettava lehti-/havupuu

	Säilytettävä lehti-/havupuu, mitattu
	Avokallio
	Maanalaisen kannen raja
	Kallioleikkaus
	Aita
	Kaluste
	Metallinen "rantakivi"
	Nykyinen rakennus
	Uudet rakennukset

MYYRMÄEN KESKUSTA,
Korttelipiha ja julkisen ulkotilan
yleissuunnitelma

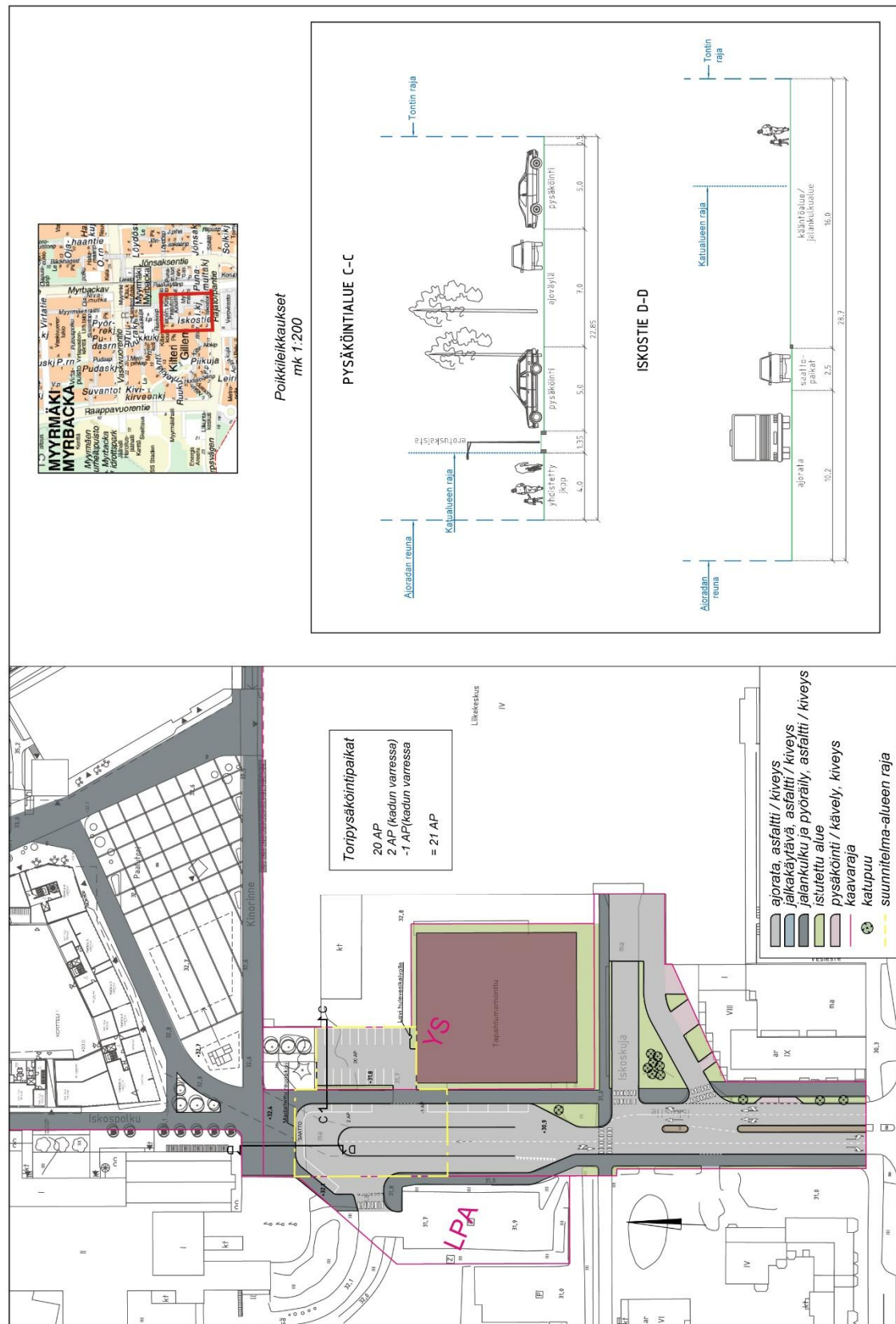
26.9.2016, mk 1:750 (A3)
LUONNOS



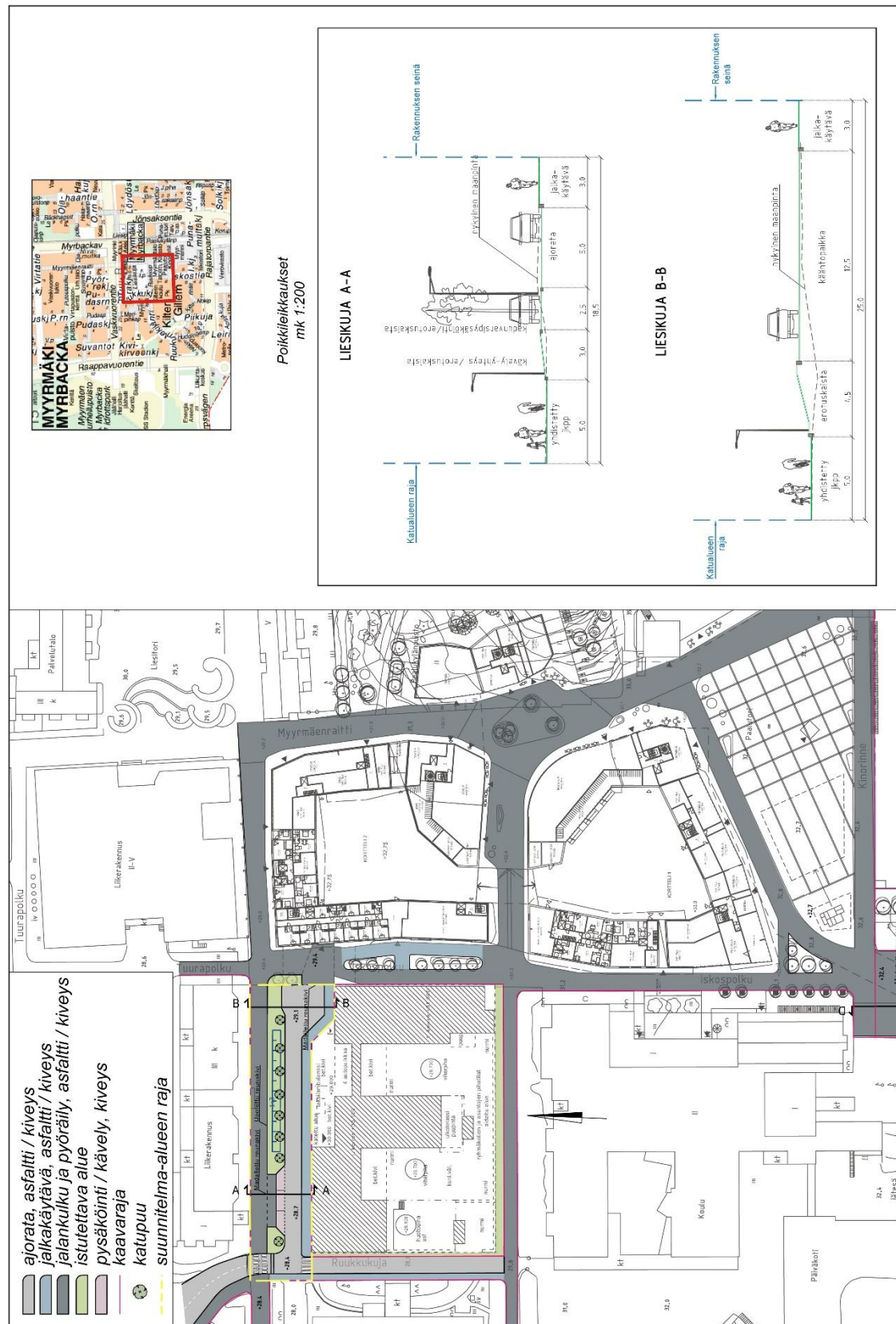
Korttelipiha ja julkisen ulkotilan yleissuunnitelma, luonnos, WSP Oy, 26.9.2016



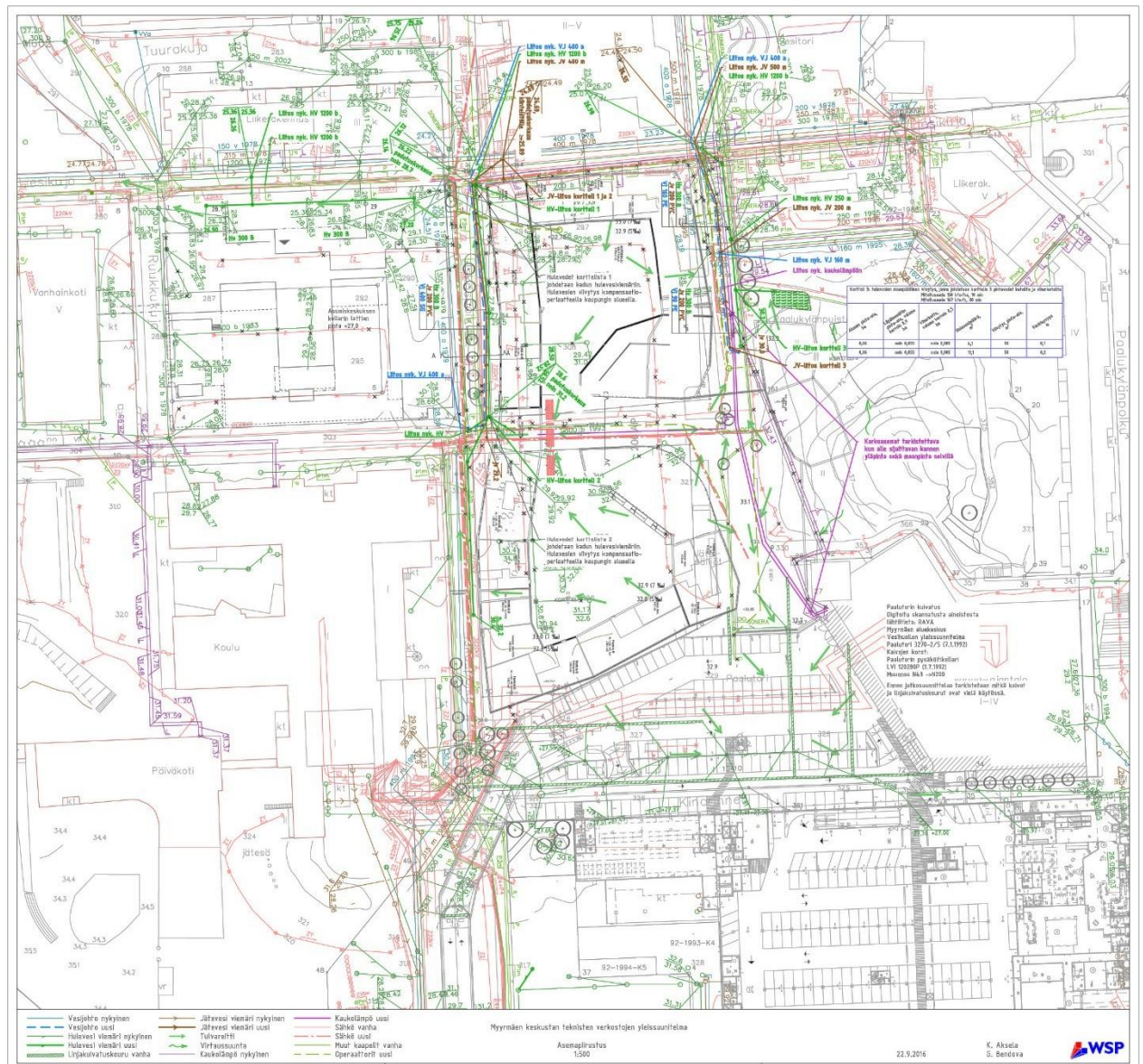
Pelastusreitit, WSP Oy, 23.9.2016



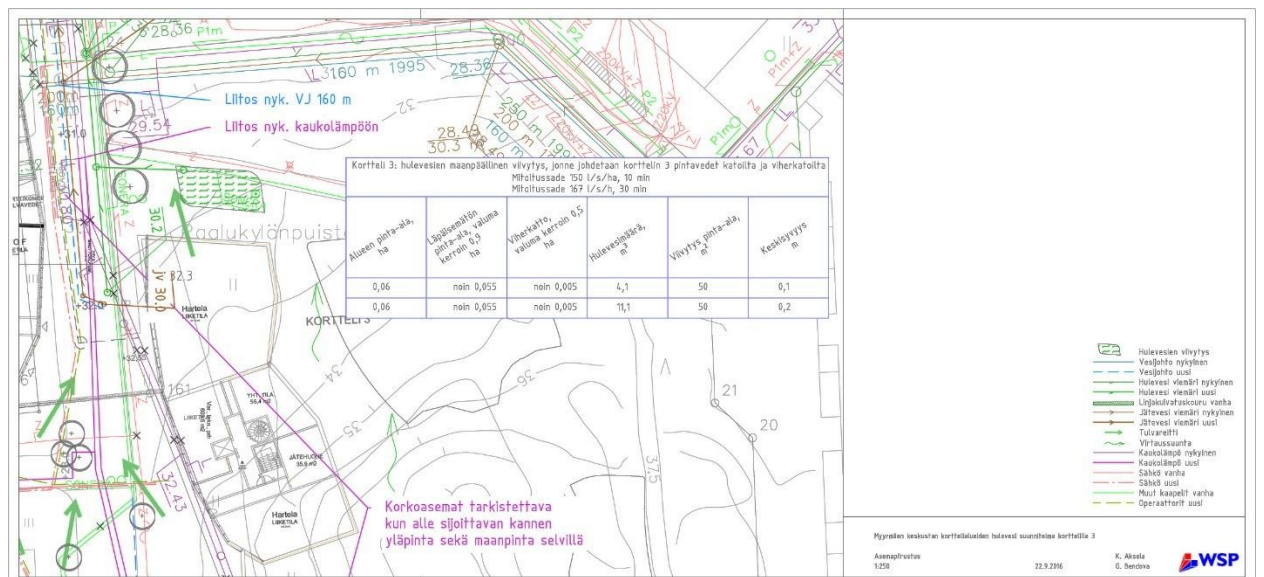
Liikenteen yleissuunnitelma, eteläosa ja katupoikkileikkauksia, WSP, 23.9.2016

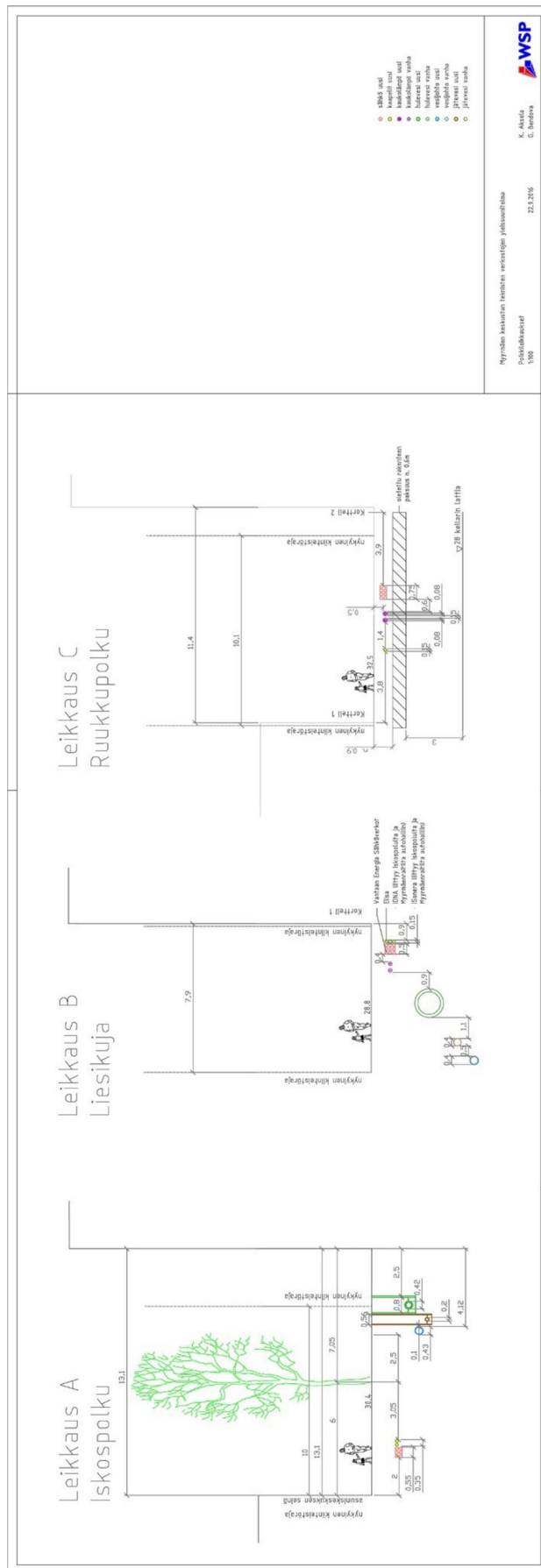


Liikenteen yleissuunnitelma, pohjoisosa ja katupoikkileikkauksia, WSP, 23.9.2016

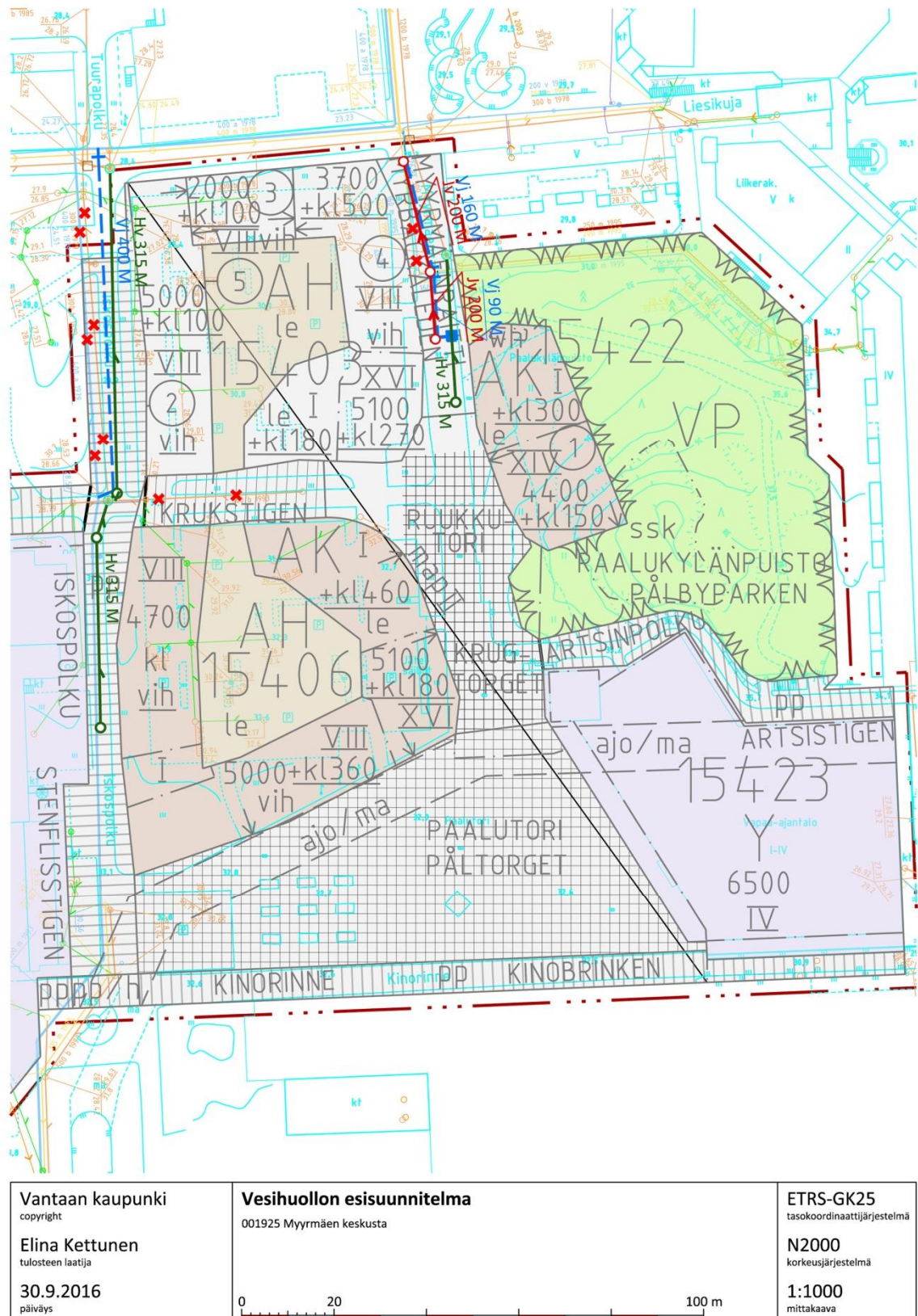


Tekninen tilavaraustarkastelu, alla hulevesien hallinta korttelissa 15422, WSP Oy, 22.9.2016





Leikkaus, WSP, 22.9.2016



Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, 30.9.2016