



Vantaa  
Myyrmäki

# Kuohukuja 1–3

Kuohukujan ostoskeskuksen tilalle asuntoja ja liiketilaa

---

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002364



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25.2.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002364.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Kuohukujan ostoskeskuksen purku ja korttelinosalle uuden asuin- ja liiketalon rakentaminen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupunki, kaupunginosa 15 Myyrmäki

Osa korttelia 15652 sekä katualuetta

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15652

Kaavan laatija: Johanna Rajala, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;  
[etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh. 050 302 8975.

Kaava-alueen sijainti

Kuohukuja 1 – 3.



Alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Myyrynmäen kaavamuutoshakemus 29.9.2017.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.2.2018, mielipiteet 2.3.2018 mennessä.
- Erillinen kuuleminen 1.6.2018, mielipiteet 3.8.2018 mennessä.
- Asukastilaisuus 12.2.2018 ja erillinen kuulemistilaisuus 14.6.2018.
- Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.11.2018 – 2.1.2019.

## SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	26
4. Asemakaavan kuvaus.....	34
4.1 Kaavan rakenne.....	34
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	35
4.3 Aluevaraukset.....	35
4.4 Kaavan vaikutukset.....	36
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	41
4.5 Nimistö.....	41
5. Asemakaavan toteutus.....	42
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	42
7. Asemakaavan seurantalomake.....	43
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	45
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	50

## LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA SELVITYKSISTÄ

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

Edelliset ovat luettavissa [https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset\\_kaavat/myyrmaen\\_kaavat/myyrmaen\\_kaavat\\_arkisto/101/0/137195](https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/myyrmaen_kaavat/myyrmaen_kaavat_arkisto/101/0/137195) ja ne on referoitu tässä kaavaselostuksessa.

## Muita lähteitä:

- Olli Helasvuo & Niina Vainio; Laatua laitakaupungilla – Vanaan ostoskeskukset 1961–1986. Vantaan kaupunginmuseo ja Vantaan kaupunkisuunnittelu, C8:2008
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961–1986 maankäytön mahdollisuuksista, Kala 18.5.2015, Kh 8.6.2015 tiedoksi
- KOy Myyrinmäki; Laskelma korjauskustannuksista 25.8.2017
- KOy Myyrinmäki; Selvitys kiinteistön kunnosta, kannattavuudesta ja vuokrausasteesta 25.8.2017
- KOy Myyrinmäki; Tiilijulkisivujen kuntotutkimus ja vesikaton kuntokartoitus 31.12.2013
- KOy Myyrinmäki; Vesivahingon kosteuskartoitus 10.2.2016



## 1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella esitetään uutta arkkitehtuuriltaan korkeatasoista asuinrakentamista ja liiketilaa Kuohukujan ostoskeskuksen tilalle yhteensä 3490 kem<sup>2</sup>. Kortteli koostuu 8-kerroksista asuin kerrostalosta ja 1-kerroksisesta siipirakennuksesta, johon sijoittuvat liiketilat ja osa autopaikosta sekä kattopiha. Rakennuskokonaisuus sovitetaan näin Pohjois-Myyrmäen kaupunkirakenteseen ja Uomatien varren kaupunkikuvaan.

Asemakaavalla muutetaan nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalkakululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualueutta asuin kerrostalojen korttelialueeksi AK. Lisäksi 1 metrin levyiset kaistaleet Kuohukujan puoleista tontinosaa AL- ja LPA-korttelialueilla otetaan katualueeksi, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan mahtumaan katualueelle. Nykyinen ostoskeskus rakennus puretaan ja tilalle esitetään 8-kerroksinen asuin kerrostalo ja liiketilaa kivijalkakerrokseen. Kerrosalaa asumiselle esitetään 3300 kem<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa noin 80-90 asuntoa 85-95 asukkaalle. Asuinrakennuksen maantasokerrokseen Uomatien ja viereisen aukion suuntaan esitetään liike- ja palvelutilaa liiketilaa 190 kem<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen kaakkoiskulmaan tulee sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Varsinainen oleskelupiha on sijoitettu 1-kerroksen rakennusmassan katolle. AK-korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ajoyhteys, jolla huolto ja tontille ajo on sallittu. Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintilaitokseen, osin maan tasoon LPA-alueelle.

Kuohukujan ostoskeskus on monissa selvityksissä todettu kulttuurihistorialliselta arvoltaan erittäin merkittäväksi. Kaavatyössä on tämän takia tutkittu myös ostoskeskuksen säilyttävä vaihtoehto sekä osittainen uudisrakentamismvaihtoehto. Ostoskeskus on kuitenkin heikkokuntoinen ja siksi pääosin tyhjiillään. Rakennusvalvonta on arvioinut, että rakennus ei ole taloudellis-teknisesti korjattavissa.



Havainnekuva uudisrakennuksesta lounaasta. / Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 14.9.2018.



## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

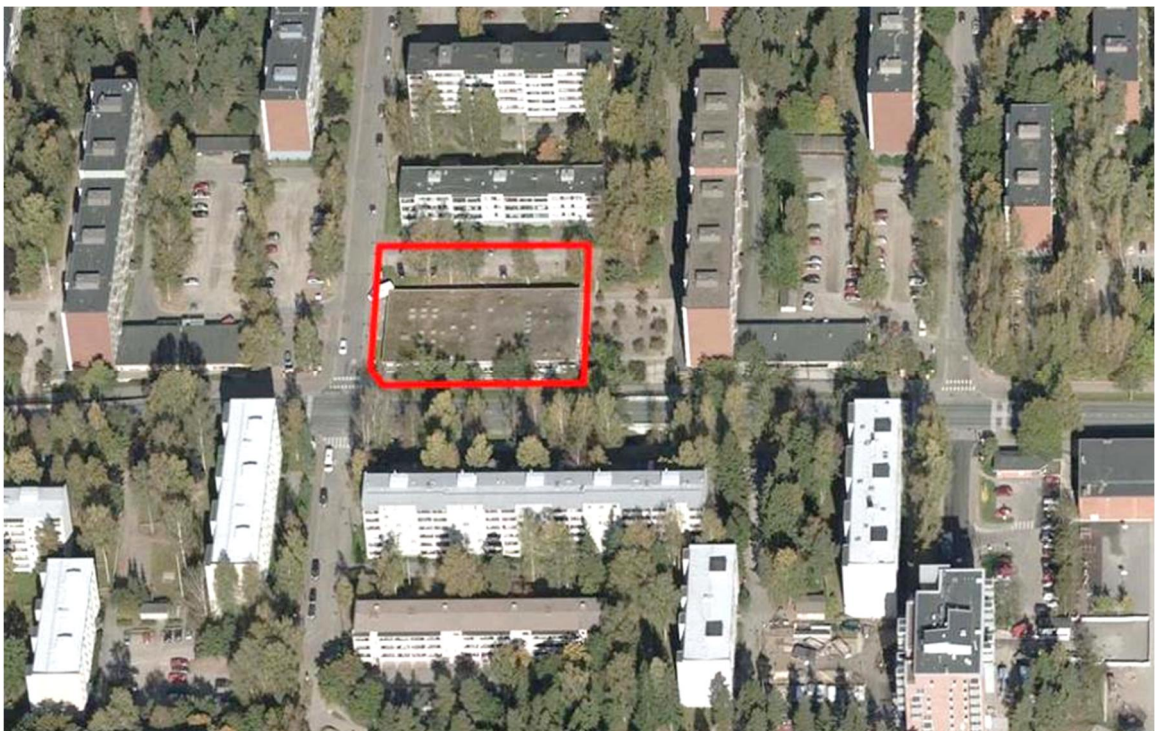
#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

*Myyrmäki* on rakennettu osaksi Haaga – Vantaan nauhakaupunkia ja läntisen Vantaan aluekeskukseksi. Aluerakentamissopimus solmittiin 1967. Sen jälkeen kaupunginosaa on rakennettu kaikkina vuosikymmeninä. Martinlaakson rautatie valmistui 1975 ja Kehärata 2015.

Myyrmäki sijaitsee liikenteellisesti erinomaisella paikalla Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat hyvät. Muita vetovoimatekijöitä ovat erinomainen palvelutarjonta, virkistysalueet ja yhteisöllisyys. Kaupunkikulttuuri kukoistaa etenkin Myyrmäki-liikkeen ansiosta. Alue on profiloitunut myös katu- ja taiteen kaupunginosana. Kaavoituksen pääpaino on nyt Myyrmäen keskustassa. Uudet kaavoituskohteet sijoittuvat tiiviisti nykyiseen kaupunkirakenteeseen kehäradan vaikutusalueelle.

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

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



Ilmakuva kaavamuuosalueesta ja lähiympäristöstä.

## 2.1.2 Luonnonympäristö

### Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Myyrmäen pohjoisosaan moreeniselänteelle, joka kohoaa monin paikoin yli 48 metrin korkeuteen. Tällä selänteellä kulkee myös Mätäjoen ja Pitkäjärven valuma-alueiden välinen vedenjakaja. Kuohupuisto on yksi korkeimmista lakialueista, jonka korkein kohta on 48,6 metrin korkeudella. Siellä on vielä näkyvässä maiseman alkuperäinen luonne, jossa on komeita kallioita ja mäntyjä. Nykyisin suurin osa kaupunginosan pintamaasta on kuitenkin täyttömaata.

### Vesistöt ja vesitalous

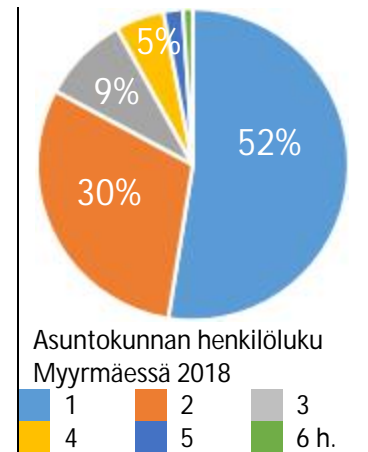
Nykytilanteessa kaava-alue on osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa ja osin puoliläpäisevää hiekkakenttää. Tonttien kuivatus perustuu yleiseen hulevesiviemärintiin. Kaava-alueen länsiosan hulevedet johdetaan Pellaksenojaan ja edelleen Varistonojaa Pikkujärveen ja Pitkäjärveen ja lopulta Espoossa mereen. Kaava-alueen itäosan hulevedet johdetaan Mätäojaan. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halvasepikkä. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

### Maaperä

Kaava-alue on täyttömaata.

### Topografia

Alue viettää hieman länteen. Maaston korko vaihtelee +41,9 ... 44,0 metrin välillä.



## 2.1.3 Rakennettu ympäristö

### Väestön rakenne ja kehitys

Myyrmäki on Vantaan väkiriikkain kaupunginosa, asukkaita nyt noin 16 800 henkeä, ja asukastiheydeltään suurin, 6 000 asukasta/km<sup>2</sup>.

Väkiluku on kasvanut täydennysrakentamisella koko vuosikymmenen. Asunnoista lähes kaikki ovat kerrostaloissa. Myyrmäessä asuntokunnista puolet on yhden hengen talouksia ja asuntokunnan keskikoko on 1,8 henkeä. Asuntojen keskikoko on 62 m<sup>2</sup>, yksioita on 17 %. Myyrmäkeläisten ikärakenne on nykyisin senioripainotteinen (65+ vuotiaita 23 %). Myös vieraskielisten osuus on kasvanut ja on nyt 23 %. Myyrmäen suuralueella on 56 000 asukasta. (2018)

### Palvelut ja työpaikat

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



Myyrmäessä on runsaasti työpaikkoja, noin 5 000 (2016), määrä on pysynyt viime vuodet ennallaan. Suurin osa alueen työpaikoista sijaitsee Kehäradan asemien läheisyydessä.

### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

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

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



Kuohukujan ostoskeskus.



R-kioski, Uomakuja 2.

JRa 2018

### Rakennettu kulttuuriympäristö

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

*Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961-1986 maankäytön mahdollisuuksista* (2015) sisältää inventointikortit ostareista. Tällä tietokannalla on pyritty hahmottamaan jokaisen ostoskeskuksen tai kauppakeskuksen kohdalla sen merkitystä osana Vantaan paikallishistoriaa, alueen kokonaisuutta sekä kehittymisen edellytyksiä. Lopullisesti kohteiden tulevaisuus ratkaistaan asemakaavoittamalla. Inventoinnissa Kuohukujan ostoskeskuksen todetaan liittyvän Myyrmäen pohjoisosan alue rakentamiseen. Ostoskeskuksen ympäristö on osa Uomatien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankulku ympäristöä. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmin puolin oleviin asuin kerrostaloihin niiden matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Rakennuksen itäpuolinen pieni toriaukio muodostaa viihtyisää julkista ulkotilaa. Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa on todettu olevan vähäinen ja sen kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellisesti-korjattavissa. Kuitenkin rakennushistorialliselta arvoltaan ostoskeskus on inventoinnissa esitetty erittäin merkittäväksi.





Kuohukujan ostoskeskus.



Ostoskeskuksen itäpuoleinen aukio.

JRa 2018

Kuohukujan ostoskeskuksen (1972) jälkeen Myyrmäkeen ovat valmistuneet Myyrinpuhos (1975), Isomyyri (1985), Myyrmanni (1994) ja uusi Louhelan ostoskeskus (2012).

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

Rakennushistoriallinen selvitys, yhteenveto

Asemakaavamuutosta varten Kuohukujan ostoskeskuksesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys (Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 30.11.2017).

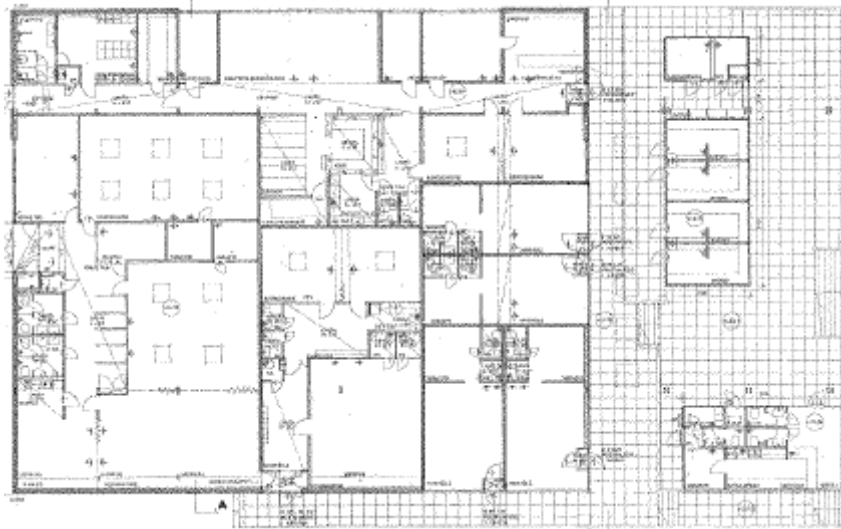
--- Ilpo Hälvän suunnittelema ostoskeskus on vuonna 1972 valmistunut suorakaiteenmuotoisen lii-kerakennuksen ja kahden pienemmän kioskipaviljongin muodostama kokonaisuus. Yhteinen katto ja paviljonkeja ympäröivä terassi sitovat osat yhdeksi kokonaisuudeksi. Ostari on oranssia paviljonkia lukuun ottamatta värimaailmaltaan tummasävyinen.

#### Kulttuurihistorialliset arvot

Hälvän suunnittelema kokonaisuus kuuluu Vantaan modernin rakennuskulttuurin kohteisiin ja on osa vantaalaista rakennusperintöä. Rakennus edustaa tyyliään konstruktivismia ja on 1970-luvun arkkitehtuurin tyylipiirteitä omintakeisesti yhdistävä kokonaisuus.

Vantaan kaupunki on teettänyt selvityksen vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista. Lautakunta poisti ostoskeskusten jaottelun eri koreihin. Rakennusvalvonnan arviona oli luokka 2 (heikko, tilanne huononee, ei taloudellis-teknisesti korjattavissa) ja yleiskaavoituksen arviona luokka 3 (ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa on vähäinen; kiinteistöä voidaan kehittää ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti) (Heikkola, 2014; Rekonen, Aavaharju, Korhonen, Lamminen, Timo & Viitanen, 2015; Vantaan kaupunkisuunnittelu, Kala 18.5.2015). Ostoskeskus sai Laatua laitakaupungilla – Vantaan ostoskeskukset 1961 – 1989 -selvityksessä luokituksen "kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittävä" (Helasvuo & Vainio 2008), mutta inventointi ei ollut kansainvälisesti eikä valtakunnallisesti kattava eikä kohde sisälly Museoviraston valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennussuojelukohteisiin. Kaupunginmuseo antoi Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 – 1979 -inventointiraportissa luokituksen A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä (Eskola 2002). Nykyinen Vantaan kaupunginmuseon luokitus on R1, inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä.

1972 valmistuneen rakennuksen ulkopuoli, sekä useat ovet, ikkunat ja tuulikaapit ovat säilyneet pääosin alkuperäisessä asussaan. Pintojen ja elementtien korjauksia ei ole rakennukseen juurikaan tehty ja näin ollen rakennus on kauttaaltaan huonossa kunnossa. Ulkoiset muutostyöt eivät ole tehty muistuttamaan alkuperäistä kovinkaan paljon, vaan julkisivujäsentelyä, väritystä ja materiaaleja on paikoin muutettu. Massoittelu ja suuret linjat ovat kuitenkin ennallaan. Muutostöitä on tehty tiheään ja huolettomasti etenkin sisätiloihin käyttötärpeiden muuttuessa.



Pohjapiirros,  
Ilpo Hälvä 1971.



Ostoskeskukseen  
tehdyt muutokset.

■ Ei merkittäviä  
muutoksia.

Uusittuja pintoja  
ja yksityiskohtia:

■ 1970 – 1980  
■ 1990 – 2000  
■ 2000 – 2010

Kari Leppänen Arkki-  
tehdit Oy 2017

Yleiseen kaupunkirakenteeseen suhteutettuna liikekeskukset voidaan jakaa karkeasti kahteen eri tyyppiin: pienimuotoisiin asuinalueita palveleviin ostoskeskuksiin ja autoilla liikkuville tarkoitettuihin suurellisiin kauppakeskuksiin. Kuohukujan ostoskeskus on pienimuotoinen sisä- ja ulkotilan käsittävä ostari. Rakennus on historiallisesti tyypillinen alueelleen. Uomatiellä, Myyrinmäen ostarin molemmin puolin on vastaavan ikäiset ostoskeskukset, joissa yhteneviä piirteitä ovat muun muassa tumma ulkoasu, matala tasakatto ja suorakulmaisuus. Lisäksi 1970-luvun ostoskeskussuunnittelulle tyypillinen yhtenäisen tilan luominen näkyy rakennuksissa sisätilojen muunneltavuutena, sekä ulkotilojen kattamisena. Muunneltavuus oli ostoskeskusten kohdalla hyvin keskeistä, niin tilaajan pyrkimysten kuin arkkitehdin suunnittelun kannalta. Rakennussuojelun kannalta muunneltavuus ja väliaikaisuus ovat kuitenkin erittäin haasteellisia lähtökohtia. (Iikkala, Joutsalmi, 2010)

### Ympäristöarvot

Piha-alue on ympäristön suhteen toistuva ja jäsenelty, mutta kasvillisuudeltaan vaatimatonta. Nykyisin yleisilme on epäsiisti ja levoton. Julkisviissa on runsaasti markiiseja ja mainoksia, jotka eivät ole keskenään yhtenäisiä.



Betonisokkeli.

Portaat ja kaide.

Palkit ja pilarit.

Sisätiloja.

Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 2017

## Virkistys

Lähimmät viheralueet ovat Kuohupuisto (200 m), Viherpuisto (300 m) ja Raappavuoret (500 m).

## Liikenne

Uomatie on paikallinen kokoojakatu, mutta tulevaisuudessa alueellinen kokoojakatu, kun Luhtien jatke valmistuu. Kuohukuja on päättävä lyhyt tonttikatu. Kuohukujaa pitkin kulkee tärkeä pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen yhteys, jota pyritään vahvistamaan tulevaisuudessa.

Katu	KAVL 2018 Ajon/vrk	KAVL 2040 Ajon/vrk	Raskaan liikenteen osuus %	Yöliikenteen osuus %	Nopeusrajoitus km/h
Uomatie	2 940	8 700	13	12	40
Kuohukuja	600	600	6	8	30

## Tekninen huolto

### Vedenjakelu

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

### Jätevesiviemärointi

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

### Hulevesijärjestelmä

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

### Sähköverkko ja kaukolämpö

Vantaan Energian pienjännitemaakaapeleita on kaava-alueen koilliskulmassa. Kaukolämpöjohdot kulkevat Kuohukujalla.





### Ympäristöhäiriöt

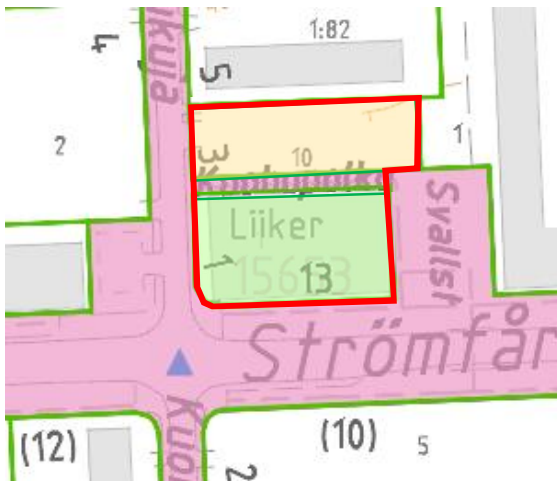
Alueella on lento- ja katumelua. Lentomelutaso Lden 50 ... 55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB ja toimistoilta 28 dB ääneneristävyyttä. Katumelun torjunta on esitetty jäljempänä. Tässä tapauksessa ääneneristävyytsvaatimus lentomelua vastaan on määräävä.

### Tiemelutilanne 2016.

Keskiaänitaso (LAeq), päivällä (klo 7-22)



Vantaan ympäristökeskus 2016



### Maanomistus

### Maanomistustilanne.

Maanomistaja	Alue
Myyrmäen Huolto Oy	Kuohukuja 3
Kiinteistö Oy Myyrinmäki	Kuohukuja 1
Vantaan kaupunki	Katualueet

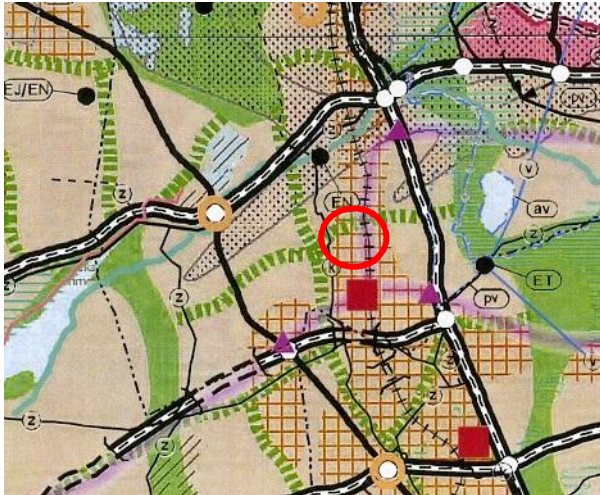
## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotan-  
nolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu  
ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat  
joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

– Huonokuntoinen ostoskeskus puretaan. Muilta osin hanke on tavoitteiden mukainen.



### Maakuntakaava

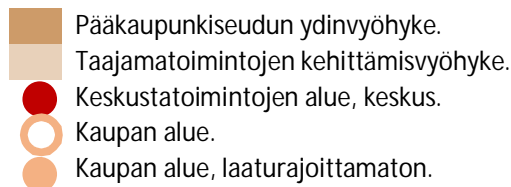
Uudenmaan maakuntakaavoissa (2014) alue on taajamatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta.

– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



### Uusimaa-kaava 2050 -luonnos

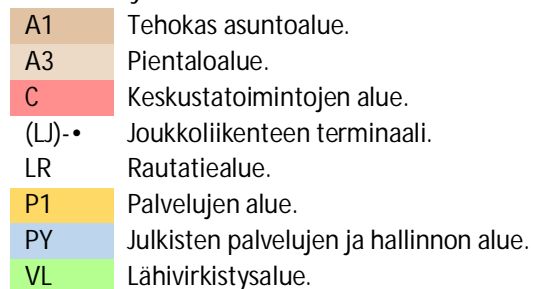
Kaavan tärkeimpänä tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Myyrmäki on keskustatoimintojen alue, keskus, ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. / Uudenmaan liitto 2018



### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. – Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

### Vantaan yleiskaava.



Yleiskaavan 2020 tavoitteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 22.1.2018. Kaupunki varautuu 100 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050, mikä tarkoittaa merkittävää määrää rakentamista.

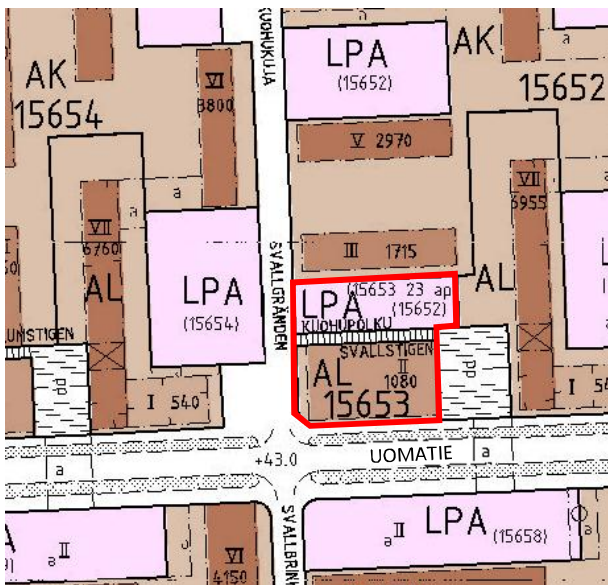


Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa on esitetty, että tällä alueella voi yleisesti olla 8-kerroksista täydennysrakentamista. Kaavarungossa määritellään tavoitteet ja keinot ohjaamaan Myyrmäen kokonaissuunnittelua. (Kh 23.4.2018, ollut nähtävillä 16.5. – 14.6.2018)

– Kaavamuuotos on kaavarunkoluonnoksen mukainen.

Myyrmäen kaavarunkoluonnos.

VIII Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.



Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 001319 (Kv 20.10.1997), jossa kaavamuuotosalue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL, autopaikkojen korttelialuetta LPA sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta (pp).

Ajantasa-aseமாகাাا.

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
15652	Korttelin numero.
1080	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Suurin kerrosluku (room. numeroin).
pp	Jalankulku- ja polkupyöräilykatu.
<span style="border: 2px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Kaavamuuotosalueen rajaus.

Karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: [kartta.vantaa.fi](http://kartta.vantaa.fi)

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. (Kv 18.6.2018)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2019

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista Länsi-Vantaalle 100 000 k-m<sup>2</sup>. – Kaava tuottaa asumista 3 300 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusjärjestys: Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri: Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot: Ei ole.



### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Ostoskeskus sijaitsee avaralla paikalla. Panoraama Uomatieltä.

TKa 14.1.2019

#### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy Myyrinmäen jättämä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 29.9.2017. Kaavatyö otettiin kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 työohjelmaan, nro 002364 (Kala 29.1.2018).

#### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

##### 3.3.1 Osalliset

Kaavoituksessa osallisia olivat alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, kaupunginosa tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, naapurit, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia, kaupungin asiantuntijaviranomaiset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia, Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan ELY-keskus, Liikennevirasto, Pelastuslaitos, Vantaan kaupungin museo, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, Uudenmaan liitto, HSY, HSL.

##### 3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 1.2.2018. Asemakaavamuutoksen alkamisesta tiedotettiin Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa 3.2.2018 sekä kirjeitse 1.2.2018 maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpöytäkyselyt pidettiin 2.3.2018 mennessä. (MRL 62 §)

Kaavoituksen vireillä olosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 9.3.2018.

Naapurikiinteistölle Asunto Oy Myyrinmäki (Kuohukuja 5) järjestettiin lisäksi erillinen kuuleminen kirjeellä 1.6.2018, johon mielenpöytäkyselyt pidettiin 3.8.2018 mennessä.

Asukastilaisuus osallisille järjestettiin 12.2.2018 ja erillinen kuulemistilaisuus Asunto Oy Myyrinmäkille 14.6.2018, molemmat Kilterin koululla.

Osallistumisessa ja vuorovaikutuksessa saadut mielipiteet

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

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

Kirjallisia mielipiteitä saatiin yhteensä 16 kpl, joista kaksi on saman taloyhtiön.

Tiivistelmä kirjallisista mielipiteistä

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

1. Caruna Oy / 1.2.2018

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

2. Asukas 1, Uomakuja 2 / 7.2.2018

Pyydän ottamaan huomioon kaavamuutostyötä tehtäessä seuraavat seikat:

- Korkea kerrostalo estää Uomakuja 2:n alakerrokseen tulevan valon ja auringonpaisteen.
- Näköala peittyy jo olemassa olevaan kasvillisuuteen (mm. isot kauniit koivut ym. luonnonpuut).
- Oma yksityisyys asunnossa ja parvekkeella häiriintyy mikäli vastapäätä rakennetaan asuntoja, joista on suora näkyvyys Uomakuja 2:sen asuntoihin.
- Rakentaminen aiheuttaa huomattavaa melu- ja pölyhaittaa naapuritalojen asukkaille. Mahdollinen viikonloppuihin ja kesälomaan sijoittuva rakentamismelu haittaa pitkään jatkuessaan lähitalon asukkaita
- Asuntojen arvo laskee, kun näköala muuttuu tämänhetkisestä.
- Liian tiheä uudisrakentaminen johtaa ahtaaseen asumistunnelmaan ja betonilähiön epämukavuuteen.
- Toivon, että kaava suunniteltaessa säilytetään maltti tulevien talojen kerrosten lukumäärässä (max. 3 kerrosta kuten naapuritalossa Kuohukujalla)

Vastine:

- *8-kerroksinen asuinrakennusosa sijoittuu noin 60 metrin päähän Uomakuja 2:n julkisivusta. 1-kerroksisessa rakennusosassa ei ole asuntoja ja sen katolla on viherpiha.*
- *8 kerrosta on perusteltu tässä kohdassa. Uomatien varrella on sarja 8-kerroksisten asuinrakennusten päätyjä yhdistettyinä 1-kerroksisiin liiketilasiipiin. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen Uomatien varrella. Nykyisin maanpäällinen kellari lasketaan kerrokseksi.*
- *Valitusta ratkaisusta on tehty varjostusanalyysit. Uusi 8-kerroksinen asuinrakennus ei merkittävästi varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia, vaikka hetkellisesti rakennuksen*

*varjo ohittaa nykyisen Uomatie 2:n rakennuksen. Toukokuusta heinäkuuhun varjostusolosuhteet eivät juurikaan muutu verrattuna nykytilanteeseen. Myös nykyiset puut varjostavat.*

- *Vaihtoehdon A (kaava mukainen viitesuunnitelma) variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoitteluvaihtoehtoa. A2-vaihtoehdossa 5-6-kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehdossa A3 puolestaan 1-kerroksisen rakennuksen osan päällä oleva piha jäisi varjoisaksi. Kumpikaan vaihtoehto ei myös istu alueen kaupunkikuvaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1. (Katso selostuksen kohta 3.5)*

### 3. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy / 13.2.2018

*Sähköverkko:* Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Keskijänniteverkkoa ei sijaitse suunnittelualueella. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

*Kaukolämpöverkko:* Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkon siirtolinja liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 2). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti ja mahdollinen siirtotarve. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

*Vastine:*

- *Kaavassa huomioidaan sähköverkon maakaapeleiden sekä kaukolämmön siirtolinjan sijainti ja mahdollinen siirtotarve.*
- *Valaisin Uomatiellä kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujan katualueeseen lisätään tonteilta 1 metrin kaistaleet, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan katualueelle. Tarvittaessa pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa muuntamo maantasoon.*

### 4. Asukas 2, myyrmäkeläinen / 14.2.2018

Palautteena suunnitelmaan pidän ehdotettuja uudisrakennuksia liian korkeana. Esim. Kuohukuja 5 näkymä etelään peittyi kohtuuttoman paljon, ja varsinkin alempien kerrosten asunnot jää kovin pimeiksi jos uusista rakennuksista tulee 7-8 kerroksisia. 5-6 kerrosta olisi mielestäni sopivampi korkeus.

*Vastine: Katso vastine mielipiteeseen 8.*

### 5. Asukas 3, Norotie 6 / 23.2.2018

Ostoskeskuksen arkkitehtuurissa on ilmeikkyyttä, jota toivon säilytettäväksi tulevassa rakentamisessa. Erytisesti ostoskeskuksen näkyvät liimapuupalkkirakenteet edustavat hyvin 1960-luvun tyyliä ja sopivat hyvin pohjoisen Myyrmäen metsäiseen värimaailmaan. Esimerkiksi liimapuupalkki-idean toteuttaminen tulevan rakentamisen katutason kerroksessa voisi hyvin luoda jatkuvuutta alueen ilmeen nykytilaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty idea liike- ja palvelutilan sijoittamisesta Uomatien suuntaan on kannatettava. Alueella kävelyetäisyydellä (Myyrmanni ei ole tulkintani mukaan kävelyetäisyydellä) olevat palvelut ovat sen verran pienimuotoisia, että liike- ja palvelutilan sijoittaminen kaavatyon 002364 tarkastelukohteen kivijalkaan on käytännössä välttämätöntä riittävien kaupallisten lähipalveluiden turvaamiseksi.

Alueen palveluverkko laajemmin ajateltuna tukisi esitettyä isompaakin asuinkerrosalaa. Tässä tapauksessa isompi kerrosala poissulkenee ostarin kokonaan säilyttävän vaihtoehdon. Ostarin osittain säilyttävä vaihtoehto voisi yllä mainituista kaupunkikuvallisista syistä olla mielekäs, jos se vaan on kustannustehokkaasti toteutettavissa.

Lähialueella on lukuisia pieniä aukioita. Tässä tapauksessa en pitäisi välttämättömänä aukion säilyttämistä ainakaan kokonaisuudessaan, sillä lähialueen nykyisetkin aukiot ovat lähinnä läpikulku-paikkoja ja tässä tapauksessa aukio sijaitsee vielä varsin varjoisassa kohdassa, mikä ei tue aukion houkuttelevuutta.

*Vastine:*

- *Asemakaavamuutostyön lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamuutoshakemuksen mukainen vaihtoehto (A), jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään asumista sekä ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä vaihtoehtoisen säilyttävän (B) ja osittain säilyttävän tarkastelun (C). B- ja C-vaihtoehdot pohjautuvat kaupunkisuunnittelun teettämään ostoskeskusten uudiskäytön ideointityöhön, jossa konsulttina oli Optiplan.*
- *Uuden käyttötarkoituksen löytäminen säilytettävälle ostoskeskusrakennukselle (vaihtoehto B) saattaa olla vaikeaa. Kaupungillakaan ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille. Kaupungin tilojen sijoittaminen ostoskeskukseen voi olla haastavaa sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. Päiväkodin pihalle ei olisi tilaa. Myöskään melun ja pienhiukkasten kannalta tämä ei olisi kaupungin ohjeiden mukaan sopiva paikka kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkotitoimitus saattaisi kuitenkin sijoittua tänne. Kaupunginosan muita palveluita kuten asukastiloja keskitetään Myyrmäen aseman seudulle. Rakennuksesta enää kolmannes on käytössä heikon kunnan vuoksi. Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kaltiin korjauksen (Optiplanin arvio 2 200 000 €) suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla.*
- *Vaihtoehdossa C palveluasuminen ei ole mahdollista. Tavalliselle asumiselle ratkaisussa ei riitä autopaikat.*

#### 6. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL / 23.2.2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen Myyrmäen alueen tiivistäminen tukee hyvin Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015:n kärkitavoitteiden toteutumista. Suunnitteluala sijaitsee kohtuullisen kävelymatkan päässä Louhelan rautatieasemasta. Lisäksi alueen eteläreunalla Uomatietä pitkin kulkevat bussilinjat 311A, 335/B, 411, 415N, 431N, 565, 571 ja 574. Alueelta on myös hyvät polkupyöräyhteydet eri puolille Vantaata sekä joukkoliikenteen solmukohtiin. Lisäksi Raappavuorentielle on yleiskaavassa linjattu pikaraitiotievaraus.

Alueen eteläreunalla on Kuohukujan pysäkki itään päin. Pysäkin pari sijaitsee Kuohukujan ja Uomatien luoteiskulmassa vähän suunnittelualan ulkopuolella. Pysäkkien sijainti on hyvä, mutta ne eivät täytä nykyvaatimuksia mm. leveyden osalta. Aluetta suunniteltaessa pysäkkejä tulee parantaa, niiden kunto on hyvä tarkistaa ja tehdä mahdolliset korjaustoimenpiteet samassa yhteydessä. Tavoitteena tulee olla kahden teliauton mittaiset esteettömät pysäkit. Uomatietä pitkin on alustavasti myös suunniteltu runkolinjan reitti.

HSL haluaa jatkossa edelleen osallistua Myyrmäen aluetta koskevaan suunnitteluun, mikäli sillä on vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin.

*Vastine: Pysäkkialue ei sijaitse kaavamuutosalueella. Pysäkkiä voidaan tutkia erikseen runkolinjan suunnittelun yhteydessä.*

#### 7. Asukas 4, Uomakuja 2 / 27.2.2018

Toivoisin, että suunnitelmissa huomioidaan lähitalojen asumisviihtyvyyttä. Kahdeksan kerroksinen kerrostalo on aivan liian korkea, joka ratkaisevasti varjostaa lähi-taloja. Ymmärrän, että vanha ostari alkaa olla tiensä päässä, enkä vastusta sen purkamista. Eikö tulevissa suunnitelmissa voitaisi toteuttaa matalampaa, korkeintaan neljä-viisi kerroksista taloa. Mielestäni matalampi talo sopisi katukuvaankin paremmin, onhan vieressä matala kerrostalo ja ruokakauppa.

*Vastine: Katso vastineet mielipiteeseen 2 ja 8.*



## 8. Asunto Oy Myyrinmäen hallitus / 28.2.2018

### *Auringon varjostus*

Esitettyjen suunnitelmien mukaan Kuohukuja 1:een (KOy Myyrinmäki) tuleva rakennus olisi varsin korkea. Koska etäisyys As Oy Myyrinmäen (Kuohukuja 5) rakennukseen on arviolta samaa luokkaa kuin uuden Myyrinmäen korkeus, uuden rakennuksen luoma varjo poistaisi Myyrinmäen etelän puoleisilta parvekkeilta ja ikkunoilta suoran auringonvalon ajoittain kokonaan. Tämä vähentäisi merkittävästi Myyrinmäen asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja ennen pitkää vaikuttaisi heikentävästi myös asuntojen arvoon.

Monet Myyrinmäen asukkaat ovat aikanaan hankkineet asuntonsa luottaen siihen, että eteläparvekkeella voi nauttia auringonvalosta matalan Myyrinmäen rakennuksen yli keskipäivästä alkultaan. Lähin korkea rakennus, joka edes teoriassa olisi voinut varjostaa Myyrinmäen asuntojen eteläpuolta, on kaukana Uomatien eteläpuolella. Siksi viereisen Myyrinmäen korkeuden kasvattaminen näin merkittävästi muuttaa Myyrin (U metsän asukkaiden tilanteen auringonvalon osalta täysin. Vaikka varjot ovat lyhimmillään ja varjostuksen haitat siten pienimmillään kesäisin, korkean rakennuksen varjon aiheuttama haitta asumisen laadulle on merkittävä.

Niinä vuoden- ja vuorokaudenaikoina, jolloin Myyrinmäen aiheuttama varjo ylettyy Myyrinmäen katolle, katolle mahdollisesti suunniteltujen aurinkopaneelien tuotto pienenee. Paneelien vähäisenkin osittainen varjostus vähentäisi saatavan aurinkosähkön määrää siinä määrin, että varjostus käytännössä poistaa Myyrinmäeltä mahdollisuuden aurinkosähkön käyttöön tulevaisuudessa.

Varjostuksen tarkemman kohdentumisen arviointi edellyttää tutkimusta, jossa uuden Myyrinmäen varjon koko ja suunta kuvataan eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina. Laskelmissa tulee myös käyttää Myyrinmäelle vaihtoehtoisia rakennuskorkeuksia.

### *Pysäköinti Kuohukuja 3:n autopaikkatontilla*

Myyrinmäen pysäköinnissä on tarkoitus valtaosin tukeutua Kuohukuja 3:ssa sijaitsevalle Myyrinmäen kanssa yhteiskäytössä olevalle autopaikkatontille. Mitoitus on suunniteltu siten, että Myyrinmäki ottaisi tontilta käyttöönsä 23 autopaikkaa. Tällä hetkellä autopaikkatontilla on paperilla Myyrinmäellä 22 paikkaa (joista 20 vuokrattuna) ja Myyrinmäellä 23 paikkaa (joista 7 vuokrattuna). Todellisuudessa autopaikkatontille on toteutettu 32 autopaikkaa, joista vuokrattuna on yhteensä 27.

Myyrinmäen autopaikkoihin sovelletaan hyvin tiukkaa normia: yksi autopaikka 130 kerrosneliömetriä kohden. Näin ollen on odotettavissa, että kaikki autopaikkatontille Myyrinmäen käyttöön suunnitellut 23 autopaikkaa tarvitaan ja osa asukkaista jää jonoon. Ongelma on siinä, että Myyrinmäen nykyiset 20-22 paikkaa ja Myyrinmäen tulevat 23 paikkaa eivät mahdu nykyiselle tontille.

Tarvittavien autopaikkojen määrä ja niiden sijoittelu tulee täsmentää suunnitelmissa ottaen huomioon vallitsevan tilanteen. Myyrinmäen suunnitelmat eivät saa johtaa siihen, että Myyrinmäen käytössä olevaa autopaikkamäärää vähennetään. Myyrinmäen autopaikkojen runsas todellinen lisätarve (nyt 7 paikkaa käytössä, jatkossa melko varmasti 23 paikkaa) kumpuaa yksinomaan Myyrinmäen laajentumissuunnitelmasta. Suunnitelma ei tällöin saa aiheuttaa Myyrinmäelle lisäkustannuksia esimerkiksi autopaikkojen mahdollisen lisärakentamisen osalta.

### *Vastine:*

- *8-kerroksisen uudisrakennuksen kapeampi pääty sijoittuu noin 30 metrin päähän Kuohukuja 5:n julkisivusta. Rakennusmassan päätyjä on hiukan kavennettu alkuperäisestä suunnitelmasta. 1-kerroksisessa rakennusosassa ei ole asuntoja ja sen katolla on viherpiha.*

- 8 kerrosta on perusteltu tässä kohdassa. Uomatien varrella on sarja 8-kerroksisten asuinrakennusten päätyjä yhdistettyinä 1-kerroksisiin liiketilasiipiin. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen Uomatien varrella. Nykyisin maanpäällinen kellari lasketaan kerrokseksi.
- Valitusta ratkaisusta on tehty varjostusanalyysit. Uusi 8-kerroksinen asuinkerrostalo ei merkittävästi varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia, vaikka hetkellisesti rakennuksen varjo ohittaa nykyisen Kuohukuja 5:n rakennuksen. Huhtikuusta elokuuhun varjostusolosuhteet eivät juurikaan muutu verrattuna nykytilanteeseen.
- Vaihtoehdon A (kaava mukainen viitesuunnitelma) variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoittelevaihtoehtoa. A2-vaihtoehdossa 5-6-kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehdossa A3 puolestaan 1-kerroksisen rakennuksen osan päällä oleva piha jäisi varjoisaksi. Kumpikaan vaihtoehto ei myös istu alueen kaupunkivaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1. (katso selostuksen kohta 3.5)
- Kuohukuja 5:n nykyinen autopaikkamäärä säilyy alueella.

#### 9. Asukas 5, Uomakuja 2 / 1.3.2018

Kuohukuja 2:n uusissa suunnitelmissa pistää silmään suunnitellun uuden kerrostalon korkeus. Sekä Uomakuja 2:n että Uomatie 15:n kerrostalo on seitsenkerroksinen ja lisäksi Kuohukuja on muuttaman metrin korkeammalla kuin katutaso Uomakuja 2:n ja Uomatie 15:n kerrostalojen eteläpäädyssä. Tällöin vanhan ostarin paikalle suunniteltu kerrostalo olisi toteutuessaan 8-kerroksisena huomattavan paljon ympäristön rakennuksia korkeampi, tavallaan kaksi kerrosta naapureitaan korkeampi. Niin korkeana se ei suinkaan sulautuisi luontevasti ympäristöönsä. Päinvastoin talo töröttäisi silmiinpistävän häiritsevästi ja lisäksi varjostaisi naapuritaloja ja pientä toria. Näin ollen vaikuttaisi kaikin puolin järkevältä, että uudesta talosta tehtäisiin enintään kuusikerroksinen.

On harmillista, että ostaria suunnitellaan purettavaksi, vaikka rakennus on todettu kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi. Epäilemättä asiaan vaikuttaa suuresti se, että osa liiketiloista on ollut pitkään tyhjänä. Herää kuitenkin epäily, ettei uusiin liiketiloihin saada pysyviä vuokralaisia, kun niitä ei nykyisiinkään tiloihin saada.

*Vastine: Katso vastineet mielipiteisiin 2, 5 ja 8.*

#### 10. Asukas 6, Uomakuja 2 / 1.3.2018

Älkää ihmeessä rakentako Uomatien korkeimmalle paikalle tikkuna silmään pistävää kolossia. Vieiset korkeat talot ovat viettävällä rinteellä tai vastapäätä 6-kerroksinen. Ymmärrän, että trendinä on nykyisin tupata taloja joka rakoon, jotka sitten seuraava sukupolvi purkaa. Matalampi rakennus menettelee, jos on pakko rakentaa ja pilata entinen hyvä suunnitelma. Kivijalkakaupat voitte unohtaa. Kuka niitä käyttää? Ei täällä pussin perällä suutarit, pesulat, erikoismyymälät pärjää. Entisetkin ovat lähteneet.

Informaatiotilaisuus oli varmasti tarpeellinen, mutta onko täysi mahdollisuus opetella mikrofonin käyttöä. Puhujat olivat pääsääntöisesti epäselvästi mumisevia, solkottavia puhujia, joista osa ei edes käyttänyt mikrofonia. Yleisöä poistui. Jo entinen suomen kielen opettajani opetti: puhukaa selkeästi ja kuuluvasti.

*Vastine: Katso vastineet mielipiteisiin 2 ja 8.*

#### 11. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY / 1.3.2018

Asemakaavamuuotosalueen lähimmät jakelu- ja keräilyverkostoyhteydet sijaitsevat Kuohukujalla (vj 150, jv 300, hv 300), Uomatiellä (vj 300, hv 300) ja toriaukiolla (hv 300). Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Asemakaavan muutosalueella, nykyisellä pp-alueella sijaitsee huleveden yleinen keräilyviemäri (hv 300). Mikäli asemakaavan muutos aiheuttaa yleisen huleveden johtosiirtotarpeen, tulee johtosiirrostä ja sen kustannuksista sopia HSY:n kanssa.

Kiinteistöjen 15-652-10, 414-1-82, 414-1-81 ja 15-652-1 yhteinen hulevesitonttviemäri sijaitsee kaavamuutosalueen itäosassa nykyisellä pp-alueella. Ennen kaavamuutosalueen rakentamista tulee sopia kiinteistöjen liitosten mahdollisesta uudelleen järjestelystä. HSY ei osallistu yksityisten johtojen siirtokustannuksiin.

*Vastine: Kiinteistöjen liitosten mahdollisesta uudelleen järjestelystä sovitaan erikseen ennen kaavamuutosalueen rakentamista.*



Ostoskeskus Uomatien suuntaan. Vain osa julkisivusta on avointa liiketilaa.

TKa 14.1.2019

## 12. Vantaan kaupunginmuseo / 2.3.2018

--- Kuohukujan ostoskeskus on Vantaan kaupungin erittäin merkittäväksi arvotettu rakennusperintökohde. Rakennus on mukana vuonna 2008 valmistuneessa Vantaan ostoskeskusten inventoinnissa, jossa se on saanut korkeimman luokitusnuksen. Vuonna 2015 valmistuneessa päivitysinventoinnissa, sen kulttuurihistoriallisen tarkastelun osiossa, todettiin kohteen rakennusperintöarvojen säilyneen ja luokitus pysyi tältä osin ennallaan. Rakennuksesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys (Kari Leppänen arkkitehdit Oy 30.11.2017), joka täydentää olemassa olevaa inventointitietoa ja kulttuurihistoriallinen arvottaminen voidaan suorittaa kaavatyötä varten.

Arkkitehti Ilpo Hälvän suunnitelmien mukaan rakennetun Kuohukujan ostoskeskuksen rakentaminen ajoittuu 1970-luvun suuren massamuuton ja kaupungistumisen aikaan. Tämä yhteiskunnallinen murros vaikutti suuresti Vantaaseen, joka pääkaupunkiseudun kuntana houkutteli maalta muuttavaa väestöä ja väestömäärä kasvoi räjähdysmäisesti. Vantaasta tuli virallisesti kaupunki vuonna 1974. Teollistuvan yhteiskunnan keskusten kasvupainetta helpottamiseksi kehittyi aluerakentamismalli, jonka puitteissa suuri osa Vantaan uusista asutuskeskuksista rakentui. Suunnittelutavoitteet noudattivat 1970-luvulle tultaessa tiivisasutuksen mallia, niin kutsuttua kompaktikaupunki-ideologiaa.

Pohjois-Myyrmäki on yksi Vantaan lähiöaluekokonaisuuksista, joka suunniteltiin ajan ihanteiden mukaisesti löyhää ruutukaavaa noudattaen. Kaikkein tyypillisin lähiö Myyrmäki ei kuitenkaan ole sen aseman viereen sijoittuvan palvelukeskuksen takia. Alue suunniteltiin kunnan läntiseksi keskukseksi, vastapainoksi idässä sijaitsevalle Tikkurilalle. Pohjoisosiltaan kaupunkirakenne asuinkerrostaloineen ja niihen liittyvine pienine liikerakennuksien edustaa jo tyypillisempää



lähiömaailmaa. Uomatien, joka kulkee Kuohukujan ostoskeskuksen eteläpuolella, varrelle sijoittuu Myyrmäen rakentamisen ensimmäiset vaiheet. Varsinainen aluekeskus palveluineen saatiin alueelle paljon suunniteltua myöhemmin ja palvelut olivat alkuvuosikymmeninä pääosin pienten liikkeiden varassa.

Teollistuva rakennustapa saneli sauntotarpeen kasvaessa etenevässä määrin asuinrakennusten muodon ja sijainnin, jolloin suunnittelijoiden merkitys alueiden arkkitehtonisessa ilmeessä väheni. Merkittävimmiksi suunnittelukohteiksi nousi usein alueiden julkiset rakennukset, kuten ostoskeskukset, joiden suunnitteluun pystyttiin panostamaan enemmän. Niiden arkkitehtuurissa ilmenee hyvin ajan suunnitteluihanteet.

Kuohukujan ostoskeskuksen arkkitehtuuri noudattaa jo 1960-luvulla alkanutta konstruktivistista suuntausta, jonka keskeinen ajatus on rakenteiden korostaminen. Konstruktivistisen rakennuksen tunnuspiirteitä ovat suorakulmaisuus, avoin pohjaratkaisu, pilari-palkkijärjestelmä, tasakatto, kevyet seinärakenteet sekä suuret lasipinnat. 1960-luvulla ostoskeskusrakentamisessa oli tyypillistä, että saman katon alle ryhmiteltiin rakennusmassoja siten, että syntyi katettuja käytäviä ja edustiloja. Myös rakenneosien konstastisuuden (kevyt – raskas) korostaminen, esimerkiksi kattorakenteen ja paviljonkien kohdalla, on 1960-luvun ihanteiden mukaista. 1970-luvun lisän arkkitehtuuriin tuovat rakennuksen länsipäädyn harjattua tiiltä olevat julkisivut ja paviljonkien osittain säilynyt oranssi väriyty. Rakennuksen itäpuolella oleva aukio nitoo rakennuksen osaksi kompaktikaupunki-ideologian mukaista kokonaissuunnitelmaa. Kävely-ympäristön miellyttävyyden varmistaminen oli osa suunnittelua ja sitä on Kuohukujan ostoskeskuksen aukion kohdalla pyritty varmistamaan muun muassa istutuksilla, laatoituksilla ja kiinteillä piharakenteilla.

Kuohukujan ostoskeskusta koskevissa selvityksissä ilmenee, että rakennus on arkkitehtonisesti harvinainen, alueelleen tyypillinen ja aikansa edustava rakennus, jossa on hyvin näkyvissä alkuperäiset suunnitteluihanteet ja alkuperäiset materiaalit. Rakennuksessa on säilynyt näihin päiviin liiketoimintaa ja sillä on historiallista todistusvoimaisuutta. Rakennuksella on ympäristöarvoa osana pohjoisen Myyrmäen jalankulkuympäristöä. Näiden arvojen perusteella museo toteaa ostoskeskuksen suojeluperusteiden täyttyvän. Näin ollen kaupunginmuseo näkee, että säilytettävän vaihtoehdot tutkiminnan tulee olla lähtökohtana alueen kehittämiselle. Kaavatyön aikana tulee selvittää millä edellytyksillä ostoskeskus voitaisiin kunnostaa tai miten täydennysrakentamista voitaisiin alueelle tehdä ilman, että rakennuksen purkamisen johdosta kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään.

Myyrmäessä tehtävän kaavarungon tavoitteina on paikallisidentiteetin vahvistaminen ja paikan henki, mieleenpainuva kaupunkikuva ja viisaasti täydentyvä kaupunki. Nämä ovat kaikki teemoja, jotka tukevat rakennuksen säilyttämistä. Pohjois-Myyrmäen alueen yleisilme on vielä hyvin säilynyt ja Kuohukuja ostoskeskuksen suojelu täydentyvässä ympäristössä ylläpitäisi alueen ominaispiirteitä ja toisi uudistuvaan kaupunkikuvaan mielenkiintoa. Näkyvissä olevat eri historiallisten kehitysvaiheiden konkreettisen ilmentymät ovat identiteetin kannalta vahvistavia tekijöitä. Ostoskeskukset ovat oma erityinen rakennustyyppinsä, joilla on keskeinen rooli niin lähiöalueiden fyysisessä kaupunkirakenteessa kuin yhteiskunnallisen ilmiön kuvaajana.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettuja muinsisjäänöksiä.

*Vastine:*

- *Ostoskeskusselvityksen (2015) mukaan ostoskeskuksen merkitys palveluverkossa on vähäinen ja rakennusvalvonnan arvion mukaan kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellis-teknisesti korjattavissa. Rakennuksen tiloista vain kolmannes (35 %) on enää heikon kunnan vuoksi käytössä. Kaavaa varten on tehty myös kuntoselvityksiä.*

- *Asemakaavamuutostyön lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamuutoshakemuksen mukainen vaihtoehto (A), jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään uutta asuin- ja liikerakenusta sekä ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä vaihtoehtoisen säilyttävän (B) ja osittain säilyttävän tarkastelun (C). B- ja C-vaihtoehdot pohjautuvat kaupunkisuunnittelun teettämään ostoskeskusten uudiskäytön ideointityöhön, jossa konsulttina oli Optiplan Oy (2018) ja johon kaupunginmuseo osallistui.*
- *Uuden käyttötarkoituksen löytäminen säilytettävälle ostoskeskusrakennukselle (vaihtoehto B) saattaa olla vaikeaa. Kaupungillakaan ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille. Kaupungin tilojen sijoittaminen ostoskeskukseen olisi haastavaa sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. Päiväkodin pihalle ei olisi tilaa. Myöskään melun ja pienhiukkasten kannalta tämä ei olisi kaupungin ohjeiden mukaan sopiva paikka kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkotikiukaan saattaisi kuitenkin sijoittua tänne. Kaupunginosan muita palveluita kuten asukastiloja keskitetään Myyrmäen aseman seudulle. Rakennuksesta enää kolmannes on käytössä heikon kunnon vuoksi. Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen (Optiplanin arvio 2 200 000 €) suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla.*
- *Vaihtoehdossa C palveluasuminen ei ole mahdollista. Tavalliselle asumiselle ratkaisussa ei riitä autopaikat.*
- *Kaupunginmuseo on antanut asiassa lausunnon, joka on erillisenä liitteenä.*

### 13. Asukas 7, Kuohukuja 6 / 2.3.2018

Kuohukujan ostarin tilalle on syytä rakentaa uusi talo. Siinä tulee olla enintään neljä kerrosta. Tällöin se soveltuu hyvin erityisesti pohjoispuolella olevien talojen yhteyteen. Korkeamman talon rakentaminen nimenomaan tähän kohteeseen ei ole tarpeen myöskään asuntopulaa helpottamaan. Myyrmäen asuinalueella on jo laajennettu ja laajennetaan edelleen. Näille uusille alueille voidaan rakentaa korkeampiakin taloja. Huono esimerkki vanhojen talojen yhteyteen sijoitetusta korkeasta talosta on Raappavuorentien ja Rajatorpantien kulmaan rakennettu talo.

*Vastine: Katso vastineet mielipiteisiin 2 ja 8.*

### 14. Asukas 8, Uomatie 15 / 2.3.2018

1.2.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nimetty otsikolla "Kuohukujan ostarin tilalle asuntoja". On erikoista, että otsikossa annetaan ymmärtää, että asia on jo päätetty. Pidän menettelyä hyvin hallinnon vastaisena ja kansalaisia harhaanjohtavana.

Suunnitelmassa on kuitenkin hyvin selostettu alueen nykytilanne ja se antaa mielestäni hyvät lähtökohdat asian puolueettomalle käsittelylle. Nykytilanne ei suinkaan puolla ostarin purkamista, vaan sen säilyttämistä.

#### Lähialueen yleistilanteesta

Lähistöltä on purettu Martinlaakson ostari ja sen tilalle rakennetaan asuintaloja. Kaivokselan ostarin alue on "tuhottu". Myyrmäen alueella rakennetaan uusia asuintaloja monella suunnalla. Kuohukujan ostarilta n 300 metrin päähän Raappavuorentien varteen on rakennettu ja rakenteilla kymmenkunta taloa. Uomatien länsipäähän n 300 metrin päähän on tulossa kymmeniä uusia asuintaloja. Näiden rakentamisella kavennetaan viheralueita ja tuhoetaan liito-oravan asuinpaikkoja. Alueelle on siis tulossa uudisrakentamista aivan riittävästi ilman, että tarvitsisi puuttua pysyväksi miellettyyn ja hyvin suunniteltuun kokonaisuuteen Kuohukujan ostarin alueella.

Nämä muutokset vaikuttavat ihmisten elinoloihin ja ympäristöön. Monet Vantaalle muuttaneista ovat tulleet tänne luonnon läheisyyden ja hyvän kaupunki- ja yhdyskuntarakenteen vuoksi. Myyrmäen alueen rakennusten sijoittelu ja muodostuneet näkymät ovat hyvin suunnittelun tulosta.

Suunnitelmassa on ostarin osalta kuvattu tätä hyvin mm. Vantaan kaupungin museon teksteinä. Täydennysrakentamisella ei ole syytä turmella asukkaiden nykyistä hyvää ympäristöä.

Edellä sanotun perusteella ostarin purkamista ei tule asettaa vaihtoehdoksi jatkosuunnittelulle.

Tarvittaessa lienee mahdollista harkita ostarin suojelua rakennussuojelulailla. Tätä voinevat museoviranomaiset yhteistyötahoineen harkita erikseen.

*Vastine:*

- *Katso vastineet mielipiteisiin 2, 5 ja 8.*
- *Osallistumisvaiheessa kysytään mielipiteitä kaavamuutoshakemukseen.*
- *Maakuntakaavassa Myyrmäki on tiivistettävää aluetta ja yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta. Tavoitteena on asuntorakentamisen keskittäminen rautatien ja palvelujen yhteyteen. Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa kaupunkirakenteen tiivistämisen periaatteena on tehokkaampi ja korkeampi kaupunkirakenne erityisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien läheisyydessä. Olemassa olevia korttelialueita ja laajoja pysäköintialueita täydennysrakennetaan myös muualla Myyrmäessä, mutta maltillisemmin kuin ydinkeskustassa. Sen sijaan vehreät katutilat, puistot ja suuret ympäröivät viheralueet säilytetään vastapainona tiiviille rakentamiselle. Näillä periaatteilla vastataan kaupungin asuntotuotannon ja täydennysrakentamisen tavoitteisiin sekä asukkailla tulleeeseen palautteeseen, jossa alueen vehreyttä on pidetty erittäin tärkeänä.*



Naapuritontilla on K-market Myyrvalinta ja Asunto Oy Myyränniityn asuintalo (Uomatie 15). Tka 14.1.2019

#### 15. Asunto Oy Myyränniitty, Uomatie 15 / 1.5.2018

Kysymyksessä olevan kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on voinut esittää mielipiteitä 2.3.2018 mennessä. Asunto-osaakeyhtiö Myyränniityn varsinainen yhtiökokous on pidetty 17 päivänä huhtikuuta 2018. Tätä ennen yhtiöllä ei ollut edellytyksiä ottaa kantaa kysymyksessä olevaan kaavatyöhön.

Asiaa käsiteltäessä yhtiökokous täysin yksimielisesti asettui kielteiselle kannalle Kuohukujan ostarin purkamiseen ja korvaamiseen huomattavalla asuntorakentamisella. Lähialueille on rakennettu ja on tulossa valtavasti lisää asuntorakentamista. Olemassa olevaa hyvää miljööä ei ole syytä turmella. Yhtiökokous velvoitti yhtiön hallituksen toimimaan tehdyn päätöksen mukaisesti.

Ilmoitamme siis täten Vantaan kaupungille kielteisen kantamme ostarin purkamiseen ja tulemmme asian käsittelyn myöhemmissä vaiheissa toimimaan yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti ja perustelemaan kantamme aikanaan tehtäviin esityksiin.

Yhtiössämme asuu 146 henkilöä.

*Vastine: Katso vastineet mielipiteisiin 2, 5 ja 8.*



Ostoskeskus itäpuoleisen aukion suuntaan.

TKa 14.1.2019

16. Asunto Oy Myyrinmetsän hallitus, Kuohukuja 5 / 1.5.2018

Kommentit perustuvat viimeisimpään näkemäämme kehitysehdotukseen, päivätty 12.6.2018. Ehdotus esiteltiin 14.6.2018 klo 17-18.

Pysäköinti Kuohukuja 3:n autopaikatontilla

Ehdotukseen on piirretty 46 autopaikkaa, joista 27 tulisi As Oy Myyrinmetsän käyttöön ja 19 KOy Myyrinmäen käyttöön. Autopaikkojen leveys on suunnitelmasta mitattuna 2,30 metriä. Mitoitus ei sovellu nykyaikaan. Autot ovat vuosi vuodelta leventyneet ja kehitys todennäköisesti jatkuu. Kuohukuja 5 tarvitsee suunnitellun määrän paikkoja, mutta esimerkiksi 2,50 metriä leveinä.

Nykyisellään Kuohukuja 5:n portaiden eteen voi tarvittaessa ajaa autolla Kuohukujan suunnasta ja poistua pysäköintialueen suuntaan - tai toisin päin. Tämä on antanut joustavan mahdollisuuden huoltoajoon. Uuteen suunnitelmaan on piirretty pysäköintipaikkoja C-portaan eteen, jolloin kulureitti ei olisi enää käytettävissä.

Jalankulkijat, muutkin kuin Kuohukuja 5:n asukkaat, käyttävät kulkureittinä runsaasti pysäköintialueen kaakkoiskulmassa olevia portaita. Kulku vaikeutuisi, koska sekä C-portaan että kaakkoiskulmassa olevien portaiden eteen tulisi pysäköityjä autoja, joiden välistä jalankulkijoiden tulisi puikkelehtia. Runsaan jalankulun vuoksi reitille osuvat paikat eivät myöskään olisi pysäköijien suosiossa. Reittiä käyttäville jalankulkijoille tulisi saada esteettömämpi kulku.

Pysäköintialueelle suunniteltu kulkuramppi Kuohukuja 1:n tontilla tapahtuvaa pysäköintiä varten olisi ongelmallinen, koska se lisäisi pysäköintialueen liikennettä tarpeettomasti. Ramppi myös veisi tilaa pysäköintipaikoilta. Liikenne Kuohukuja 1:n pysäköintipaikoille sekä jäteauton kulku tulisi järjestää Kuohupolkua pitkin, ei pysäköintialueen kautta.

*Vastine:*

- *Autopaikkojen määrät ja mitoitus viitesuunnitelmissa on tarkistettu.*
- *Ajoyhteys on siirretty nykyiselle Kuohupolulle uuden Kuohukuja 1:n tontin pohjoisosaan.*



### 3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

MAL-tavoitteet:

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

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.
- Otamme käyttöön uusia työkaluja, kuten vihertehokkuuden.

Kaavatyö noudattaa Vantaan kaupungin asettamia tavoitteita ja linjauksia.

#### 3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 25.1.2018 kirjattiin työlle seuraavat keskeiset tavoitteet:

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

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

### 3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutostyön lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamuu-  
toshakemuksen mukainen vaihtoehto (A), jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään asumista  
sekä ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä vaihtoehtoisen säilyttävän (B) ja osittain säilyttävän tarkas-  
telun (C).

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

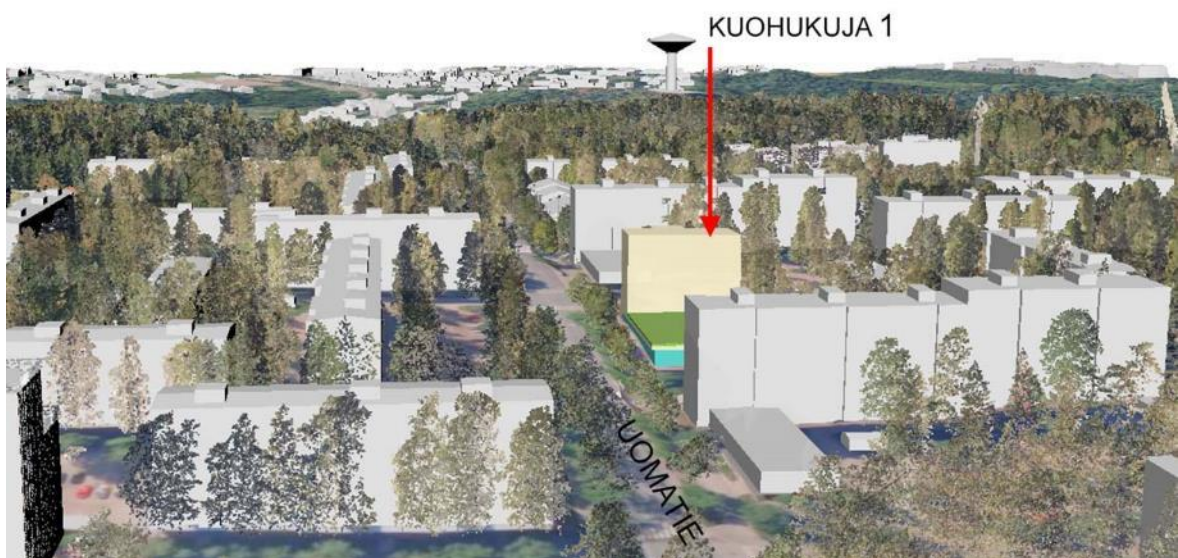
#### Vaihtoehto A:

##### Vaihtoehto A1:

Uomatien ja Kuohukujan risteykseen sijoittuva nykyinen Kuohukujan liikerakennus puretaan. Puret-  
tavan liikerakennuksen paikalle rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo sekä siihen yhdistyvä 1-  
kerroksinen rakennusmassa, johon sijoittuu osa autopaikoista ja liiketilaa. Loput autopaikat ovat  
tontin pohjoispuolisella LPA-alueella. Rakennus massoitellaan siten, että se yhdistyy alueen kaupun-

kikuvalliseen kokonaisuuteen. 8-kerroksinen pohjois-eteläsuuntainen rakennus 1-kerroksisine liiketilaosineen yhdistyy kaupunkikuvallisesti Uomatien varren 8-kerroksisiin asuinkerrostaloihin. Piha osoitetaan rakennuksen 1-kerroksisen osan katolle.

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





Vaihtoehdot A2 ja A3:

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

Vaihtoehto B:

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

**KUSTANNUSTARKASTELU (ALV 0 %) VAIHTOEHTO B**

B1: Rakennus kunnostetaan säilyttäen esim. palvelukeskukseksi / päiväkodiksi 1480 kem<sup>2</sup> (2 200 000€)

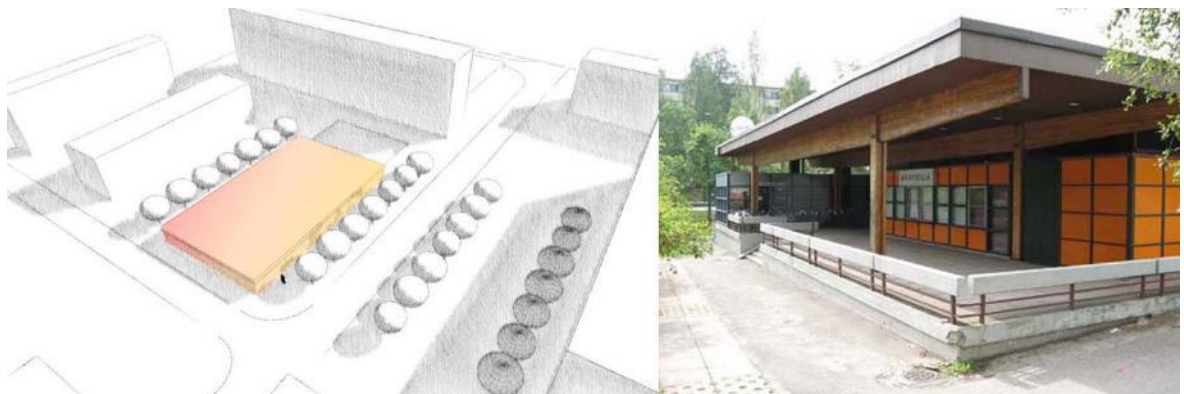
- Säilytettävän osan kerrosala 1080 m<sup>2</sup> kerros-luku 1
- Terassin / sisääntuloalueen lasittaminen 400 m<sup>2</sup>
- Kerrosalat toiminnoittain: Uusi sisääntuloalue 400 m<sup>2</sup>, Keittiö 80 m<sup>2</sup> ja Sosiaali- pesutilat 50 m<sup>2</sup>, Ryhmätilat / monitoimitilat (jaettavissa olevaa tilaa) 950 m<sup>2</sup>

B2: Kevyt kunnostus, 1080 m<sup>2</sup> (1000 €/brm<sup>2</sup>; 900-1100 €/brm<sup>2</sup>)

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

B3: Laaja Kunnostus, 1480 m<sup>2</sup> (1500 €/brm<sup>2</sup>; 1300-2000 €/brm<sup>2</sup>)

- Lasitettu sisääntuloalue 400 m<sup>2</sup>





Vaihtoehto C:

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

Uudisosaan esitettiin Optiplanin selvityksessä palveluasumista, jolloin peruskorjattavaan ostoskeskusosaan voisi sijoittua mm. ravintola-juhlatila, sauna, harrastustiloja ja hyvinvointipalveluja yhteensä 1000 m<sup>2</sup>. Palvelutilat avattaisiin myös lähialueen asukkaille. Ostoskeskuksen rakennejärjestelmä mahdollistaa sisätilojen vapaan sijoittelun ja myös katon kautta tulevan luonnonvalon. Terrassin lasittaminen monipuolistaa sen käyttöä ympäri vuoden.

**KUSTANNUSTARKASTELU (ALV 0 %) VAIHTOEHTO C**

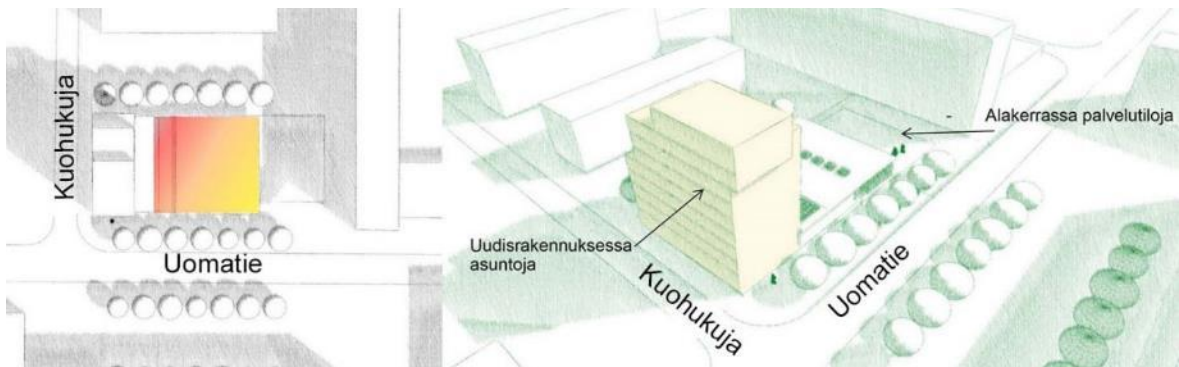
C1: 4580 kem<sup>2</sup> (8 400 000 €) Rakennus kunnostetaan osittain tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja osittain uudistetaan / Palvelukeskus, -asuminen

- Säilytettävän osan kerrosala 480 m<sup>2</sup> kerros-luku 1
- Terrassin / sisääntuloalueen lasittaminen 400 m<sup>2</sup>
- Kerrosalat toiminnoittain: Asuminen II–VIII 2500 m<sup>2</sup> ja pysäköinti kellarissa 600 m<sup>2</sup>

§ Keittiö 80 m<sup>2</sup> ja sosiaali- ja pesutilat 50 m<sup>2</sup>, Ryhmätilat/monitoimitilat alakerruksessa (jaettavissa olevaa tilaa) 950m<sup>2</sup> (vanhaa 480 m<sup>2</sup> ja uutta 470 m<sup>2</sup>), lasitettu sisääntuloalue 400m<sup>2</sup>

C2: Osittainen purku ja laaja kunnostus, 880 m<sup>2</sup> (1300 €/brm<sup>2</sup>; 1200-1800 €/brm<sup>2</sup>) Uusi asuinkerrostalo/palvelutalo, 3700 m<sup>2</sup> (1950 €/brm<sup>2</sup>; 1900-2100 €/brm<sup>2</sup>)

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



Vaihtoehtojen arviointi

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

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

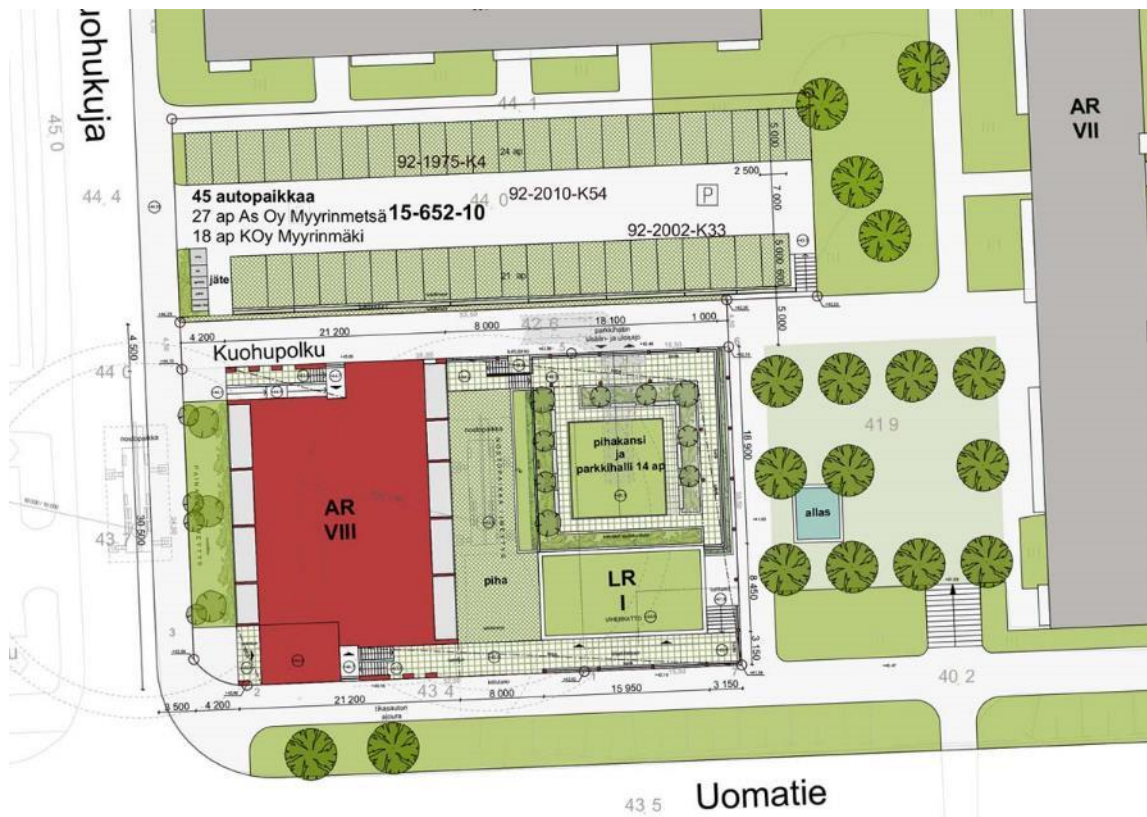
## 3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

*Viitesuunnitelman kehittyminen*

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







### Valitun ratkaisun kuvaus

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

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

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

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

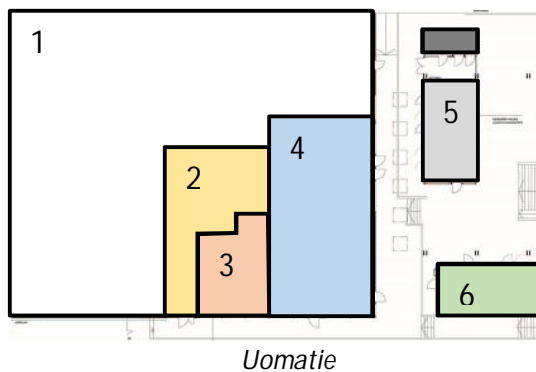


1-8 kerrokseen sijoittuvat asunnot avautuvat sekä Kuohukujan että pihan puolelle. Asuinrakennuksen keskikäytäväratkaisu mahdollistaa erikokoisten asuntojen laadukkaan ja joustavan suunnittelun. Asuntojen avarat ja valoistat oleskelutilat kytkeytyvät huoneistojen lasitettuihin parvekkeisiin. 1.kerrokseen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

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

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

Ostoskeskusrakennuksen nykyinen käyttö



Tilakaavio (4.2.2019)

1. Suomen kirjatukku, tyhjä, vain kalusteita
2. Vantaankosken seurakuntayhtymä, kerhotila
3. Kotipizza Myyrmäki
4. Kaihdinmaailma Vantaa
5. Jätehuone ja lehtijakelun varastot
6. Parturi-kampaamo Sarin saxet

Rakennuksesta enää kolmannes on käytössä heikon kunnon vuoksi. Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla.

Kaavan nähtävillä olo, muistutukset ja lausunnot

Kaupunginhallitus 12.11.2018 hyväksyi kaavamuutoksen nähtäville. Kaavamuutos on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 28.11.2018 – 2.1.2019, jolloin jätettiin kolme muistutusta. Kaupunginmuusolta pyydettiin 11.1.2019 lausunto, joka saatiin 29.1.2019. Muistutukset ja lausunto vastineineen ovat erillisenä liitteenä.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta asuin kerrostalojen korttelialueeksi AK. Lisäksi 1 metrin levyiset kaistaleet Kuohukujan puoleista tontinosaa AL- ja LPA-korttelialueilla otetaan katualueeksi, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan mahtumaan katualueelle. Nykyinen ostoskeskusrakennus puretaan ja tilalle esitetään 8-kerroksinen asuin kerrostalo ja liiketilaa kivijalkakerrokseen. Kerrosalaa asumiselle esitetään 3300 kem<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen maantasokerrokseen Uomatien ja viereisen aukion suuntaan esitetään liike- ja palvelutilaa liiketilaa 190 kem<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen kaak koiskulmaan tulee sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Varsinainen oleskelupiha on sijoitettu 1-kerroksen rakennusmassa katolle. AK-korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ajoyhteys, jolla huolto ja tontille ajo on sallittu. Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintilaitokseen, osin maan tasoon LPA-alueelle.

#### 4.1.1 Mitoitus

Asuin kerrostalojen korttelialue AK

Tontti 1 833 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 3 490 k-m<sup>2</sup>, tonttitehokkuus e = 1,90, autohallissa 14 ap.

Asuntoja: viitesuunnitelmien mukaan 88 kpl, keskipinta-ala 34 h-m<sup>2</sup>

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

Asukasmäärä: noin 85 – 95 asukasta

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuminen 1 ap / 130 kem<sup>2</sup>
- työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat 1ap / 80 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat 1ap / 100 k-m<sup>2</sup>

Pysäköinnin asumisen kokeilunormin (Kala 19.12.2013) tavoitteena on helpottaa ja lisätä asuntotuotantoa joukkoliikenteen kannalta edullisilla alueilla sekä edistää asuntorakentamisen kohtuuhintaisuutta optimoimalla erityisesti rakenteellisten pysäköintipaikkojen määrää.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- asuminen 1 pp / asuinhuone
- työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat: 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkojen korttelialue LPA

Tontti 1 193 m<sup>2</sup>, autopaikkoja 45 kpl.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alueelta puretaan kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä ostoskeskus, joka on kuitenkin heikkokuntoinen eikä taloudellis-teknisesti korjattavissa ja josta vain kolmannes on rakennuksen heikon kunnan vuoksi enää käytössä. Uusi asuin- ja liikerakennus noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa ja edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria. Kaavaan annetaan määräyksiä arkkitehtuurista laadusta, julkisivumateriaaleista, viherkatoista, viherrakentamisesta, hulevesien käsittelystä ja meluntorjunnasta.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

AK, Asuinkerrostalojen korttelialue

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

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

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

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

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

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Kivijalkakerrokseen sijoituessaan tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muuttaa liiketiloiksi. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoituessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi.

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

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

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

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

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

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytyksen ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesien viivytyksen voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta. Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallieyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja. Hulevesirakenteet toteutetaan heti rakentamisen yhteydessä.

LPA, autopaikkojen korttelialue

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

## 4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavaa laadittaessa on tarkasteltu hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se si-joittuu lähelle rautatieasemaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Tällöin hanke on kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suhde kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Kaavan toteutuminen hävittää alueelta ostoskeskusrakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset ar-vot, jotka on todettu inventoinneissa erittäin merkittäviksi. Rakennus on kuitenkin heikon kunnon vuoksi pääosin (65 %) tyhjillään eikä ole rakennusvalvonnan arvion mukaan taloudellisesti korjattavissa. Myös omistaja on tehnyt kuntoselvityksiä.

Kaupunkikuva

Paikalle rakennetaan uusi arkkitehtonisesti korkeatasoinen asuin- ja liikerakennus, joka täydentää alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakentee-seen Uomatien varrella. Uusi kortteli ja sen 8-kerroksinen asuintalo tuovat esiin solmukohtana Uo-matien ja Kuohukujan risteuksen.





### Yhdyskuntarakenne

Tontti sijoittuu Uomatien pohjoispuolelle. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo osaltaan tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta kokoojakadun varteen.

Rakentaminen sijoittuu noin 300 metrin päähän Louhelan asemasta. Kehärata yhdistää toisiinsa 200 000 asukasta ja 200 000 työpaikkaa.

### Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Myyrmäen pohjoisosaa, mikä toteuttaa maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Uusia asuntoja tulee noin 80 – 90 kappaletta arviolta noin 85 – 95 uudelle asukkaalle.

### Asuminen

Kaavamuutos tarjoaa mahdollisuuden asua hyvällä sijainnilla lähellä rautatieasemaa ja palveluja ja tuottaa uusia esteettömiä kerrostaloasuntoja 80 – 90 kpl, jotka vastaavat asuntojen kysyntään ja kasvavan kaupungin asuntotarpeeseen. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa raideliikenneyhteyksien varrella.

### Palvelut ja työpaikat

Kuohukujan ostoskeskus on ollut pitkään jo lähes tyhjiällä ja sen merkitys palveluverkossa on vähäinen. Kaava-alueelle tulee 190 k-m<sup>2</sup> liiketilaa, mikä mahdollistaa esimerkiksi kahvila- tai ravintolatoiminnan. Asukkaiden lisäys vaikuttaa kuitenkin positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen sekä muutenkin alueen elävyyteen.

### Taloudelliset vaikutukset

Hanke tuottaa kaupungille verotuloja, mutta kaupunki vastaa palvelujen tuottamisesta uusille asukkailla. Tulevalle tontille osoitetaan 3 490 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, josta kaupunki saa osittain maanmyyntituloja ja osittain sopimuskorvauksen lisääntyneestä rakennusoikeudesta. Kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä. Laissa määrätään maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

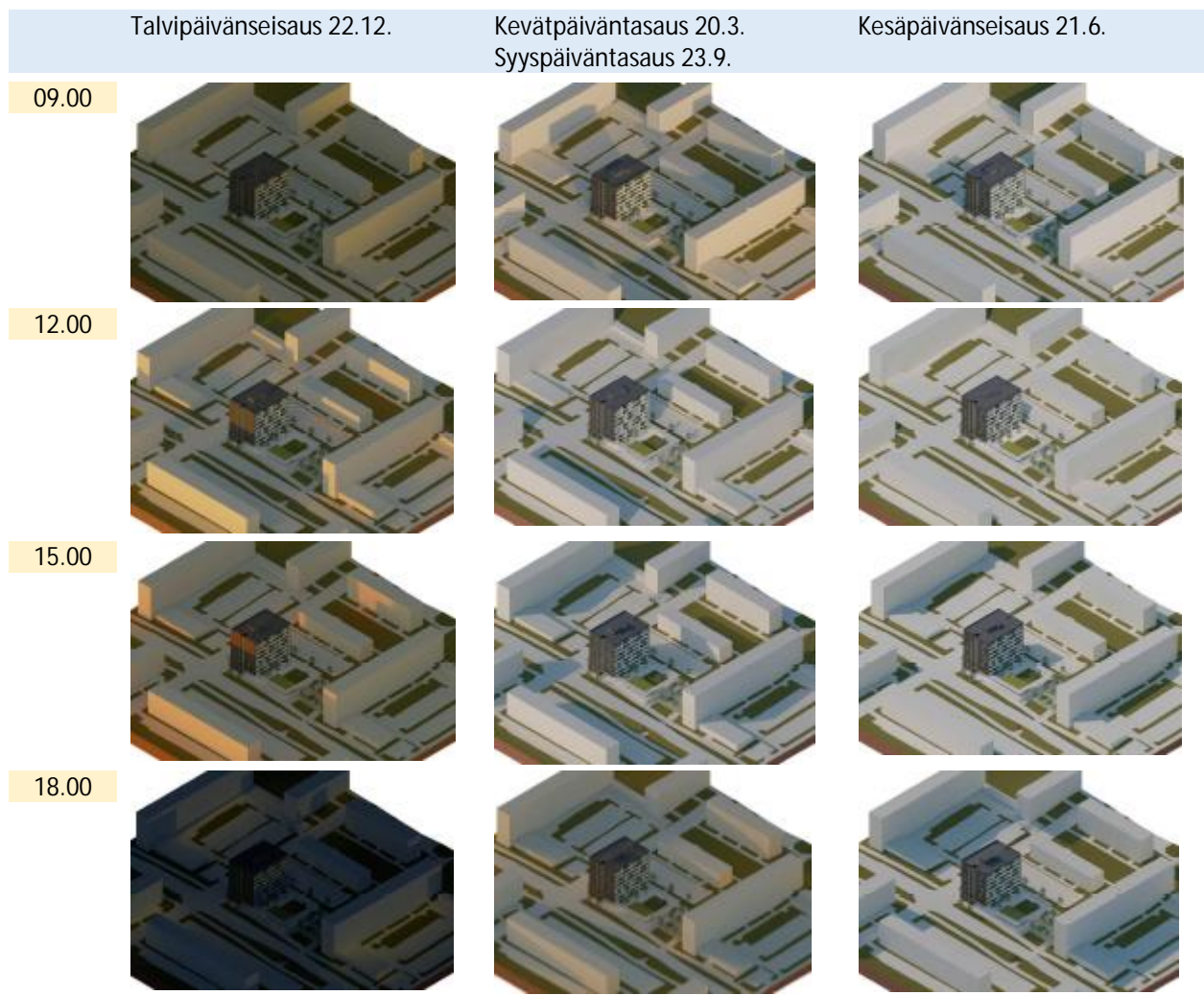
### Sosiaaliset vaikutukset

Hanke tuottaa uusia omistusasuntoja. Kaavakohde on suhteellisen pieni, joten sen vaikutus ympäristöön ei ole merkittävä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja kohteesta voi löytyä koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Rakentaminen tarjoaa työtä.

### Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää Myyrmäen virkistysalueiden ja urheilupuiston käyttöä.

## Varjostustutkielma



Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 2018

Rakennus sijoittuu avaralle paikalle, joten se ei aiheuta merkittävää varjostusta. Myös alueella oleva puusto varjostaa. Aamuisin, iltaisin ja talvella kaupunki on yleisesti varjainen.

Varjostustutkielma tehtiin nykytilanteesta ja valitusta ratkaisusta. Varjot on tutkittu joul-, maal-, huhti-, touko- ja kesäkuussa kahdesta eri suunnasta, kaakosta ja lounaasta. Uusi 8-kerroksinen asuinkerrostalo ei merkittävästi varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia, vaikka hetkellisesti rakennuksen varjo ohittaa naapuritaloja. Huhtikuusta elokuuhun varjostusolosuhteet eivät juurikaan muutu nykytilanteeseen verrattuna.

## Liikenne

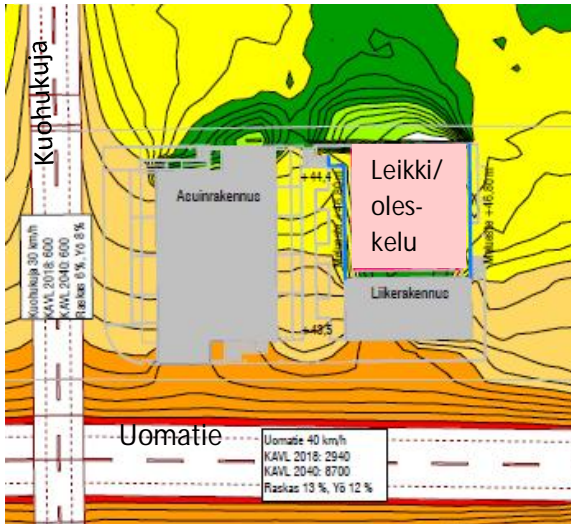
Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Louhelan asemasta. Uuden rakennushankkeen liikennemäärät eivät vaikuta oleellisesti esimerkiksi Uomatien liikennemääriin.

## Vesihuolto

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

## Ympäristöhäiriöt

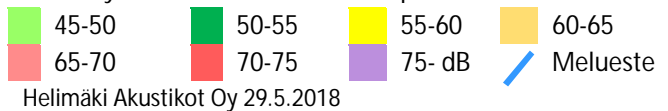
Viitesuunnitelmista on tehty meluselvitys (Helimäki Akustikot Oy, 29.5.2018). Kohteen meluntorjunnan tarpeen määrää tieliikenne. Leikki- ja oleskelupihalla vallitsee päivällä maksimissaan 58 dB keskiäänitaso. Oleskelualueet tulee suojata melulta läpinäkyvin melusteinein. Meluselvityksessä on esitetty esimerkkiratkaisuja meluntorjunnasta. Asuinrakennuksen Uomatien puoleisen julkisivun äänitasoerovaatimus on mallinnuksen mukaan 31 dB. Kohde sijaitsee Vantaan lentomelualueella m3, jonka mukaan koko rakennuksen äänitasoerovaatimus on asuinrakennuksessa 32 dB ja liikerrakennuksessa 28 dB. Kaikki rakennuksen parvekkeet tulee lasittaa.



### Meluntorjuntaesimerkki 1.

Keskiäänitaso (Aeq), päivällä (klo 7-22) vuonna 2040.

Melukäyrät 2 m korkeudella maan pinnasta.



### Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemeluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa $\Delta L$ (dB)	Äänitasoero toimitoissa $\Delta L$ (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
alle 55	30	–

Vantaan rakennusjärjestys Kv 15.11.2010, YM asetus 796/2017.

## Muu infra

Uomatiellä valaisin kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujan katualueeseen otetaan tonteilta 1 metrin kaistaleet, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan katualueelle. Pysäköintilaitokseen tulee tarvittaessa sijoittaa muuntamo maan tasoon.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

#### Vesistöt ja vesitalous

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

#### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

##### *Vihertehokkuus*

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseensopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki-hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on saavutettavissa.



## Tuloskortti

Päivämäärä: 24.10.2018

Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Benita Leisso, Leppänen arkkitehdit Oy

Kohteen osoite:

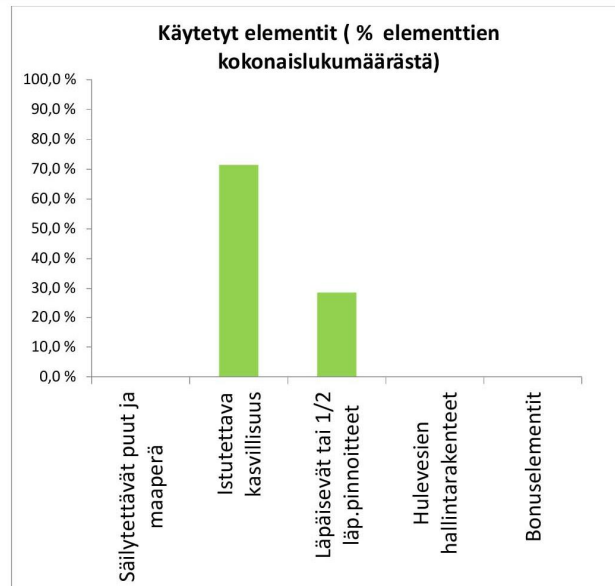
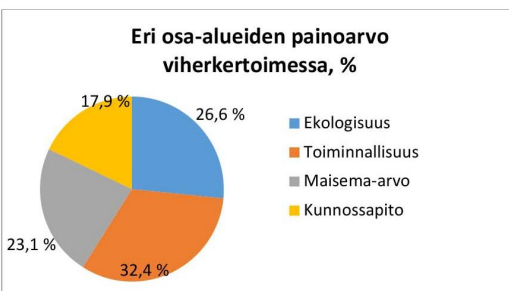
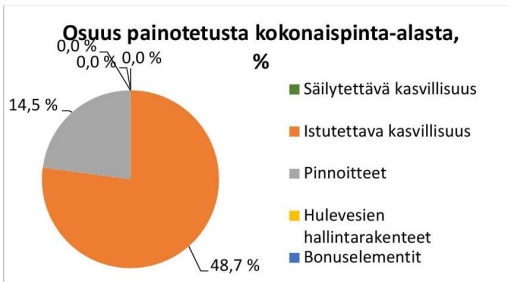
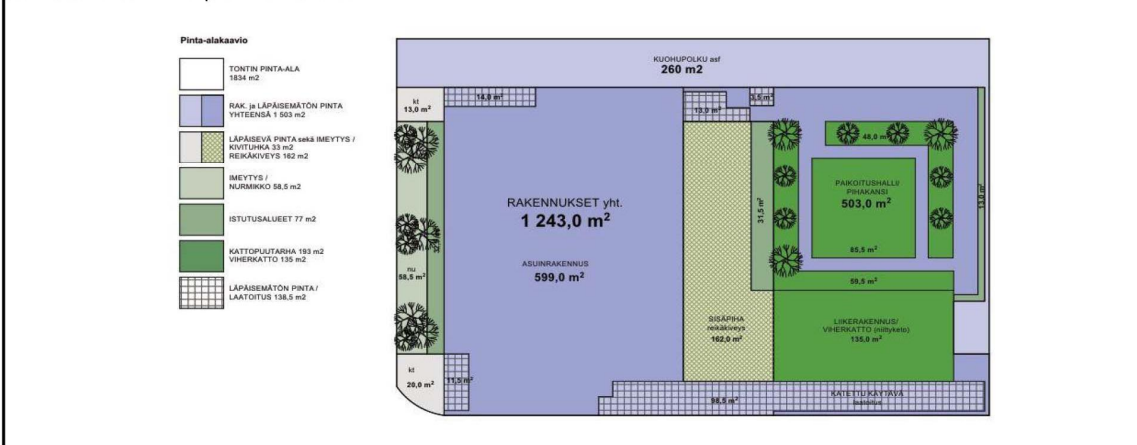
Kuohukuja 1

Saavutettu vihertehokkuus	
	<b>0,8</b>
<b>Tavoitetaso</b>	<b>0,8</b>
<b>Minimitaso</b>	<b>0,5</b>

### Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	5	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
<b>Yhteensä</b>	<b>7</b>	<b>25</b>

### Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio



## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tiemelu on käsitelty kohdassa 4.4.1.

## 4.5 NIMISTÖ

Kaava-alueelta poistuu osa Kuohupolkua.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto Johanna Rajala Marko Hoffren Mikko Järvi Elina Ekroos	aluearkkitehti asemakaavasuunnittelija suunnitteluavustaja kaavoitusinsinööri maisema-arkkitehti
Kaupunginmuseo	Susanna Paavola	rakennustutkija
Kuntatekniikan keskus	Marja Leppänen Elina Kettunen Teemu Vihervaara	suunnitteluinsinööri suunnitteluinsinööri liikenneinsinööri
Katutekniikka	Seija Tulonen Inka Lappalainen	projektisuunnittelija maisema-arkkitehti
Rakennusvalvonta	Matti Kärki Timo Tamminen	kaupunkikuva-arkkitehti lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
Kiinteistö Oy Myyrinmäki	Mikko Vartiainen	
T2H Rakennus Oy	Olli Tuominen Ville Tirola Juuso Puroila	
Kari Leppänen Arkkitehdit Oy	Kari Leppänen Peter Butter Benita Leisso	

Asiamiehenä toimi rakennusyhtiö T2H Rakennus Oy ja sen konsulttina Kari Leppänen Arkkitehdit Oy.

VANTAAN KAUPUNKI / Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Vantaa 25.2.2019

Johanna Rajala  
asemakaavasuunnittelija (31.12.2018 asti)

Timo Kallaluoto  
aluearkkitehti

## 7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

**Ranta-asemakaava** Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3077</b>	<b>100,0</b>	<b>3490</b>	<b>1,13</b>	<b>0,0000</b>	<b>2410</b>
A yhteensä	0,1833	59,6	3490	1,90	0,0209	2410
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1244	40,4	0		-0,0209	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

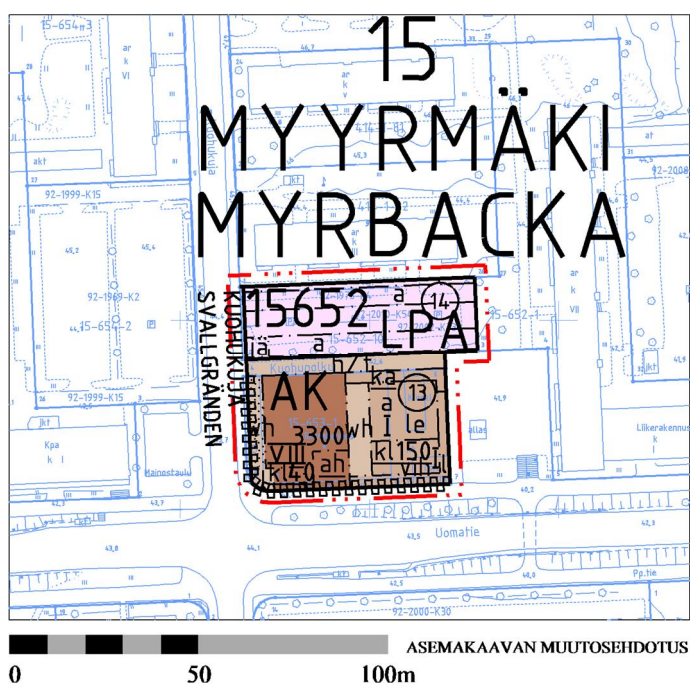
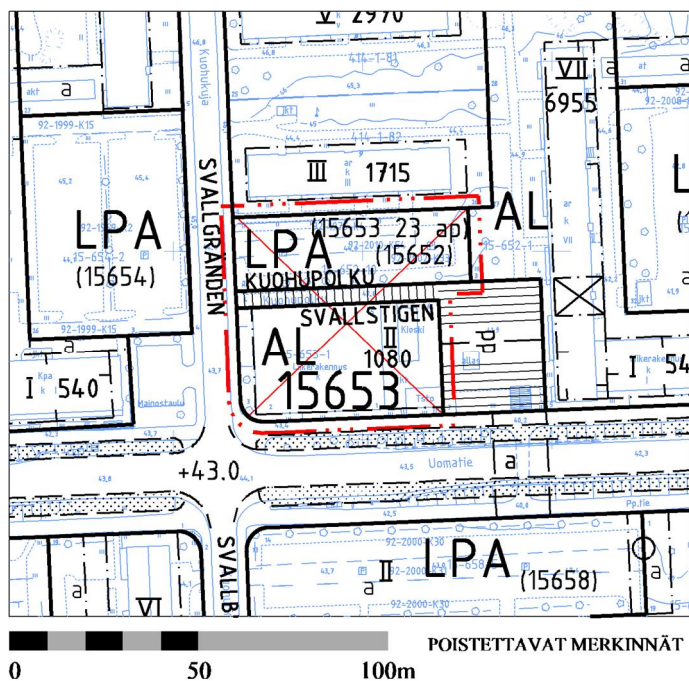
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

**Alamerkinntät**

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



## 8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



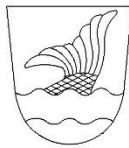
Kaava-alueen numero  
Planområdets nummerPäiväys  
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 4  
Baskartbladens nummer

002364

25.2.2019

684491

Vantaan kaupunki

**KUOHUKUJA 1-3**

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

**Asemakaavan muutos**

Osa korttelia 15652 sekä katualuetta.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos**

Osa korttelia 15652.

1:2000

Vanda stad

**SVALLGRÄNDEN 1-3**

Stadsdel 15, Myrbacka

**Ändring av detaljplanen**

Del av kvarteret 15652 samt gatuområde.

**Tomtindelning och ändring av tomtindelningen**

Del av kvarteret 15652.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Asuinkerrostalojen korttelialue.****Arkkitehtuuri**

Asuinrakennuksen ja pysäköintilaitoksen tulee yhdessä muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus.

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

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

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

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

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

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

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

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

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

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

1-kerroksisen liiketilasiiven katolle on rakennettava viherkatto.

**Rakennusoikeus**Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Porrashuoneiden 15 k-m<sup>2</sup> ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

**Arkitektur**

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

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

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

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

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

Eventuella rörliga fogar och elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

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

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

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

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

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

På taket till enplansflygeln med affärslokaler ska ett gröntak anläggas.

**Byggrätt**Trapphusen ska ha dagsljusintag. En del som överskrider 15 m<sup>2</sup> vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivselen och dagsljuset i trapphuset.

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Kivijalkakerrokseen sijoituessaan tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muuttaa liiketiloiksi. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoituessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi. Kaavassa määrätty asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

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

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

#### Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

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

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nummikiveyksellä.

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

Tarvittaessa pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa muuntamo maantasoon.

#### Meluntorjunta

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren äänenestävyyden  $\Delta L$  lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava asuinrakennuksissa vähintään 32 dB sekä liikerakennuksissa vähintään 28 dB.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Oleskelualueet tulee suojata melulta läpinäkyvin meluestein.

#### Piha

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

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

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

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

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

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

#### Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.

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

Invånar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den<sup>2 / 4</sup> byggrätt som anges i planen. Lokalerna ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen på så sätt att utförandet ger ett öppet och funktionellt intryck. Lokaler som placeras i stenfotsvåningen ska vara sådana till sina egenskaper att de går att ändra till affärslokaler. När de förläggs till vindsvåningen eller det översta planet ska en takterrass byggas i anslutning till bastun. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

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

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

#### Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

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

Minimiantalet cykelplatser:

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

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

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

Vid behov ska en transformator placeras på markplanet i parkeringsanläggningen.

#### Bullerbekämpning

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller  $\Delta L$  i bostadsbyggnadernas ytterskiert ska vara minst 32 dB samt i affärsbyggnader minst 28 dB.

Balkongerna ska inglasas.

Vistelseutrymmen ska skyddas mot buller med transparenta bullerskydd.

#### Gårdsplanen

För tomten ska i bygglovs-skedet en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas vid vars planering behoven hos användare i olika åldrar ska beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

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

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

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

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

#### Dagvatten

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

Fördröjningen av dagvatten kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

I området ska genomsläppliga ytbeläggningar användas.

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

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

**LPA**

**Autopaikkojen korttelialue.**

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

Autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päälystää nurmikiveyksellä.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.

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

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

13

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.

Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.

Ohjeellinen hulevesialue.

Istutettava alueen osa.

Viherkatto.

Katu.

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

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

**TONTTIJAKO**

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

Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.<sup>3 / 4</sup>

**Kvartersområde för bilplatser.**

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

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

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

Fördröjningen av dagvatten kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

I området ska genomsläppliga ytbeläggningar användas.

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

Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.

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

Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.

Byggnadsyta där ett skärmtak.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

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

Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.

Riktgivande dagvattenområde.

Del av område som bör planteras.

Gröntak.

Gata.

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

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

**TOMTINDELNING**

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



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön  
toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad  
och miljö  
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää  
sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav  
som ställs på den.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Vantaalla / Vanda \_\_. \_\_ 20\_\_

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

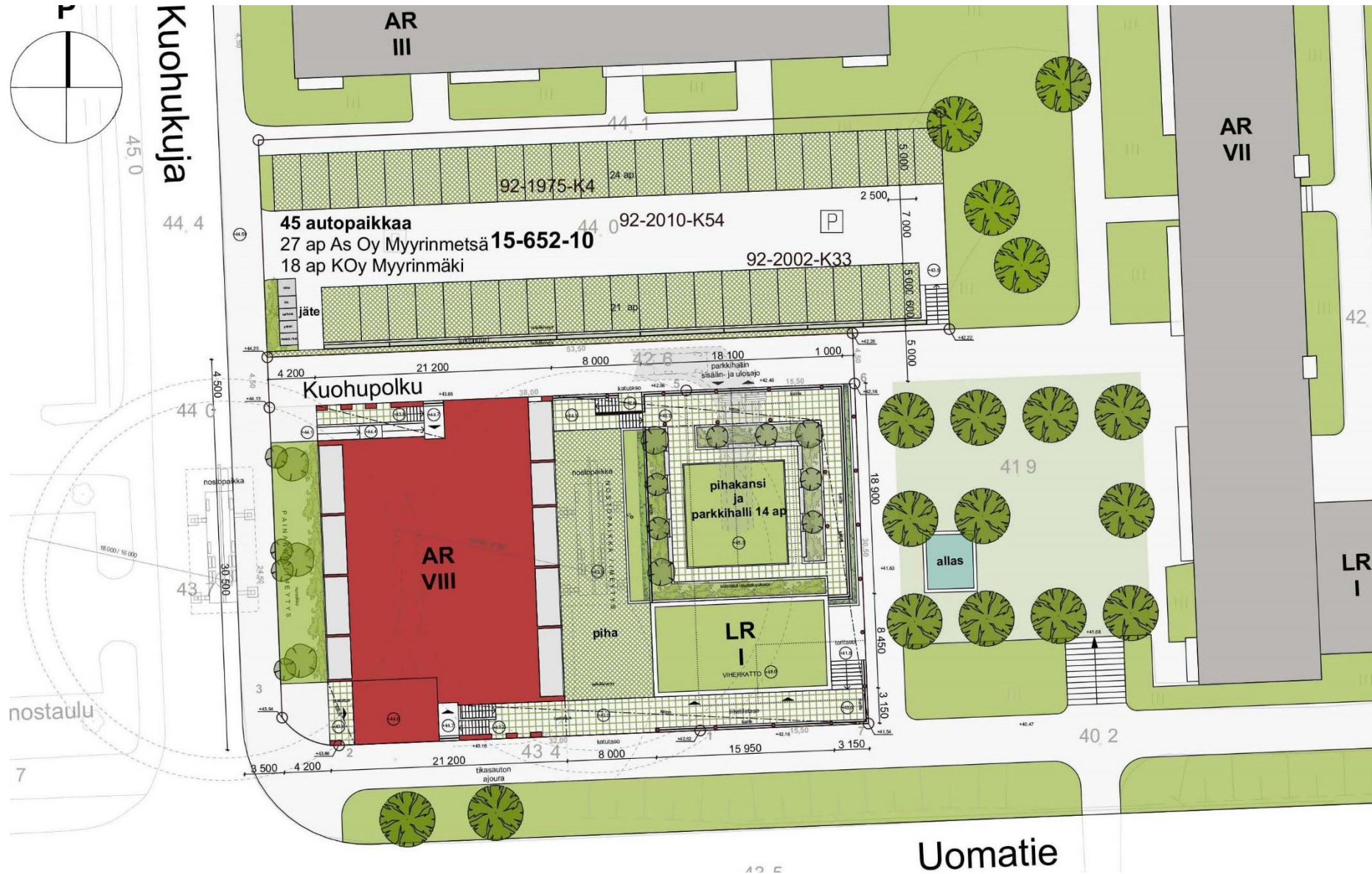
Kimmo Junttila  
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_/ \_\_ 20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_/ \_\_ 20\_\_

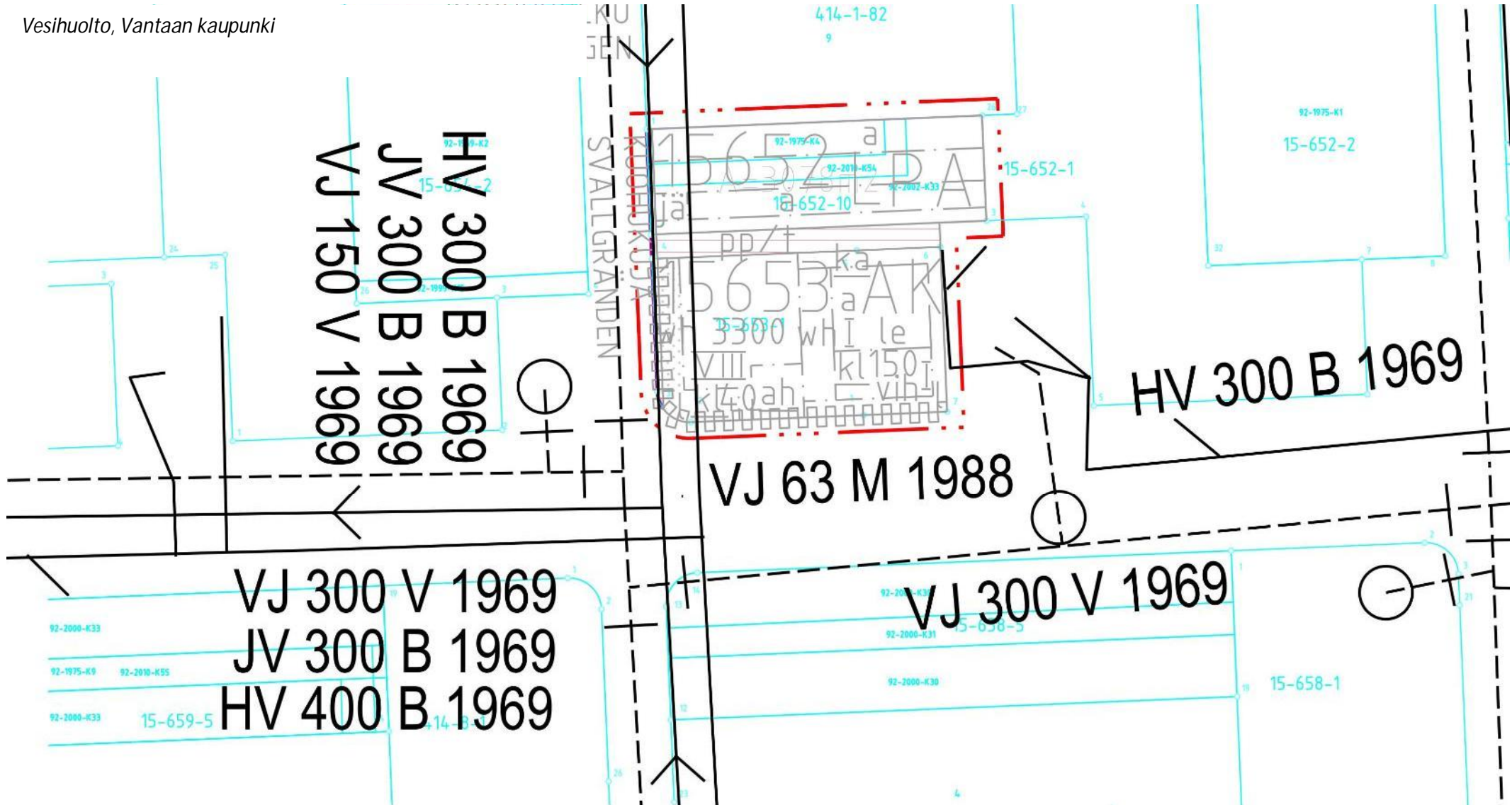
## 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

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



Asemapiirros, ei mittakaavassa, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

Vesihuolto, Vantaan kaupunki



Vantaan kaupunki  
copyright

Marja Leppänen  
tulosteen laatija

14.9.2018  
päiväys

**Vesihuollon esisuunnitelma**  
002364 Kuohukuja 1

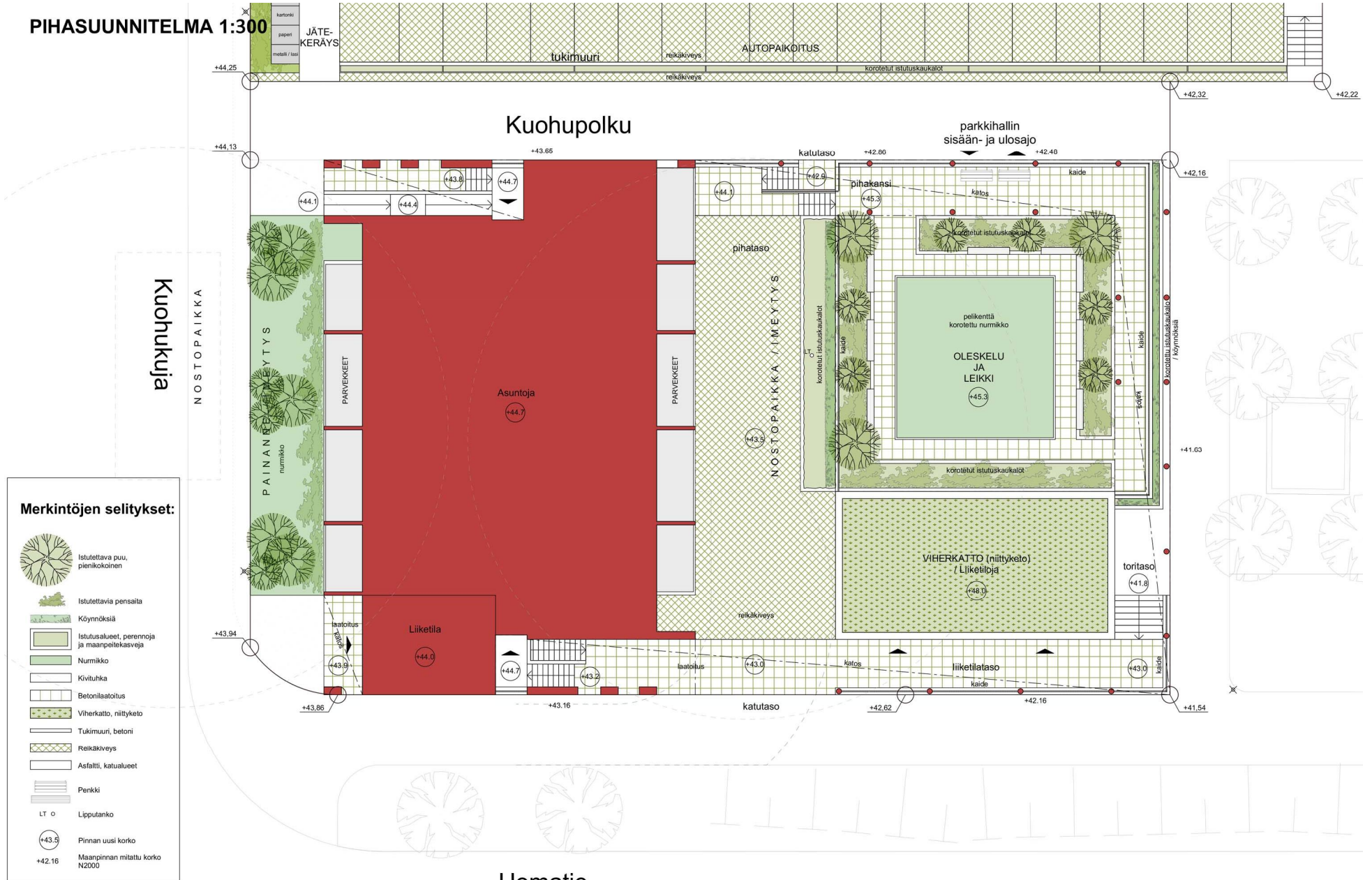
ETRS-GK25  
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000  
korkeusjärjestelmä

1:1000  
mittakaava



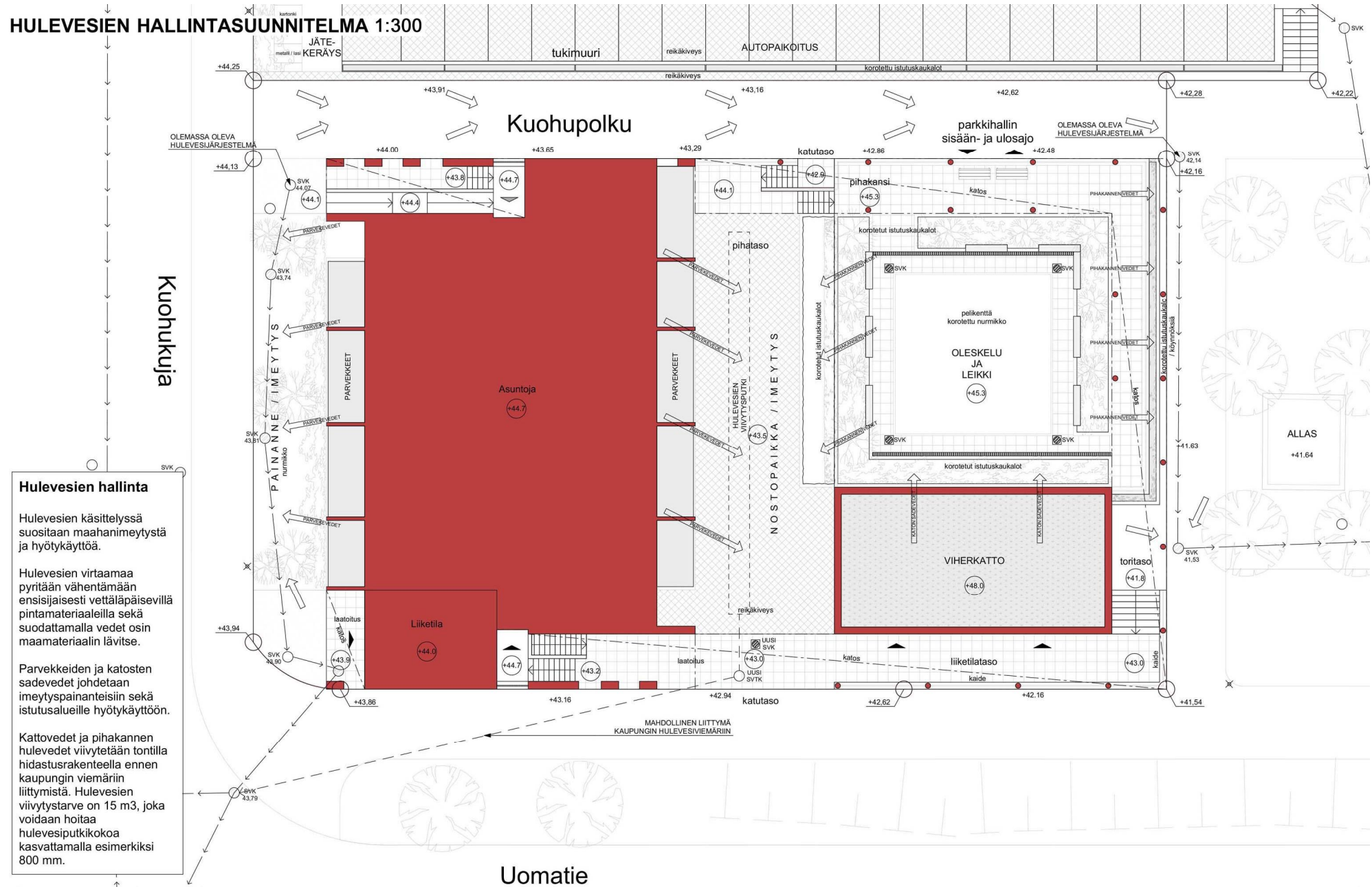
**PIHASUUNNITELMA 1:300**



Uomatie

Pihasuunnitelma, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

# HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA 1:300



## Hulevesien hallinta

Hulevesien käsittelyssä suositetaan maahanimeytystä ja hyötykäyttöä.

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

Parvekkeiden ja katosten sadevedet johdetaan imeytyspainanteisiin sekä istutusalueille hyötykäyttöön.

Katovedet ja pihakannen hulevedet viivytetään tontilla hidastusrakenteella ennen kaupungin viemäriin liittymistä. Hulevesien viivytystarve on 15 m<sup>3</sup>, joka voidaan hoitaa hulevesiputkikokoa kasvattamalla esimerkiksi 800 mm.

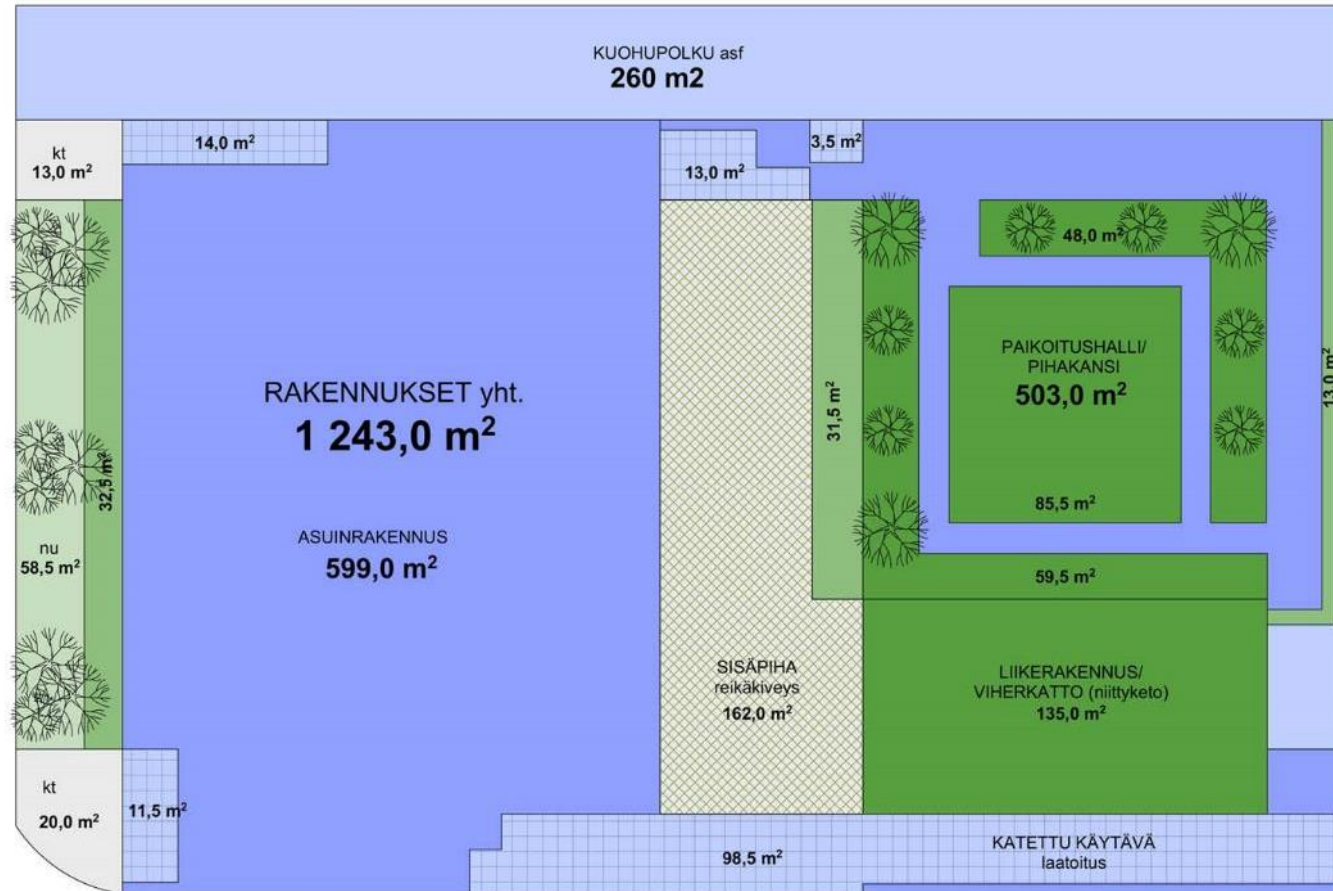
Uomatie



## VIHERTEHOKKUUS 1:300

### Pinta-alakaavio

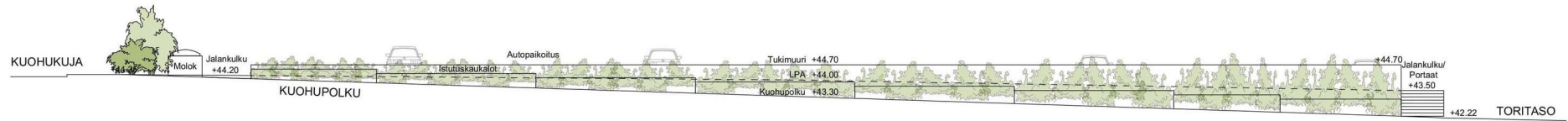
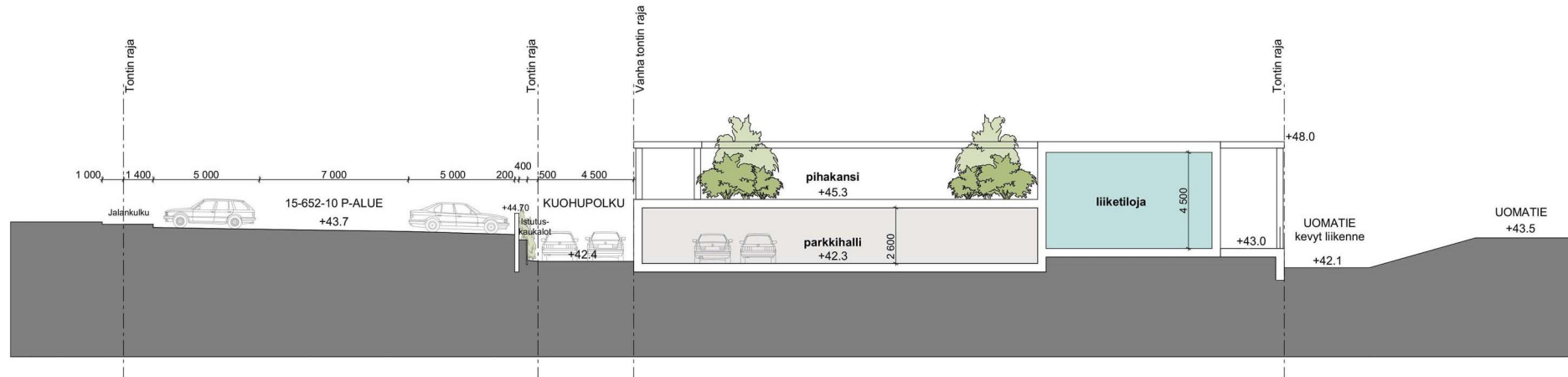
	TONTIN PINTA-ALA 1834 m <sup>2</sup>
	RAK. ja LÄPÄISEMÄTÖN PINTA YHTEENSÄ 1 503 m <sup>2</sup>
	LÄPÄISEVÄ PINTA sekä IMEYTYS / KIVITUHKA 33 m <sup>2</sup> REIKÄKIVEYS 162 m <sup>2</sup>
	IMEYTYS / NURMIKKO 58,5 m <sup>2</sup>
	ISTUTUSALUEET 77 m <sup>2</sup>
	KATTOPUUTARHA 193 m <sup>2</sup> VIHERKATTO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



**KOY Myyrinmäki** Kuohukuja 1 Vantaa  
Kehitysehdotus  
17.10.2018

**KARI LEPPÄNEN ARKKITEHDIT OY**  
Klaneettitie 6-8 B 00420 Helsinki  
[www.leppanenarkkitehdit.com](http://www.leppanenarkkitehdit.com)

**LEIKKAUS CC** 1:300



**KUOHUPOLKU, PROJEKTIO** 1:300



**HAVAINNEKUVA YLEISNÄKYMÄ**

*Perspektiivi kaakosta, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy*





HAVAINNEKUVA LOUNAS



*Perspektiivi lounaasta, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy*





Arkkitehdin näkemys korttelin toriaukion puolesta ulkotilasta, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy



Arkkitehdin näkemys korttelin lounaiskulmasta, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy





*Arkkitehdin näkemys korttelin 1-kerroksisesta liiketilasiivestä, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy*

## PINTA-ALALASKELMAT

## PINTA-ALAKAAVIOT MRL 115 08

## KOKONAISALAT

## HUONEISTOALAT



TONTTI 1834 m2

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

KERROSALAT 3563,5kem2

ASUINKERROSALA 3275 kem2  
 YHTEISTILAT 47 kem2  
 LIIKEKERROSALA 153 kem2

HUONEISTOALAT 3139 hum2

ASUINTILAT 2986 hum2  
 LIIKEHUONEISTOALA 153 hum2

ASUNTOJA 88 kpl

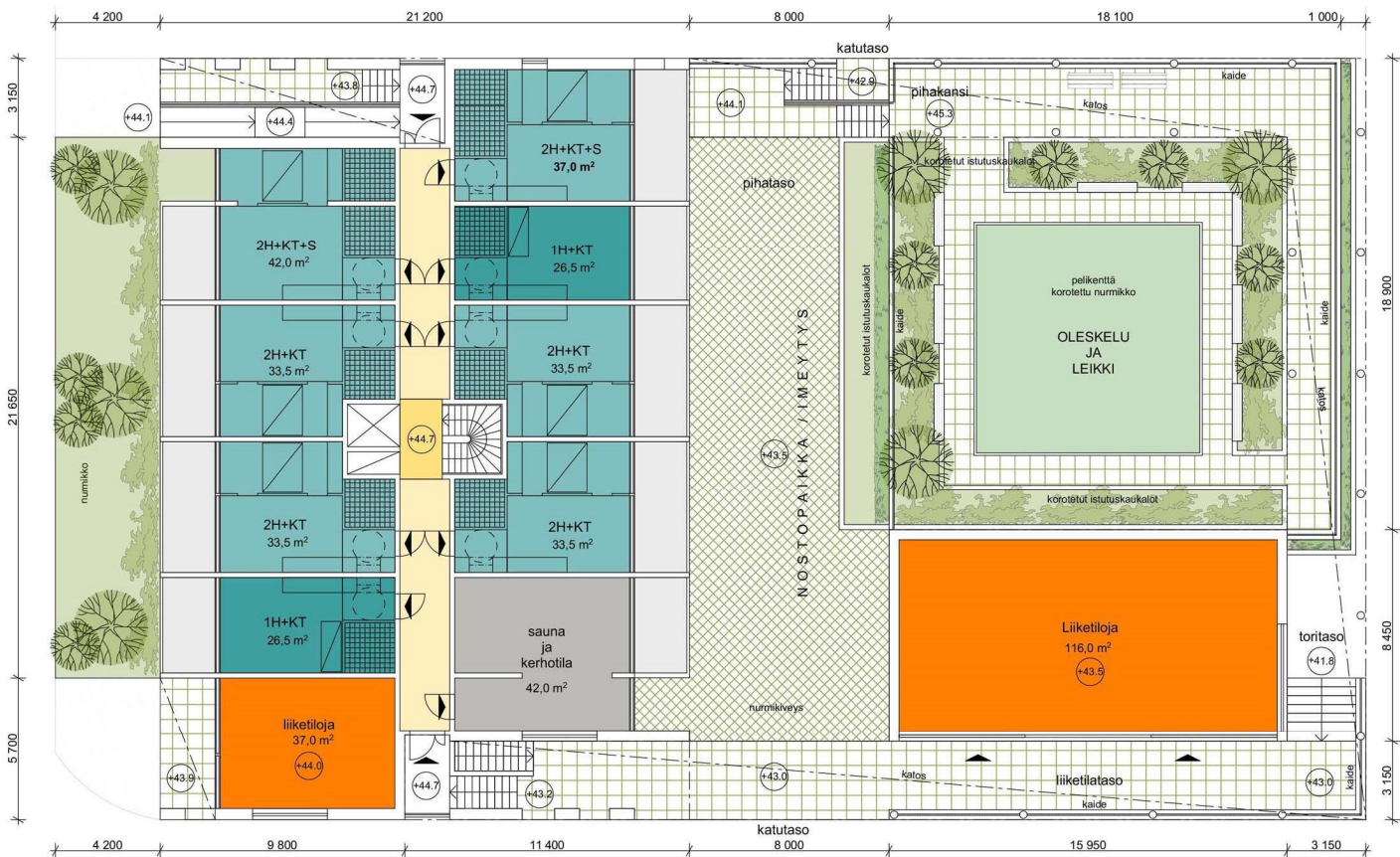
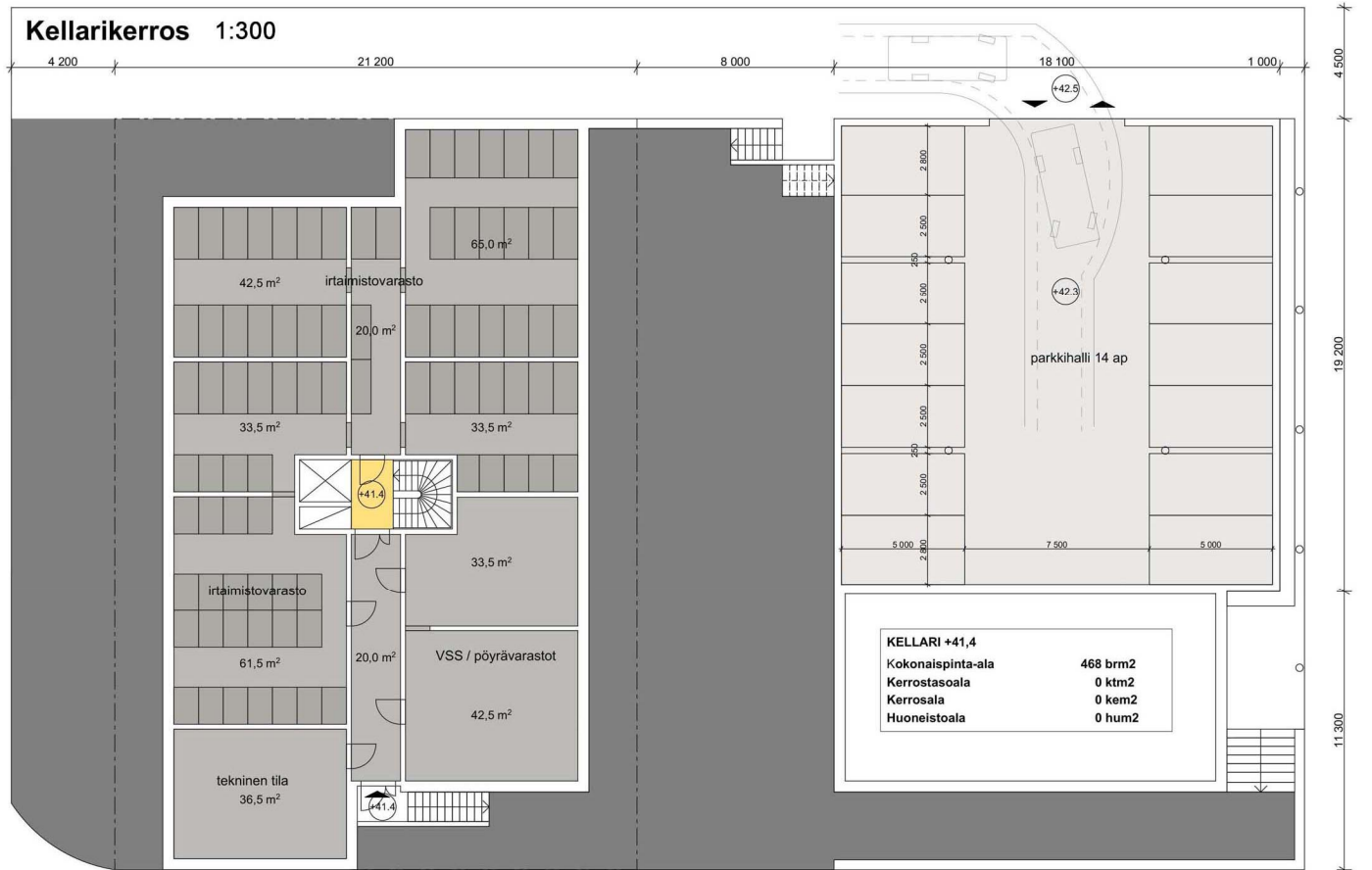
1 H + KT	30 %	26 kpl
2 H + KT	65 %	58 kpl
3 H + KT	2,5 %	2 kpl
4 H + KT	2,5 %	2 kpl
keskipinta-ala		34 hum2

TEHOKKUUSLUKU 0,683

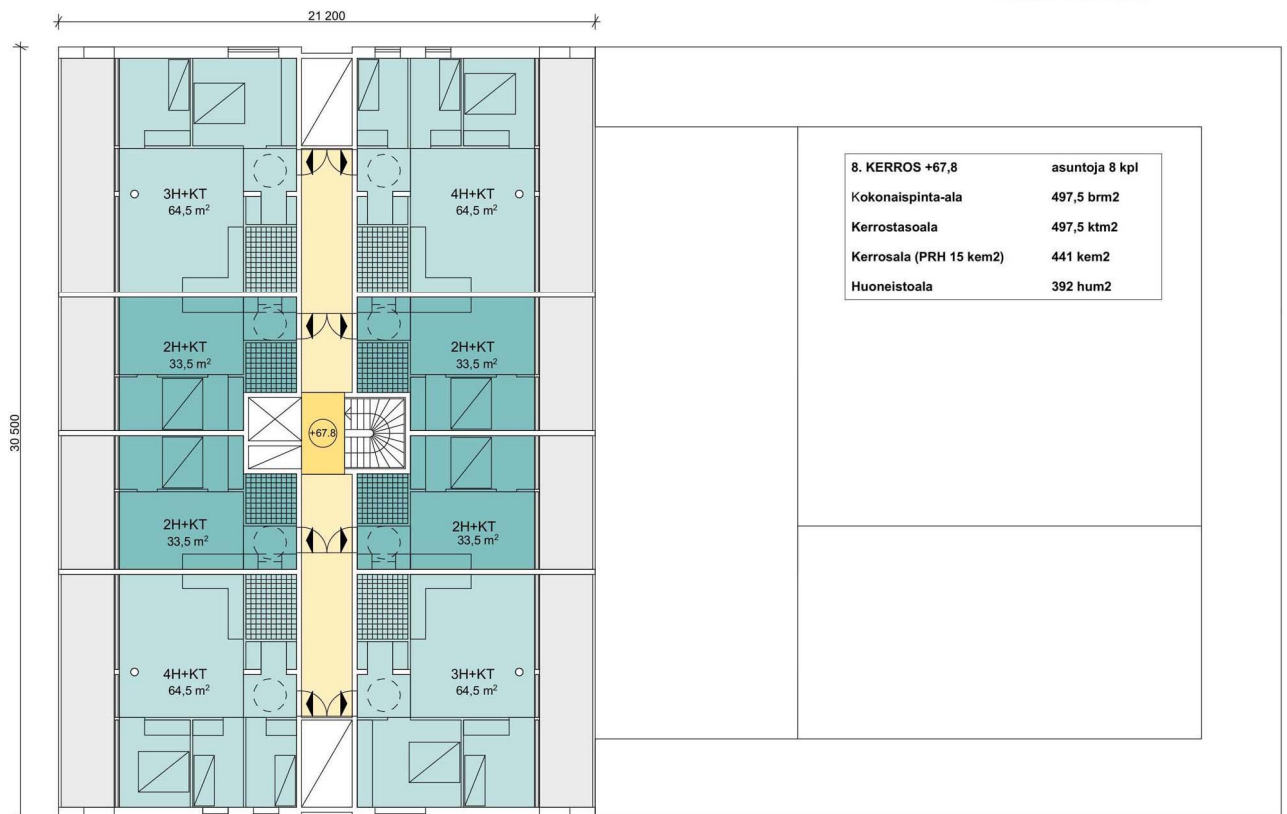
Autopaikat yhteensä  
 suunnitelma  
 vaatimukset

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



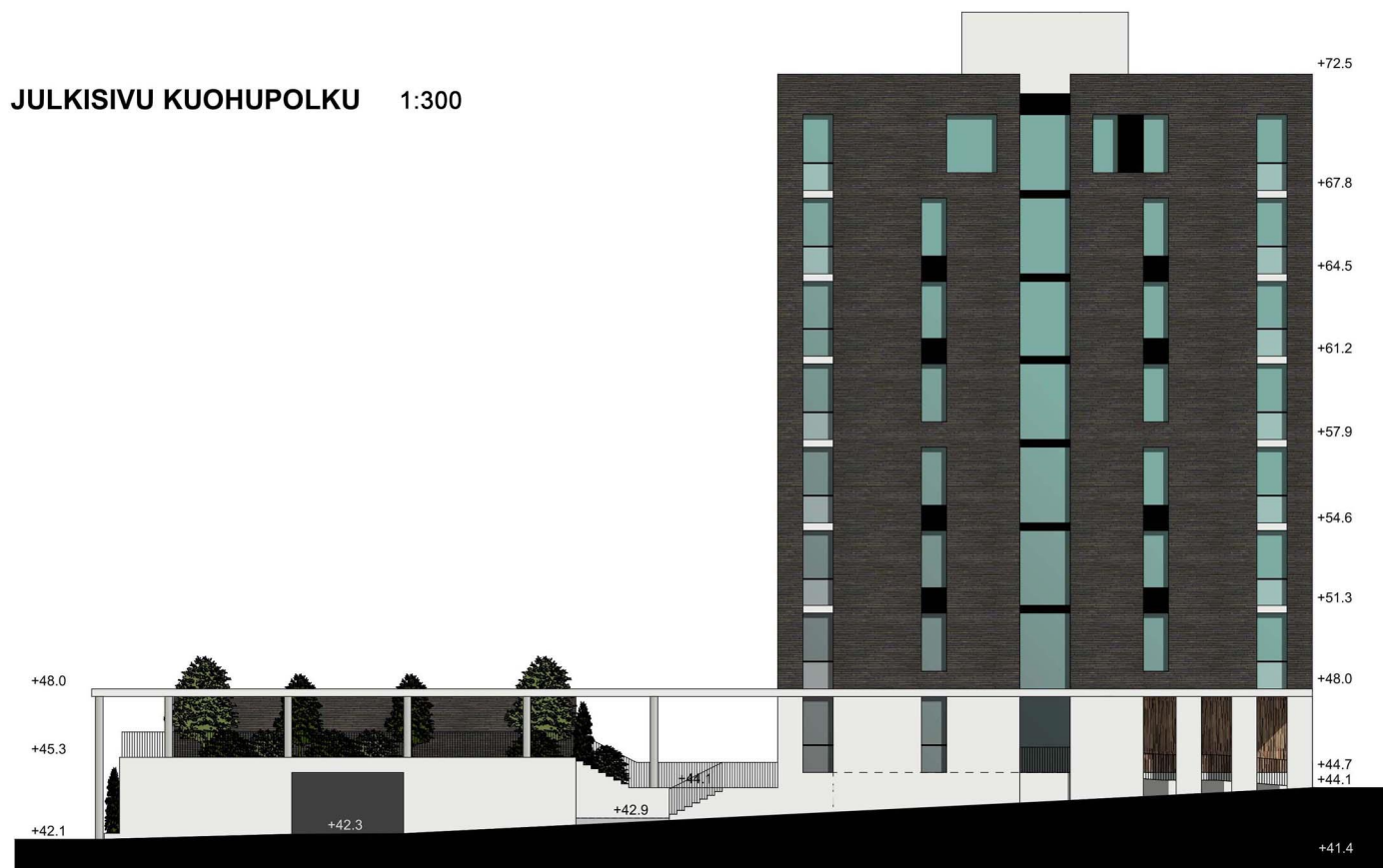


Maantasokerros 1:300

**Vakiokerros 1:300****Ylin kerros 1:300**



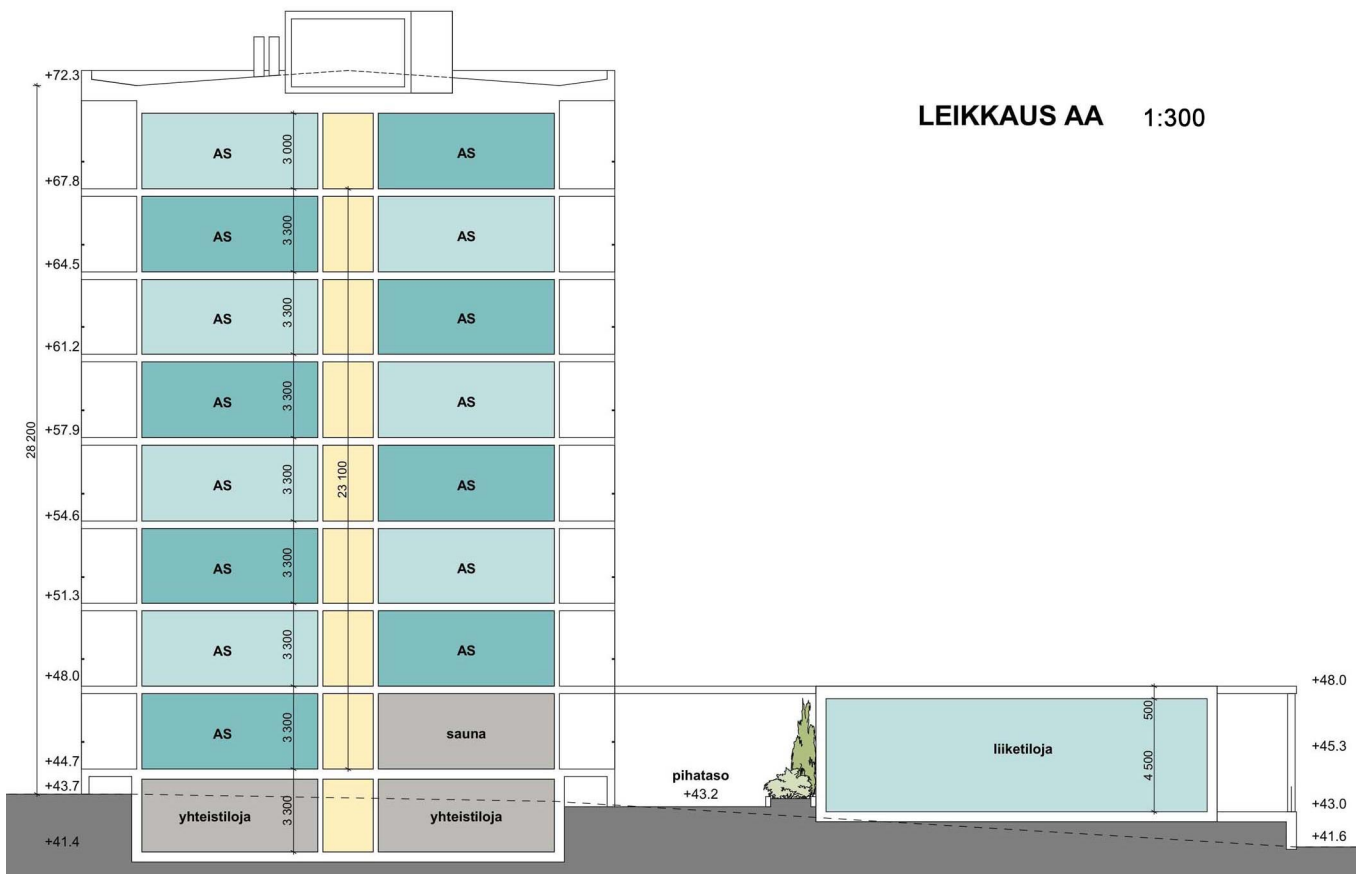
**JULKISIVU KUOHUPOLKU 1:300**





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



**LEIKKAUS BB 1:300**