

Vantaa
Myyrmäki

002364 Kuohukuja 1–3

Kuohukujan ostoskeskuksen tilalle asuntoja ja liiketilaa



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 11.2.2020 päivättyä asemakaavakarttaa
nro 002364

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupunki, kaupunginosa 15 Myyrmäki

Osa kortteliä 15652 sekä katualuetta

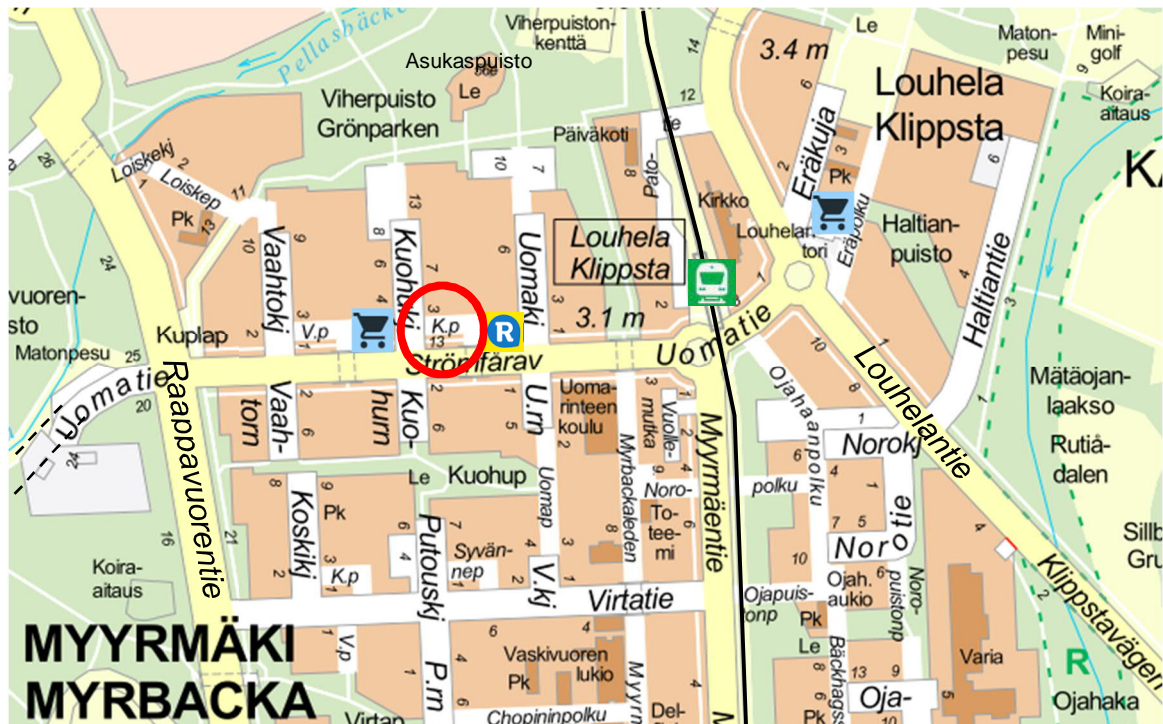
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 15653, osa kortteliä 15652 sekä katualuetta)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa kortteliä 15652

Kaava-alueen sijainti

Kuohukuja 1 – 3



Alueen sijainti, lähipalvelut ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Kaavan laatijat

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

Johanna Rajala, asemakaavasuunnittelija, 31.12.2018 asti

Kaavaprosessin vaiheet

- Kiinteistö Oy Myyrimäen 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
- Kaupunginvaltuusto 20.5.2019 § 14 palautti kaavan uudelleen valmisteltavaksi
- Myyrmäen Huolto Oy:n erillinen kuuleminen 2.1. – 21.1.2020.

Sisällysluettelo

| | |
|---|----|
| 1. Tiivistelmä..... | 4 |
| 2. Lähtökohdat..... | 5 |
| 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista..... | 5 |
| 2.2 Suunnittelutilanne | 11 |
| 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet..... | 15 |
| 3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo | 15 |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö..... | 15 |
| 3.4. Asemakaavan tavoitteet | 26 |
| 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot | 27 |
| 4. Asemakaavan kuvaus..... | 37 |
| 4.1 Kaavan rakenne..... | 37 |
| 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 39 |
| 4.3 Aluevaraukset..... | 39 |
| 4.4 Kaavan merkittävät vaikutukset..... | 48 |
| 4.5 Ympäristön häiriötekijät | 52 |
| 4.5 Nimistö..... | 52 |
| 5. Asemakaavan toteutus | 53 |

Luettelo kaavaa koskevista selvityksistä

- Kuohukuja 1, rakennushistoriaselvitys, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 30.11.2017
- Ostarien uudet konseptit, Kuohukuja 1, Optiplan Oy 1.6.2018
- Meluselvitys, Koy Myyrinmäki, Helimäki Akustikot 29.5.2018
- 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 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



Havainnekuva Kuohuaukiolta idästä.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.10.2019

Asemakaavamuutoksessa Kuohukujan ostoskeskuksen paikalle esitetään uutta arkkitehtuuriltaan korkeatasoista 8-kerroksista asuinkerrostaloa ja yksikerroksista liikerakennusta. Rakentaminen sovitetaan näin Pohjois-Myyrmäen kaupunkirakenteeseen ja Uomatien kaupunkikuvaan.

Kerrosalaa tulee asumiselle 3 475 k-m² ja liiketiloiksi 170 k-m², yhteensä 3 645 k-m². Kaava tuottaa 77 asuntoa. Näistä yksiöitä on 22 kpl (29 %) ja perheasuntoja 16 kpl (21 %).

Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintihalliin, osin maan tasoon viereiselle LPA-tontille. Oleskelupiha sijoittuu pysäköintihallin katolle, sauna asuinrakennuksen katolle ullakolle.

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

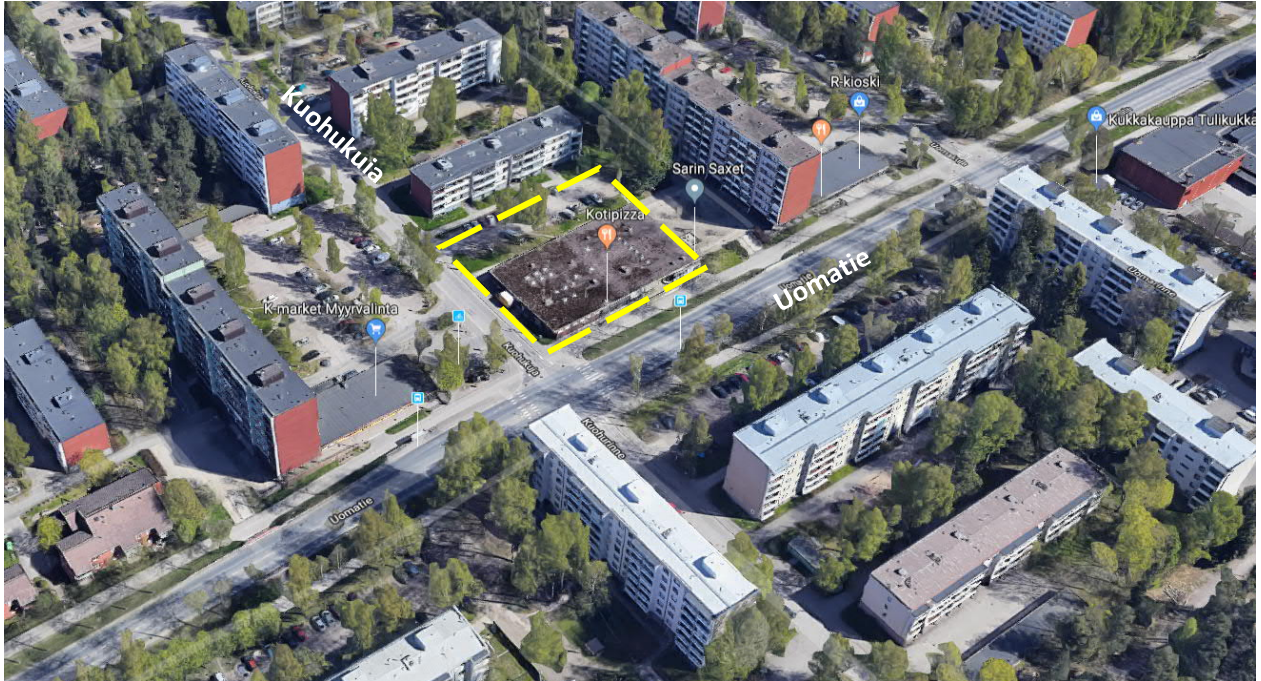
Kaavamuutoksessa nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kuohupolun paikalle osoitetaan yleinen jalankulku- ja huoltoajoyhteys ja tontille ajo Kuohuaukiolle. Lisäksi 1 metrin levyinen kaistale Kuohukujan puoleista tontinosaa muutetaan katualueeksi, jolloin nykyinen katuvalaisin ja kaapeli sijoittuvat katualueelle.

Kuohukujan ostoskeskus on todettu selvityksissä kulttuurihistorialliselta arvoltaan erittäin merkittäväksi. Tämän vuoksi kaavatyössä on tutkittu myös ostoskeskuksen säilyttävä ja osittain säilyttävä vaihtoehto. Ostoskeskus on kuitenkin heikkokuntoinen ja siksi pääosin tyhjiillään. Rakennusvalvonta on arvioinut, että rakennus ei ole taloudellisteknisesti korjattavissa. Rakennuksessa ei ole käyttökelpoisia rakennusosia. Ne eivät täytä nykyisiä rakentamismääräyksiä tai ovat kunnoltaan huonoja tai eivät ole alkuperäisiä. Katto on vuotanut. Palkit ovat taipuneita ja pilarit alapäistään lahot. Vain liimapuupalkkeja voidaan käyttää katoksessa.

Uusissa rakennuksissa käytetään kuitenkin uudella tavalla vanhan ostoskeskuksen aiheita: tummaa tiiltä, liimapuupalkkeja, ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä. Puupilarit rekonstruoidaan.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



Kaavamuutosalue ja sen lähiympäristö lounaasta.

Google 2019

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 molemmiin puoliin oleviin asuinkerrostaloihin niiden matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Kokonaisuus on hyvin säilynyt. Rakennuksen itäpuolella on pieni toriaukio, josta nousee portaita pitkin ostoskeskuksen paviljongeille. Aukio muodostaa viihtyisää julkista ulkotilaa.

Kiinteistö Oy Myyrmäki 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.

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 näkyvissä 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 länssiosan hulevedet johdetaan Pellaksenojaan ja edelleen Varistonojaa Pikkujärveen ja Pitkäjärveen ja lopulta Espoossa mereen. Kaava-alueen itäosan hulevedet johdetaan Mätäjoaan. Mätäjoanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäjoanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä. Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Kaava-alue on täyttömaata.

Topografia

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

2.1.3 Rakennettu ympäristö

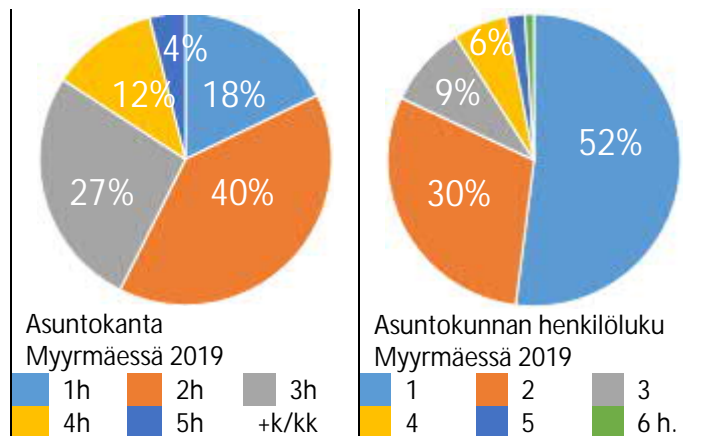
Väestön rakenne ja kehitys

Myyrmäki on Vantaan väkiriikkain kaupunginosa, asukkaita nyt 17 200 henkeä, ja asukastiheydeltään suurin, 6 100 asukasta/km². Väkiluku on kasvanut täydennysrakentamisella koko vuosikymmenen. Asunnoista lähes kaikki ovat kerrostaloissa. Myyrmäen asutokunnista puolet on yhden hengen talouksia ja asutokunnan keskikoko on 1,8 henkeä. Asuntojen keskikoko on 61 m², yksioita on 18 %. Myyrmäkeläisten ikärakenne on nykyisin senioripainotteinen (65+ vuotiaita 23 %). Myös vieraskielisten osuus on kasvanut ja on nyt 24 %. Myyrmäen suuralueella on 57 000 asukasta. (1.1.2019)

Palvelut ja työpaikat

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

Myyrmäessä on runsaasti työpaikkoja. Niistä suurin osa sijaitsee Kehäradan asemien läheisyydessä.



Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Myyrmäki on osa Haaga – Vantaaksi kutsuttua rautatiehen ja Hämeenlinnanväylään tukeutuvaa kaupunkirakennetta. Kaavamuutosalue sijaitsee Myyrmäen pohjoisosassa Uomatien varrella noin 360 metrin päässä Louhelan asemasta. Myyrmäen rakentaminen alkoi Louhelasta ja Uomatieltä 1960-luvulla ja kaupunginosa rakentui vähitellen pohjoisesta etelään päin. Myyrmäkeä on rakennettu kaikkina eri vuosikymmeninä. Martinlaakson rautatie valmistui 1975 ja Kehärata 2015.

Uomatietä rajaavat asuinkerrostalojen punatiilipäädtyt ja niihin liittyvät yksikerroksiset liiketilasiivet. Naapuritonteilla on 4 – 8-kerroksisia taloja. Maanpäällinen kellari lasketaan nykyisin kerrokseksi. Viereisillä tonteilla Uomatien varrella on kaupallisia palveluita, muun muassa K-market ja R-Kioski.



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 asuinkerrostaloihin 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 aluerakentamiseen. Ostoskeskuksen ympäristö on osa Uomatien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankulkuympäristöä. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmin puolin oleviin asuinkerrostaloihin 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 taloudellis-teknisesti 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).

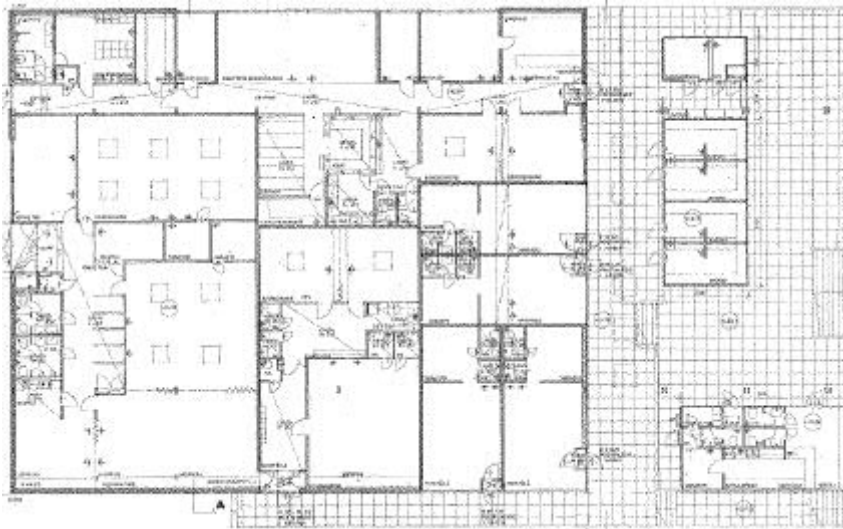
--- Ilpo Hälvän suunnittelema ostoskeskus on vuonna 1972 valmistunut suorakaiteenmuotoisen lii-kerakennuksen ja kahden pienemmän kioskipaviljongin muodostama kokonaisuus. Yhteinen katto ja paviljonkeja ympäröivä terassi sitovat osat yhdeksi kokonaisuudeksi. Ostari on oranssia paviljonkia lukuun ottamatta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

Kulttuurihistorialliset arvot

Hälvän suunnittelema kokonaisuus kuuluu Vantaan modernin rakennuskulttuurin kohteisiin ja on osa vantaalaista rakennusperintöä. Rakennus edustaa tyyliiltään 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 taloudellisteknisesti 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. (Ilkkala, Joutsalmi, 2010)

Ympäristöarvot

Piha-alue on ympäristön suhteen toistuva ja jäsennelty, 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

Tontin vieressä on Kuohuaukio. Lähimmät viheralueet ovat Kuohupuisto (200 m), Viherpuisto (300 m) ja Raappavuoret (500 m).

Liikenne

Uomatie on paikallinen kokoojakuu, jonka liikennemäärä on 2 940 ajon/vrk (2018) ja nopeusrajoitus 40 km/h. Kuohukuja on päättävä lyhyt tonttikatu, 600 ajon/vrk (2018), 30 km/h. Uomatiellä on jalankulku-pyörätiet ja alikulkua. Kuohukujalla on jalkakäytävät ja kadunvarsipysäköintiä.

Louhelan asemalle on noin 360 m. Uomatiellä kulkee useita bussilinjoja.

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 Pitkäkösken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

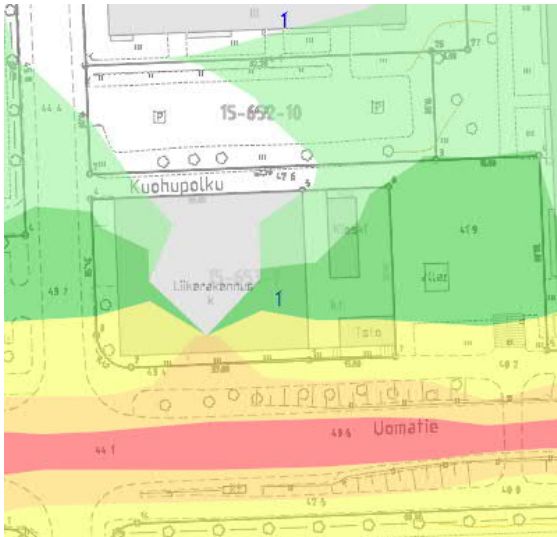
Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kuohukujalla/Kuohurinteellä (300 B 1969) ja Uomatiellä (300 B 1969). Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemäriin Vihdintien 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 Pellaksenjoaan.

Sähköverkko ja kaukolämpö

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

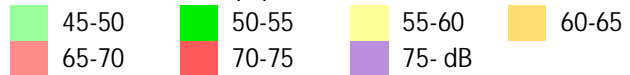


Ympäristöhäiriöt

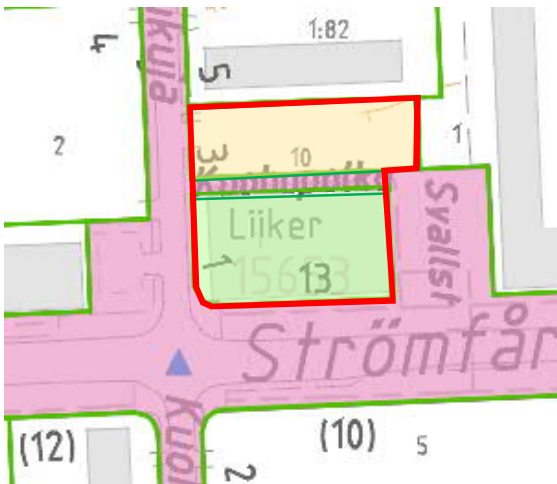
Alueella on lento- ja katumelua. Lentomelutaso Lden 50 ... 55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB ja toimistoilta 28 dB ääneneristävyyttä sekä laskeutusvyöhyke asunnoilta 35 dB ääneneristävyyttä. Katumelun torjuntasuunnitelma on esitetty jäljempänä. Tässä tapauksessa ääneneristävyysvaatimus lentomelua vastaan 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

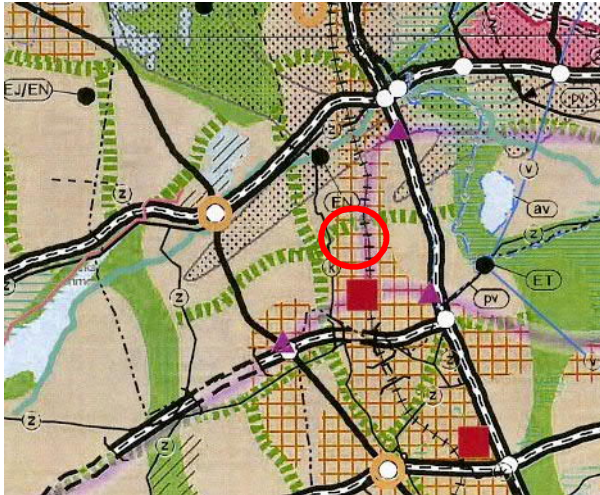
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tähän asemakaavamuutokseen liittyviä tavoitteita (VN 14.12.2017)

- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotutannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Yksittäiseen rakennushankkeeseen tavoitteet välittyvät kaavoituksen kautta.

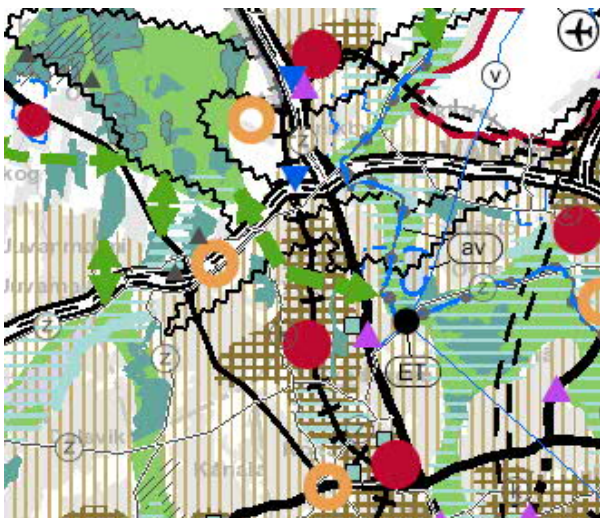
=> Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen. Ostoskeskus ei ole valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.



Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavoissa (2014) alue on taajamatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta.
=> Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

- Keskustatoimintojen alue.
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Uusimaa-kaava 2050, ehdotus

Kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Louhela kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Kaavaehdotus oli nähtävillä syksyllä 2019. / Uudenmaan liitto
=> Kaavamuutos on maakuntakaavaehdotuksen mukainen.

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



Yleiskaava

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

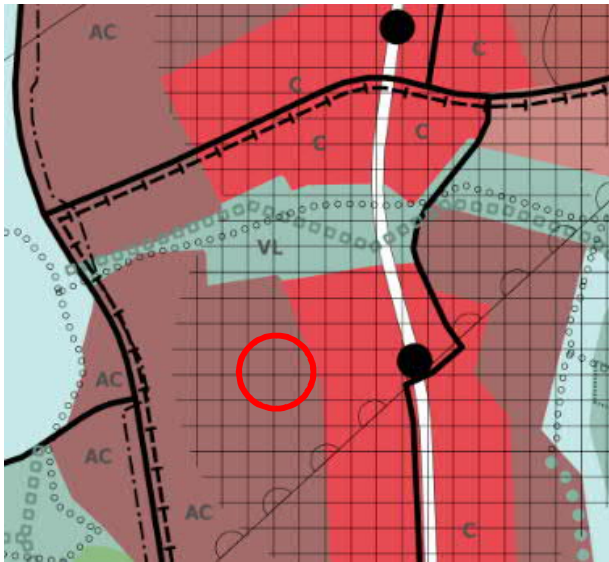
Vantaan yleiskaava 2007

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- C Keskustatoimintojen alue.
- P1 Palvelujen alue.
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- (LJ)-• Joukkoliikenteen terminaali.
- LR Rautatiealue.

Yleiskaavaluonnos 2020

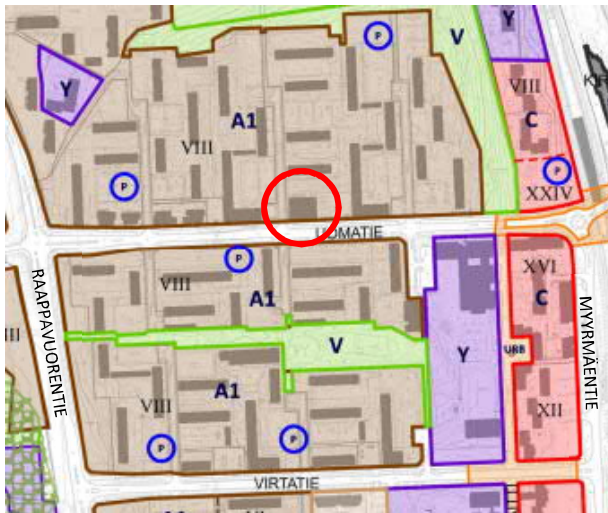
Kaupunki varautuu 90 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050, mikä tarkoittaa huomattavaa määrää rakentamista. Pääkeskustoista Tikkurilasta, Aviapoliksesta ja Myyrmäestä kehitetään monipuolisia työpaikkojen ja palvelujen keskittymiä. Tämä kaava-alue on asuntovaltaista keskusta-aluetta AC, kestävän kasvun vyöhykettä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

=> Kaavamuuotos on yleiskaavaluonnoksen mukainen.



Vantaan yleiskaavaluonnos 2020

| | |
|----|--------------------------------|
| AC | Asuntovaltainen keskusta-alue. |
| C | Kaupunkikeskustan alue. |
| SL | Luonnonsuojelualue. |
| VL | Lähivirkistysalue. |
| | Kestävän kasvun vyöhyke. |
| | Ekologinen runkoyhteys. |
| | Ohjeellinen ulkoilureitti. |
| | Rautatieasema. |
| | Joukkoliikenteen runkoyhteys. |
| | Pyöräilyn baana. |
| | Laskeutumisvyöhyke. |



Myyrmäen kaavarunko

Kaavarungossa on määritelty tavoitteet ja keinot ohjaamaan Myyrmäen kokonaissuunnittelua. Kaavarungossa on esitetty, että tällä alueella voi yleisesti olla kahdeksankerroksista täydennysrakentamista. (Kh 29.4.2019 § 36)

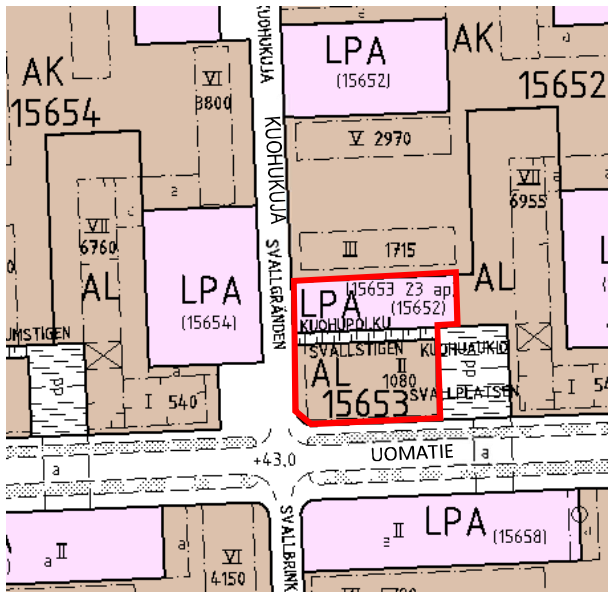
=> Kaavamuuotos on kaavarungon mukainen.

| | |
|------|---|
| A1 | Tehokas asuntoalue. |
| C | Keskustatoimintojen alue. |
| URB | Urbaniin sykkeen alueet. |
| V | Virkistysalue. |
| Y | Yleisten rakennusten alue. |
| VIII | Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin. |
| | Keskitetty pysäköinti. |



Myyrmäen kaavarungon havainnekuva, ote.


Uomatien varrella kaupunkikuvaa muodostavat korkeat asuinrakennusten päädyt ja matalat liikerakennusten siivet. Maanpäällinen kellari laskeutuu nykyisin kerrokseksi.



Voimassa oleva asemakaava

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

Ajantasa-asetus

| | |
|---|---|
| AK | Asuinkerrostalojen korttelialue. |
| AL | Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. |
| LPA | Autopaikkojen korttelialue. |
| 15652 | Korttelin numero. |
| 1080 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| II | Suurin kerrosluku (room. numeroin). |
| pp | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. |
|  | Kaavamuutosalueen rajaus. |

Asuinkortteleissa saa rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi rakentaa palvelutiloja 10 %.
Asuinkortteleissa saa ullakolle rakentaa sauna-, vaatehuolto- ym. tiloja.
LPA-alueelle on rakennettava korttelia 15653 varten 23 autopaikkaa.

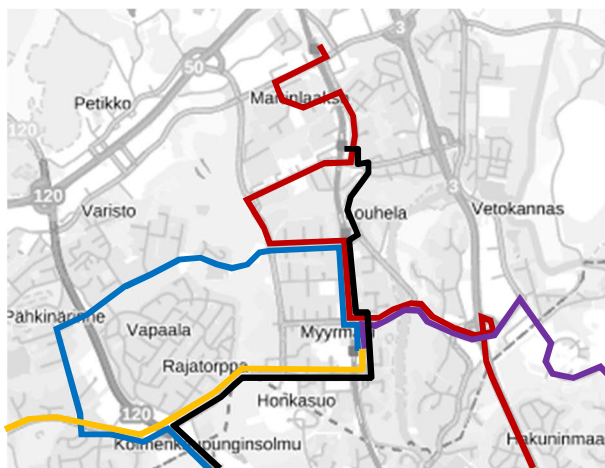
Kaavoja, karttoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Vantaan asemakaavoituksen tavoitteet 2020

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 260 000 k-m².
=> Kaava tuottaa asumista 3 475 k-m² ja 77 asuntoa.



HSL:n linjastosuunnitelma, luonnos

HSL esittää, että Myyrmäkeen tulisi Kehäradan lisäksi viisi tiheästi liikennöivää runkobussilinjaa. Näistä kolme kulkisi Louhelan aseman kautta. Linjasto on tarkoitus toteuttaa elokuussa 2022.

- 300 Elielinaukio – Vihdintie – Pähkinärinne – Louhelan asema – Myyrmäen asema
 - 400 Elielinaukio – Hämeenlinnanväylä – Myyrmäki – Louhelan as – Martinlaakso – Vantaankosken as
 - 520 Martinlaakso – Leppävaara – Matinkylä
 - 530 Myyrmäki – Jorvi – Espoon keskus – Matinkylä
 - 560 Myyrmäki – Malmi – Vuosaari
- Lisätietoja: hsl.fi

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 Myyrinmäki haki kaavamuutosta 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,
- kaupunginosan 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,
- 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. Mielenpitoet pyydettiin 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 mielenpitoet pyydettiin 3.8.2018 mennessä.

Asukastilaisuus osallisille järjestettiin 12.2.2018 ja erillinen kuulemistilaisuus Asunto Oy Myyrinmäki 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 viiteseurustelmien autopaikkojen leveyden. Lisäksi todettiin, että pelastusajoneuvo tarvitsee enemmän tilaa autorivien välissä. Tämä tulisi olla noin 8 metriä. Korkeoero 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 asuinrakennus sijoittuu noin 60 metrin päähän Uomakuja 2:n julkisivusta. 1-kerroksisessa liikerakennuksessa ei ole asuntoja ja siinä on viherkatto.
- 8 kerrosta on perusteltua tässä kohdassa. Uomatien varrella on sarja 8-kerroksisten asuinrakennusten päätyjä yhdistettyinä 1-kerroksisiin liiketilasiipiin. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakentamiseen Uomatien varrella. Maanpäällinen kellari lasketaan nykyisin kerrokseksi.
- Valitusta ratkaisusta on tehty varjostusanalyysit. Uusi 8-kerroksinen asuinkerrostalo ei merkittävästi varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia, vaikka hetkellisesti rakennuksen

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

- Vaihtoehdon A (kaavan mukainen viitesuunnitelma) variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoitteluvaihtoehtoa. A2-vaihtoehdossa 5 – 6 -kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehdossa A3 puolestaan pysäköintihallin päällä oleva piha jäisi varjoisaksi. Kumpikaan vaihtoehto ei 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.
- Uomatiellä valaisin kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujaan lisätään tontilta 1 metrin kaistale, jolloin katuvalaisin ja kaapeli sijoittuvat katualueelle. LPA-tontille lisätään määräys katuvalaisimen ja kaapelin sijoittumisesta tontin puolelle. Pysäköintilaitoksen yhteyteen saa tarvittaessa sijoittaa muuntamon.

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. Erityisesti ostoskeskuksen näkyvät liimapuupalkkirakenteet edustavat hyvin 1960-luvun tyyliä ja sopivat hyvin pohjoisen Myyrmäen metsäiseen värimaailmaan. Esimerkiksi liimapuupalkki-idean toteuttaminen tulevan rakentamisen katutasen kerroksessa voisi hyvin luoda jatkuvuutta alueen ilmeen nykytilaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty idea liike- ja palvelutilan sijoittamisesta Uomatien suuntaan on kannatettava. Alueella kävelyetäisyydellä (Myyrmani 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:

- Asemakaavamuutoksen 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 Oy.
- Vanha ostoskeskus on heikossa kunnossa eikä ole taloudellisteknisesti korjattavissa. Myös uuden käyttötarkoituksen löytäminen säilytettävälle ostoskeskukselle (vaihtoehto B) voi olla vaikeaa. Kaupungillakaan ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille. Kaupungin tilojen sijoittaminen ostoskeskukseen on haastavaa sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. Päiväkodin pihalle ei ole tilaa. Myöskään melun ja pienhiukkasten kannalta tämä ei ole kaupungin ohjeiden mukaan sopeva paikka kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkotikiinteistö 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 kalliin korjauksen (Optiplanin arvio 2 200 000 €) suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla.
- Osittain säilyttävässä vaihtoehdossa C esitetty palveluasuminen ei ole mahdollista. Tavalliselle asumiselle ratkaisussa ei riitä autopaikat. Vanhat rakennusosat eivät ole käyttökelpoisia.

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 suunnitteluala-alueen 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: Linjasto muuttuu, kun runkolinjasto toteutetaan. Pysäkki ei sijaitse kaavamuutosalueella. Pysäkkiä voidaan tutkia erikseen runkolinjojen 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 katuvaankin 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 alkuiltaan. Lähin korkea rakennus, joka edes teoriassa olisi voinut varjostaa Myyrinmäen asuntojen eteläpuolta, on kaukana Uomatien eteläpuolella. Siksi viereisen Myyrinmäen korkeuden kasvattaminen näin merkittävästi muuttaa Myyrinmäen 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 vähäininkin 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 autopaikatontilla

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

Myyrinmäen autopaikkoihin sovelletaan hyvin tiukkaa normia: yksi autopaikka 130 kerrosneliometriä kohden. Näin ollen on odotettavissa, että kaikki autopaikatontille 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 liikerakennuksessa ei ole asuntoja ja sen katolla on viherpiha.

- 8 kerrosta on perusteltua tässä kohdassa. Uomatien varrella on sarja 8-kerroksisten asuinrakennusten päätyjä yhdistettyinä 1-kerroksisiin liiketilasiipiin. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen Uomatien varrella. Maanpäällinen kellari lasketaan nykyisin 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 nykytilanteeseen verrattuna.
- Vaihtoehdon A (kaava mukainen viitesuunnitelma) variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoittelevaihtoehtoa. A2-vaihtoehdossa 5 – 6 -kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehdossa A3 puolestaan pysäköintilaitoksen päällä oleva piha jäisi varjoiseksi. Kumpikaan vaihtoehto ei myös istu alueen kaupunkikuvaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1. Katso selostuksen kohta 3.5.
- LPA-tontilla säilyy Kuohukuja 5:n nykyinen autopaikkamäärä 27 kpl.

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 uusiinakaan 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. Vie-reiset 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 unoh-taa. 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 johtosiirrosta ja sen kustannuksista sopia HSY:n kanssa.

Kiinteistöjen 15-652-10, 414-1-82, 414-1-81 ja 15-652-1 yhteinen hulevesitonttiviemäri 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 kaupungin museo / 2.3.2018

--- Kuohukujan ostoskeskus on Vantaan kaupungin erittäin merkittäväksi arvoitettu 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-Myyrämäki on yksi Vantaan lähiöaluekokonaisuuksista, joka suunniteltiin ajan ihanteiden mukaisesti löyhää ruutukaavaa noudattaen. Kaikkein tyypillisin lähiö Myyrämäki ei kuitenkaan ole sen aseman viereen sijoittuvan palvelukeskuksen takia. Alue suunniteltiin kunnan läntiseksi keskukseksi, vastapainoksi idässä sijaitsevalle Tikkurilalle. Pohjoisosiltaan kaupunkirakenne asuin-kerrostaloineen ja niihen liittyvine pienine liikerakennuksineen 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 väri. 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 alueenkehittämiselle. 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 yhteiskunnallisesn ilmiön kuvaajana.

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

Vastine:

Ostoskeskusselvityksen (2015) mukaan ostoskeskuksen merkitys palveluverkossa on vähäinen ja rakennusvalvonnan arvion mukaan kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellisteknisesti korjattavissa. Rakennuksen tiloista vain kolmannes (35 %) on heikon kunnan vuoksi enää käytössä. Kaavaa varten on tehty kuntoselvityksiä. Jäljempänä myös Arkkitehdit Leppänen Oy:n lausunto.

- Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamuutoshakemuksen mukainen vaihtoehto (A), jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään uutta asuin- ja liikerakennusta 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) voi olla vaikeaa. 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 ei ole kaupungin ohjeiden mukaan sopiva paikka kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkotikiitos 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.
- Osittain säilyttävässä vaihtoehdossa C esitetty palveluasuminen ei ole mahdollista. Tavalliselle asumiselle ratkaisussa ei riitä autopaikat. Vanhat rakennusosat eivät ole käyttökelpoisia.
- 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 kaupunginmuseon 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.
- Kaupunki kasvaa. Maakuntakaavassa Myyrmäki on tiivistettävää aluetta ja yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta. Tavoitteena on asuntorakentamisen keskittäminen rautatien ja palvelujen yhteyteen. Myyrmäen kaavarungossa 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 asuntotuotannon ja täydennysrakentamisen tavoitteisiin sekä asukkailta tulleeseen 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 miljöötä ei ole syytä turmella. Yhtiökokous velvoitti yhtiön hallituksen toimimaan tehdyn päätöksen mukaisesti.

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

Yhtiössämme asuu 146 henkilöä.

Vastine: Katso vastineet mielipiteisiin 2, 5, 8 ja 14.



Ostoskeskus itäpuoleisen Kuohuaukion suuntaan.

TKa 14.1.2019

16. Asunto Oy Myyrinmetsän hallitus, Kuohukuja 5 / 1.8.2018

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

Pysäköinti Kuohukuja 3:n autopaikkatontilla

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 kulkureitti 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

Kaupungin 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 kohtuuhintai-
selle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumi-
sen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideli-
ikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoitta-
minen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden ra-
kentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkira-
kenteen 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 uu-
sien 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.

=> Kaavamuutos on kaupungin tavoitteiden ja linjausten mukainen.

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 25.1.2018 kirjattiin seuraavat keskeiset tavoitteet

- Maanomistaja: Nykyisen Kuohukujan ostoskeskuksen purku ja uuden asuinkorttelin rakenta-
minen.
- Kaavatyö noudattaa samaan aikaan tehtävää Myyrmäen kaavarunkoa.
- Uuden rakentamisen tulee sopeutua Uomatien varren kaupunkikuvaan. Rakennuksen katujen
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 vihertehokkuuslaskelma.
- Kaupunginmuseo: Kuohukujan ostarirakennus tulisi esittää suojeltavaksi.
- Kaavam muutoksen osana tulee tutkia purkavan vaihtoehdon lisäksi myös säilyttävä ja osin säilyttävä vaihtoehto.
- Kaukolämpöputket, sähköjohdot ja tontin itäreunassa aukiolla lähellä tontin rajaa kulkeva huulevesiviemäri tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa ja rakennuksen sijoittelussa.
- Hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan kaupungin ohjeiden mukaisesti.
- Julkinen ulkotila tulee yhdistyä luontevasti osaksi korttelirakennetta.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavam muutostyön lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja

- A) kaavam muutoshakemuksen mukainen vaihtoehto, jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään asumista ja liiketiloja,
- B) ostoskeskuksen uudelleen käytöstä säilyttävä vaihtoehto,
- C) osittain säilyttävä tarkastelu.

B- ja C-vaihtoehdot pohjautuvat kaupunkisuunnittelun teettämään ostoskeskusten uudiskäytön ideointityöhön, jossa konsulttina oli Optiplan. Vantaalla on useita 1960–70 -luvulla rakennettuja ostoskeskuksia. Suuri osa niistä on paikallishistorian, arkkitehtuurin, oman aikakautensa ja aluerakentamisen 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 rakennusperinnön säilyttämisen haasteisiin. Selvityksessä tutkittiin kaikkiaan kolmen Länsi-Vantaalla sijaitsevan ostoskeskuksen (Kuohukujan ostoskeskuksen lisäksi Myyrinpuhos ja Kaivokselä) uudistamisesta säilyttävän ja osittain säilyttävän ratkaisun. Suunnitellut vaihtoehdot laadittiin alueiden kokonaissuunnittelua varten, mahdollisten asemakaavam muutosten lähtötiedoksi sekä suojelun tavoitteiden määrittelemiseksi. Rakennusten käyttötarkoitus oli tehtävänannossa vapaa, mutta ideoiden oli oltava toteuttamiskelpoisia. Lisäksi suunnitelmista pyydettiin yleispiirteinen, mutta realistisiin kustannuksiin perustuva kustannusarvio.

Optiplan Oy:n tehtävänä oli tutkia kaksi idea-/suunnitteluvaihtoehtoa

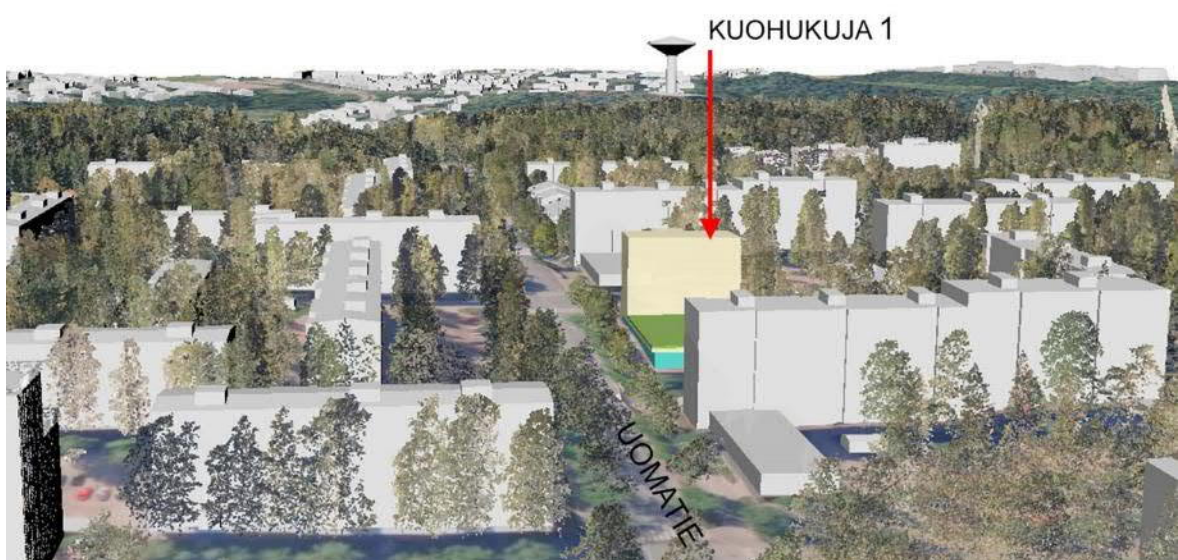
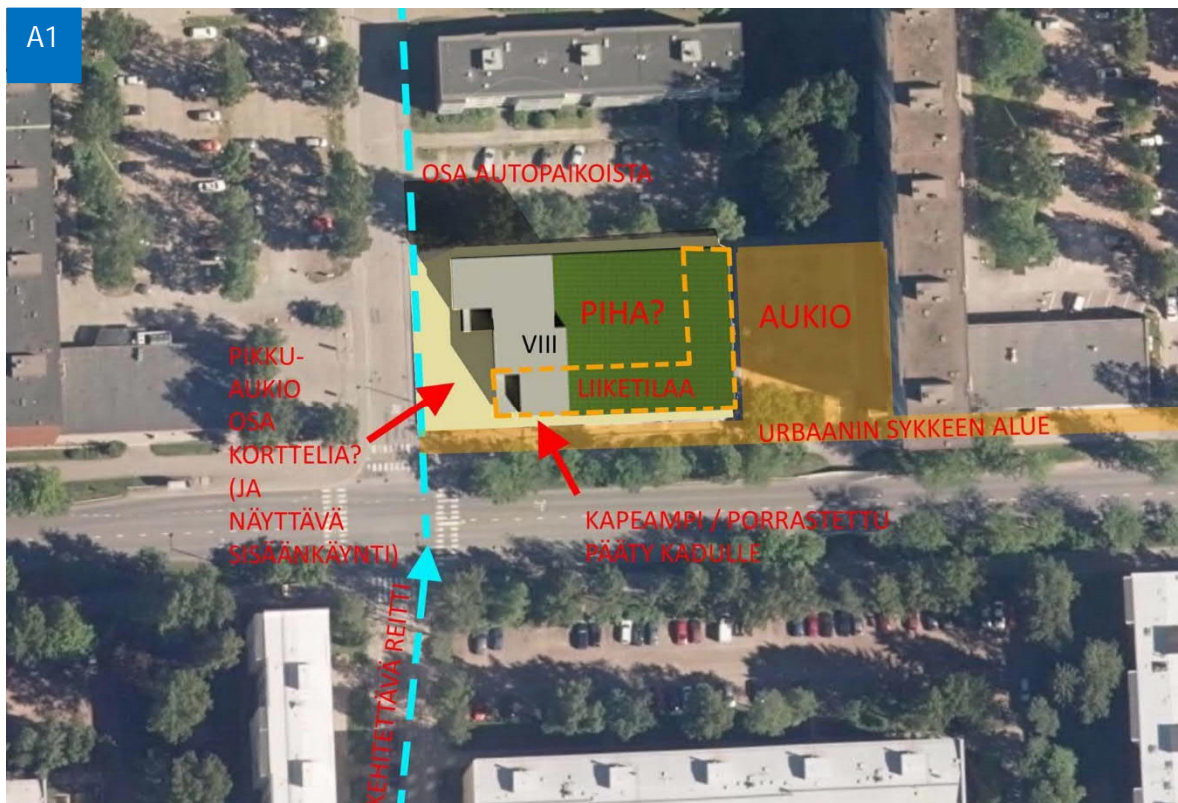
- B) Rakennus kunnostetaan säilyttäen ja
- C) Rakennus kunnostetaan osittain tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja uudistetaan osittain.

Vaihtoehto A, purettavan ostoskeskuksen paikalle uudisrakennus

Vaihtoehto A1

Uomatien ja Kuohukujan risteykseen sijoittuva nykyinen Kuohukujan liikerakennus puretaan. Purettavan 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 kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. 8-kerroksinen pohjois-eteläsuuntainen rakennus 1-kerroksisine liike-tilasiipineen yhdistyy kaupunkikuvallisesti Uomatien varren 8-kerroksisiin asuinkerrostaloihin. Piha osoitetaan rakennuksen 1-kerroksisen osan katolle.

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.



Luonnos A1.

Johanna Rajala 2018

Vaihtoehdot A2 ja A3

Vaihtoehdon A 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 varjoiseksi. Kumpikaan vaihtoehto ei myös istu alueen kaupunkikuvaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1.



Luonnokset A2 ja A3.

Johanna Rajala 2018

Vaihtoehto B, ostoskeskus peruskorjataan

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

Vaihtoehto B:n kustannustarkastelu (alv 0 %)

B1: Rakennus kunnostetaan säilyttäen esim. palvelukeskukseksi tai päiväkodiksi 1 480 k-m² (2 200 000€)

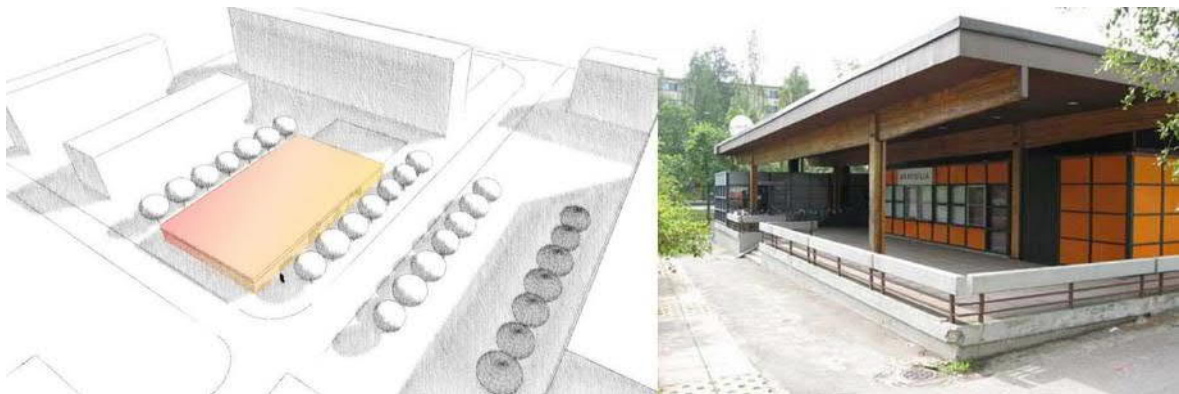
- Säilytettävän osan kerrosala 1 080 m² kerrosluku 1
- Terassin / sisäntuloalueen lasittaminen 400 m²
- Kerrosalat toiminnoittain: uusi sisäntuloalue 400 m², keittiö 80 m², sosiaali- pesutilat 50 m², ryhmätilat/monitoimitilat (jaettavissa) 950 m²

B2: Kevyt kunnostus, 1 080 m² (1 000 €/brm², 900 – 1 100 €/brm²)

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

B3: Laaja Kunnostus, 1 480 m² (1 500 €/brm², 1 300 – 2 000 €/brm²)

- Lasitettu sisäntuloalue 400 m²



Luonnos B.

Optiplan Oy 1.6.2018

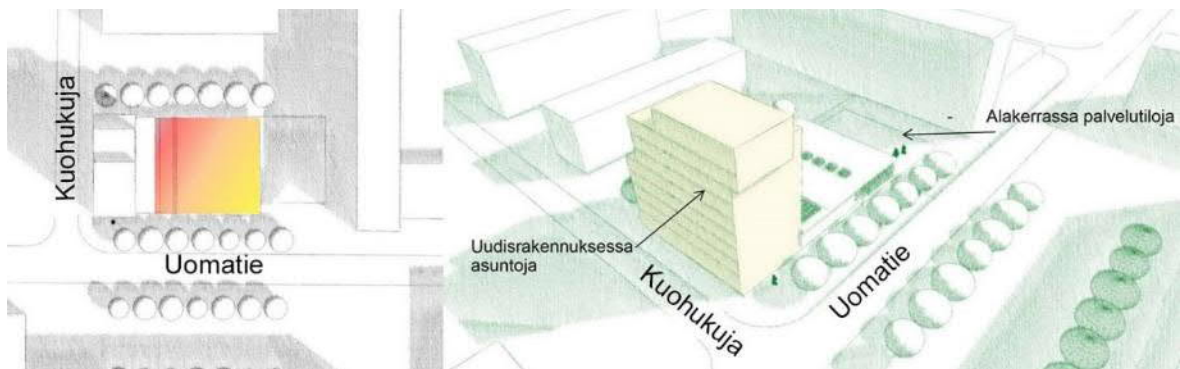
Vaihtoehto C, pääosa ostoskeskuksesta säilyy

Ostoskeskuksen länsipäähän rakennetaan noin 8-kerroksinen asuinkerrostalo (2 500m²), joka eheyttää väljää katuristeyttä. 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 m². Palvelutilat avattaisiin myös lähialueen asukkaille. Ostoskeskuksen rakennejärjestelmä mahdollistaa sisätilojen vapaan sijoittelun ja myös katon kautta tulevan luonnonvalon. Terassein lasittaminen monipuolistaa sen käyttöä ympäri vuoden.

Vaihtoehto C:n kustannustarkastelu (alv 0 %)

- C1: Rakennus osittain kunnostetaan tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja osittain uudistetaan palvelukeskukseksi tai palveluasumiseen 4 580 k-m² (8 400 000 €)
- Säilytettävän osan kerrosala 480 m², kerrosluvu 1
 - Terrassin / sisäntuloalueen lasittaminen 400 m²
 - Kerrosalat toiminnoittain: asuminen II–VIII 2 500 m², pysäköinti kellarissa 600 m²
 - Keittiö 80 m², sosiaali- ja pesutilat 50 m², ryhmätilat/monitoimitilat alakerroksessa (jaettavissa) 950 m² (vanhaa 480 m² ja uutta 470 m²), lasitettu sisäntuloalue 400 m²
- C2: Osittainen purku ja laaja kunnostus, 880 m² (1 300 €/brm², 1 200 – 1 800 €/brm²) ja uusi asuinkerrostalo tai palvelutalo, 3 700 m² (1 950 €/brm², 1 900 – 2 100 €/brm²)
- Asuntoja 40 – 65 kpl, autopaikkoja kellarissa noin 25 kpl



Luonnos C.

Vaihtoehtojen arviointi

Vaihtoehtoja A, B ja C vertailtiin rakennuksen käytön ja tulevaisuuden kannalta todennäköisimmistä alavaihtoehtoista A1, B1 ja C1.

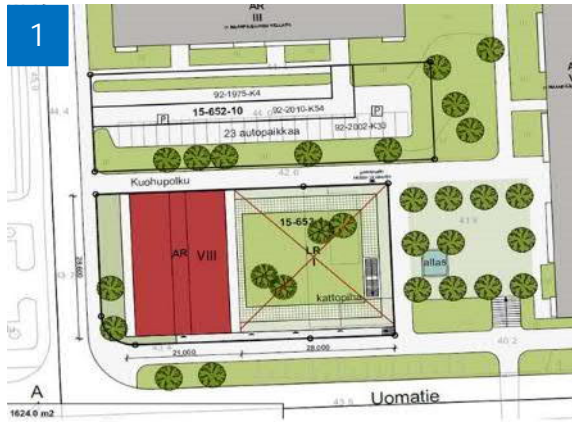
| Vaihtoehto | Plussat | Miinukset |
|------------------|---|---|
| A (A1) | <p>Saadaan lisää uusia esteettömiä asuntoja ja uutta hyväkuntoista liiketilaa Kehäradan vyöhykkeelle. Kokonaisuus liittyy hyvin Uomatien varren kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.</p> <p>Arkkitehtuurissa on muistumia vanhasta ostoskeskuksesta.</p> | <p>Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä, mutta huonokuntoinen ja taloudellisteknisesti korjauskelvoton ostoskeskus puretaan.</p> |
| B (B1) | <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 pienhiukasten kannalta tämä tontti ei ole kaupungin ohjeiden mukaan sopiva paikka kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkotit saataisi 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) | <p>Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä ostoskeskus olisi mahdollista osittain säilyttää. Asuin-kerrostalosta ja ostoskeskuksesta saataisiin näyttävä 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 muuallakin 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 (25 kpl) rakentaminen kellariin nostaisi Optiplanin kustannusarviota noin 1 500 000 €, jolloin hankkeen kannattavuus laskee huomattavasti.</p> |

Suunnittelua jatkettiin realistisen vaihtoehdon A1 pohjalta.

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.



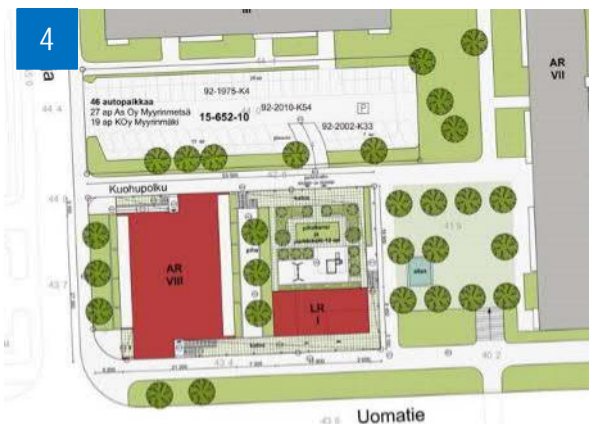
21.2.2017



1.9.2017



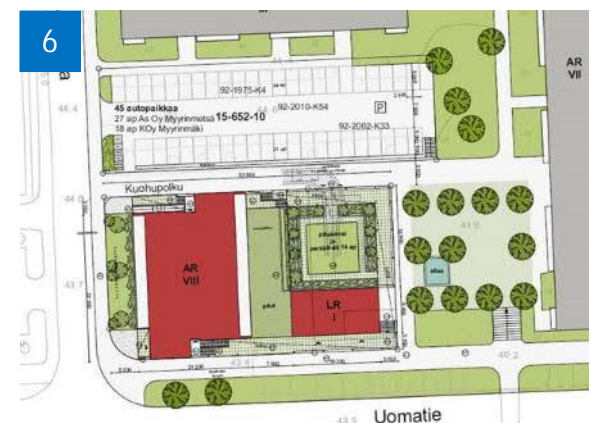
7.3.2018



12.6.2018

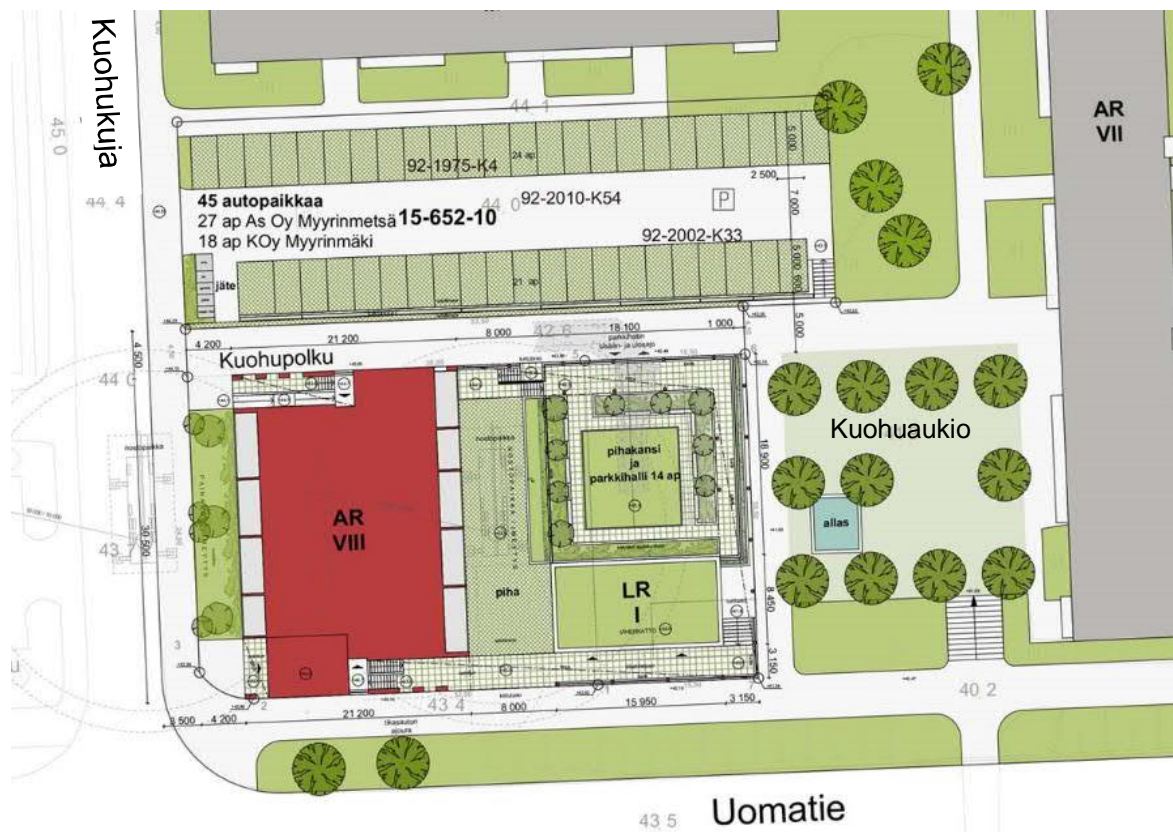


19.6.2018



10.8.2018

Luonnokset Kari Leppänen Arkkitehdit Oy



Asemakaavan muutosehdotus, Kala 5.11.2018 ... ollut nähtävillä 28.11. – 2.1.2019 ... Kv 20.5.2019 palautti. / Leppänen Arkkitehdit Oy 14.9.2018

Valitun ratkaisuvaihtoehdon 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 asuin-kerrostalo 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 katoksen 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 katos sitoo rakennusosat toisiinsa ja modernilla tavalla antaa viitteen purettavan liikerakennuksen `japanilaiselle` arkkitehtuurille. Piha-alue muodostaa asukkaille vehreän oleskelualueen, jota liikerakennuksen viherkatto täydentää.

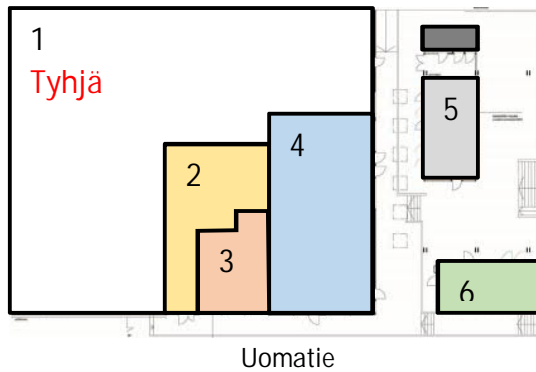
Pysäköinti 14 ap on järjestetty pihakannen alle ja 18 ap LPA-tontille. Ajoyhteys pysäköintihalliin tapahtuu tontin pohjoisosan ajoyhteyden kautta. Osa pysäköinnistä sijoittuu tontin pohjoispuolella sijaitsevalle pysäköintikentälle, jonka yhteyteen on järjestetty myös jätehuolto.

1. – 8. kerrokseen sijoittuvat asunnot avautuvat joko Kuohukujan tai pihan puolelle. Asuinrakennuksen keskikäytäväratkaisu mahdollistaa erikokoisten asuntojen laadukkaan ja joustavan suunnittelun. Asuntojen avarat ja valoist 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, esimerkkinä Kuohukujan puoleiset matalat puuistutukset. Valaisin Uomatiellä kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujan katualueeseen lisätään tontista 1 metrin kaistale, jotta nykyinen katuvalaisin ja kaapeli mahtuvat katualueelle. Jätteenkeräys on esitetty LPA-tontille, mikä sujuvoittaa huoltoliikennettä.

Ostoskeskuksen nykyinen käyttö



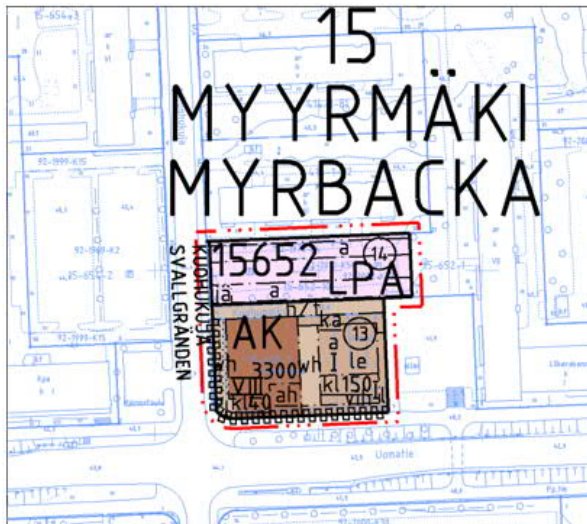
Tilakaavio 4.2.2019

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
TKa

Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan

kalliin korjauksen suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla. Ostoskeskuksessa ei ole päivittäistavarakauppaa, joka on naapuritontilla, ja enää kolmannes rakennuksesta on käytössä heikon kunnan vuoksi.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo, muistutukset ja lausunnot



Kaupunginhallitus 12.11.2018 hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavamuutos on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 28.11.2018 – 2.1.2019, jolloin jätettiin kolme muistutusta. Kaupunginmuseolta pyydettiin 11.1.2019 lausunto, joka saatiin 29.1.2019. Muistutukset ja lausunto vastineineen olivat päätöksenteossa liitteinä.

Nähtävillä ollut asemakaavan muutosehdotus.

Kaupunginvaltuuston käsittely

Kaupunginvaltuusto 20.5.2019 § 14 palautti kaavaehdotuksen valmisteluun äänin 32 jaa – 33 ei.

Kaavan uudelleen valmistelu

Huoneistojakauma on tarkistettu siten, että yksiöitä on 28,6 % ja perheasuntoja (3 h+) 20,8 %.

Vanhassa ostoskeskuksessa ei ole käyttökelpoisia rakennusosia. Vain liimapuupalkkeja voidaan käyttää katoksessa. Muut rakennusosat eivät täytä tämän päivän rakentamismääräyksiä tai ovat kunnoltaan huonoja tai eivät ole alkuperäisiä. Katto on vuotanut. Palkit ovat taipuneet ja pilarit ovat alapäistään lahot. Uudisrakennuksessa voidaan kuitenkin käyttää uudella tavalla vanhan ostoskeskusrakennuksen aiheita: tummaa tiiltä, liimapuupalkkeja, ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä. Rakennusoikeus ja kaavamääräyksiä on tarkistettu. Ullakolle on lisätty sauna, minkä myös voimassa oleva kaava ja nähtävillä ollut kaavaehdotus sallivat. LPA-tontti ei pienene vaan katuvalaisimen ja kaapelin saa sijoittaa tontin puolelle. Lisäksi kaava on piirretty uuteen tietojärjestelmään.

Tarkistukset eivät ole olennaisia eivätkä siten edellytä kaavan uutta nähtäville panoa.

Erillinen kuuleminen

Myyrmäen Huolto Oy on kuultu muutoksista sähköposteilla 20.12.2019 ja 2.1.2020 (MRA 32 §).

Myyrmäen Huolto Oy antoi 14.1.2020 seuraavan vastauksen:

”Myyrmäen Huollon mielipide kaavaselostusluonnokseen.

1. Mikäli tontille sijoittuu jätteenkeräys tulee siitä tehdä rasitesopimus, sekä huolto ja kunnossapitosopimus tontin omistajan kanssa.
2. Autotallien ja autokatosten rakentamiseen tarvitaan tontinomistajan kirjallinen suostumus. Muuten asia on hyväksyttävissä.”

=> Tarvittavat yksityisoikeudelliset sopimukset eivät vaikuta kaavaratkaisuun.

Lausunto Kuohukujan ostoskeskuksen liikepaviljonkien purkamisesta ja paviljongin uudelleen rakentamisesta

”Vantaan kaupunginmuseon pyynnöstä lausumme kannanottomme koskien nykyisen ostoskeskuksen purkamista ja uuden asuinrakennuksen ja liikerakennuksen muodostaman kokonaisuuden rakentamista.

Arkkitehti Ilpo Hälvän suunnittelema nykyinen ostoskeskus koostuu puukatosta ja sen alle vapaasti sijoitetuista erillisistä oranssivärisistä liikepaviljongeista. Nämä rakenteet ovat kaupunkikuvallisesti luonteenomaisia tälle paikalle, mutta ovat saavuttaneet toiminnallisesti ja rakennusteknisesti elinkaarensa pään. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan tekemän ostariselvityksen (31.12.2014) mukaan rakennus ei ole taloudellisesti korjattavissa. Kyseisessä selvityksessä todetaan mm., että ulkotilan liimapuurakenteet ovat taipuneet ja niiden kunto on epäilyttävä.

Liimapuupalkit ovat noin 50 vuotta vanhoja ja on epätodennäköistä, että liimasaumat kestäisivät toiset 50 vuotta. Palkkeja kannattelevat puupilarit ovat päässeet säärasituksen johdosta alapäästä lahoamaan. Lisäksi liikepaviljonkien julkisivujen ulkorakenteet ovat huonossa kunnossa. Alkuperäisistä levyistä, jotka ovat oranssiksi maalattuja peltikasetteja, on osa maalattu jälkeensä harmaaksi ja osa vaihdettu vaneri- ja mineriitti-levyiksi. Metallirunkojen ja peltikasettien lämmöneristys ei myöskään täytä tämän päivän vaatimuksia.

Edellä mainituista syistä johtuen olemassa olevien rakenteiden säilyttäminen ei ole enää kaikilta osin mahdollista.

Ottamalla huomioon alkuperäisen rakennuksen arkkitehtuurin ja rakennushistoriallisen merkityksen osana Myyrmäen aluetta, viitesuunnitelma pyrkii rekonstruoimaan puukatoksen ja Uomatien puolella olevan liikepaviljongin.

Uusi puukatos ja liikepaviljonki toteutetaan värien, detaljien ja materiaalien osalta mahdollisimman lähelle alkuperäisten rakennuksien arkkitehtuuria. Nykyiset kattorakennetta kannattavat liimapuupalkit pyritään kunnostamaan ja käyttämään uudelleen. Nykyiset puupilarit rekonstruoidaan, mutta jako ja paikat pyritään säilyttämään ennallaan.

Uuden liikepaviljongin värit ja mittakaava huomioidaan hienovaraisesti viereen rakennettavan asuinrakennuksen jalustaosan arkkitehtuurissa siten, että katutason ilme on jatkuva ja yhtenäinen.”

Helsinki 13.12.2019

Leppänen Arkkitehdit Oy

Kari Leppänen, arkkitehti SAFA

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva kaakosta, etualalla Uomatie.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.10.2019.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta asuin- ja liiketalojen korttelialueeksi AK. Lisäksi 1 metrin levyinen kaistale Kuohukujan puoleista tontinosaa muutetaan katualueeksi, jolloin nykyinen katuvälisäkin ja sen kaapeli sijoittuvat katualueelle.

Nykyinen ostoskeskusrakennus puretaan. Tämän tilalle rakennetaan 8-kerroksinen asuin- ja liiketalo 3 475 k-m², sen kivijalkaan liiketilaa 40 k-m² Uomatien ja Kuohukujan kulmaukseen sekä erillinen yksikerroksinen liikerakennus 130 k-m² Uomatien ja Kuohuaukion kulmaukseen. Rakennusoikeus on yhteensä 3 645 k-m². Kuohupolun paikalle AK-tontin pohjoisosaan merkitään yleiselle jalankululle varattu piha-alue, jolla huoltoajo Kuohuaukiolle ja tontille ajo on sallittu (h/t).

Autopaikat sijoitetaan osin tontille pysäköintilaitokseen, jonka päälle tulee leikki- ja oleskelupiha, ja osin viereiselle LPA-tontille maan tasoon. Oleskelualue ympäröidään katoksella. Liikerakennus kaivetaan viherkatolla.

Saunaosasto ja kattoterassi sijoittuvat asuinrakennuksen katolle ullakolle ilmastointikonehuoneeseen ja jo sen tarvitseman porrashuoneen yhteyteen.



Havainnekuva kaakosta, etualalla Uomatie.

Leppänen Arkkitehdit Oy 6.11.2019

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

| | | | |
|--|--|---|--------------------------------------|
| Tontti | 1 833 m ² , rakennusoikeus 3 475 + kl 170 k-m ² , tonttitehokkuus e = 1,99 | | |
| Kerrosala | 3 674 k-m ² , siitä asunnot 3 474 k-m ² , liikkeet 169 k-m ² | | |
| Huoneistoala | 3 258 h-m ² , siitä asunnot 3 100 h-m ² , liikkeet 158 h-m ² | | |
| Asunnot | 1 h + kt | 22 kpl | 28,6 % |
| | 2 h + kt | 39 | 50,6 |
| | 3-4 h + kt | 16 | 20,8 |
| | Yhteensä | 77 | Keskipinta-ala 40,3 h-m ² |
| Autopaikat | Vaatus | asunnot | 1 ap / 130 k-m ² 27 ap |
| | | liikkeet | 1 ap / 100 k-m ² 2 ap |
| | | yhteensä | 29 ap |
| | Toteutus | parkkihallissa 14 ap + LPA-tontilla 18 ap | 32 ap |
| 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. | | | |
| Polkupyöräpaikat | asunnot | 1 pp / asuinhuone | 149 pp |
| | liikkeet | 1 pp / 30 k-m ² | 7 pp |
| | yhteensä | | 156 pp |

Autopaikkojen korttelialue LPA

Tontti 1 213 m², autopaikkoja 45 kpl, josta As Oy Myyrinmetsälle 27 kpl ja hankkeelle 18 kpl.

Tontille saa rakentaa autotalleja ja autokatoksia (a). Tontille sijoittuu jätteenkeräys (jä).

Katuvalaisimet ja sen kaapelin saa sijoittaa tontin puolelle.



Havainnekuva luoteesta, etualalla Uomatie.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.10.2019

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

4.3 ALUEVARAUKSET

AK, Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinrakennuksen, liikerakennuksen ja pysäköintilaitoksen tulee yhdessä muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus. Asuinrakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivut ovat pääosin tummaa paikallamuurattua tiiltä, tiilen sävyisin saumoin, kuten nykyisessä ostoskeskuksessa. Asuinrakennuksen idän ja lännen puoleisille julkisivuille luodaan yhtenäinen ilme lasitetuilla parvekkeilla. 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, pihakannen julkisivujen ja 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.

Vanhan ostoskeskuksen aiheita käytetään uudisrakennuksen arkkitehtuurissa.



Havainnekuva luoteesta, etualalla Uomatie.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.10.2019

Liiketilojen julkisivuissa käytetään vanhaan ostoskeskukseen viittaavia julkisivuaiheita: ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä. Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja on käytettävä soveltuvin osin katosrakenteissa. Vanhan ostoskeskuksen uudelleen käytettävistä rakenteista tehdään tutkimus ja järjestetään katselmus ennen purkutyön aloittamista ja sen aikana.

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

Pihakansi rajataan tummalla katoksella. Pysäköintilaitoksen julkisivuja jäsennetään aukotusten lisäksi vaihtelevan korkuisella kasvillisuudella esimerkiksi viherseinämin. Julkisivun ja viherrakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Yksikerroksisen liikerakennuksen 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. Liikerakennuksen katolle on rakennettava viherkatto.

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoituessaan saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi.

Rakennuslalle 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.

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



Havainnekuva Kuohuaukiolta idästä.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.10.2019

Tontille laaditaan pihasuunnitelma, jossa huomioidaan eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha toteutetaan kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, istutetaan. Pihalla tulee saavuttaa vihertehokkuus 0,8.

Pysäköintilaitoksen katolle sijoitetaan vehreä kansipiha, joka jäsenellään erilaisin materiaalein. Kansipiha tulee mitoittaa siten, että sille tulee hulevesiä viivyttävää kasvillisuutta. Asuntopihojen aitaus sovitetaan muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihoja saa sijoittaa pihakannelle.

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

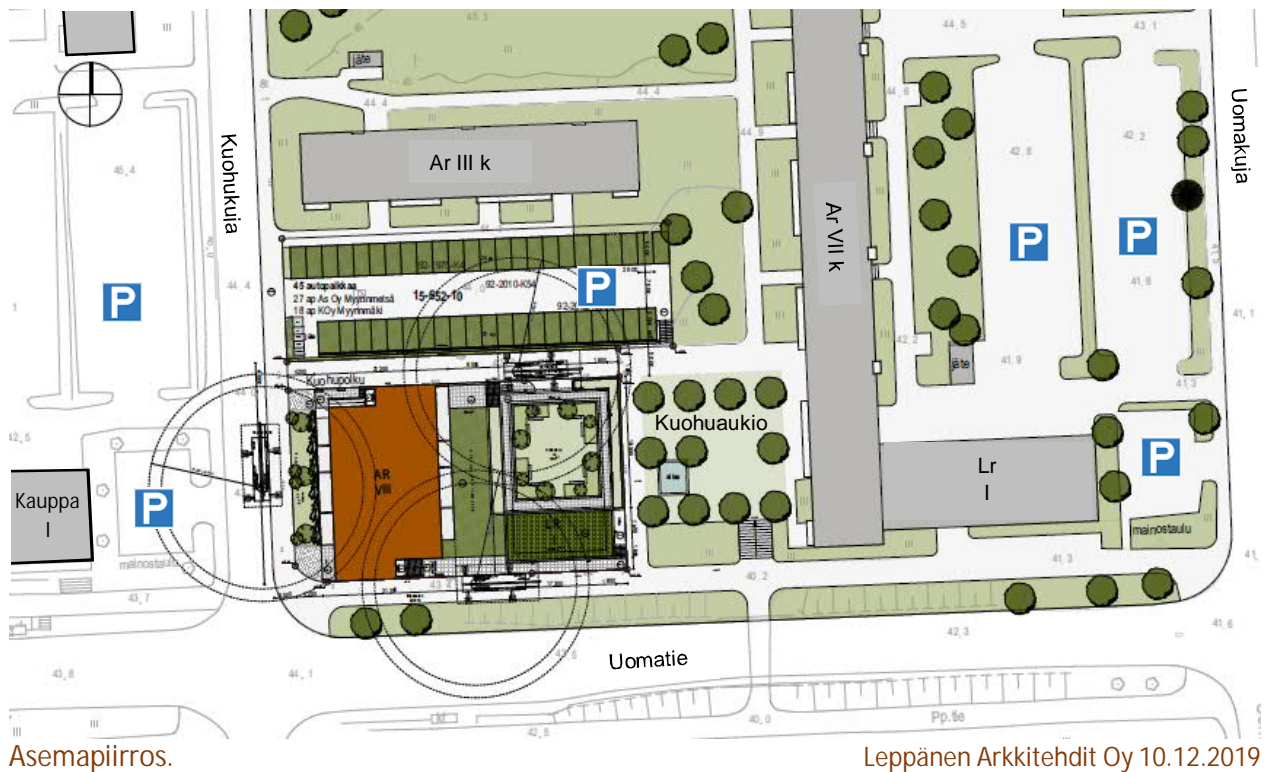
Alueella järjestetään hulevesien viivytyksen ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesien viivytyksen voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta. Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Tontin pinta-alojen muutokset

Vanhasta AL-tontista muutetaan katualueeksi 27 m² katuvalaisinta ja kaapelia varten. Kuohupolusta liitetään AK-tonttiin 236 m² ja Kuohukujan katualueeseen 4 m². AL-tontin pinta-ala on nyt 1 624 m². Uuden AK-tontin pinta-ala on 1 833 m² (muutos 209 m²).

LPA, autopaikkojen korttelialue

Osa uuden asuinkerrostalon pysäköinnistä sekä nykyisen Kuohukuja 5:n autopaikat sijoittuvat autopaikkojen korttelialueille LPA. Tontin etelärajalle ja muille rajoille korkean vaatiessa on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maisemoitu tukimuuri. Mahdollisen autokatoksen ja tukimuurin tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus. Autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä. Katuvalaisimet ja sen kaapelin saa sijoittaa tontille.



Suunnitelmaan ja asemakaavaan palautuksen jälkeen tehdyt tarkistukset perusteluineen

Huoneistojakauma on tarkistettu siten, että asunnoista on yksiöitä 28,5 % ja perheasuntoja (3 h +) 20,8 %. Kaavoitus on aloitettu ja tuotu kaupunkisuunnittelulautakuntaan aikana, jolloin maankäytösopimuksissa ei ollut perheasuntovaatimusta, joka on nyt vähintään 30 %.

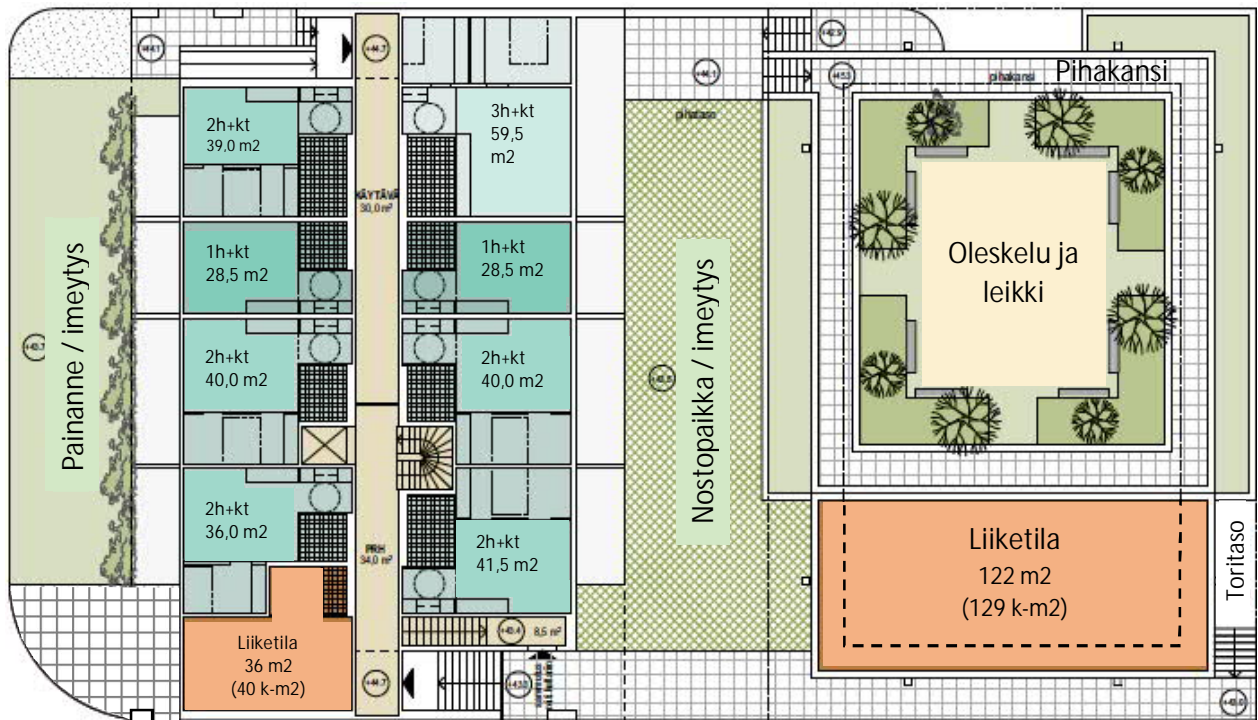
Perheasuntojen määrä on lisääntynyt 4 asunnosta 16 asuntoon. Samalla asuntojen lukumäärä on vähentynyt 88 asunnosta 77 asuntoon. Huoneistojakauma sovitaan maankäyttösopimuksessa.

Arkkitehtuurista määrätään, että rakennuksessa käytetään nykyisen ostoskeskuksen julkisivuaiheita: tummaa tiiltä, liimapuupalkkeja, ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä.

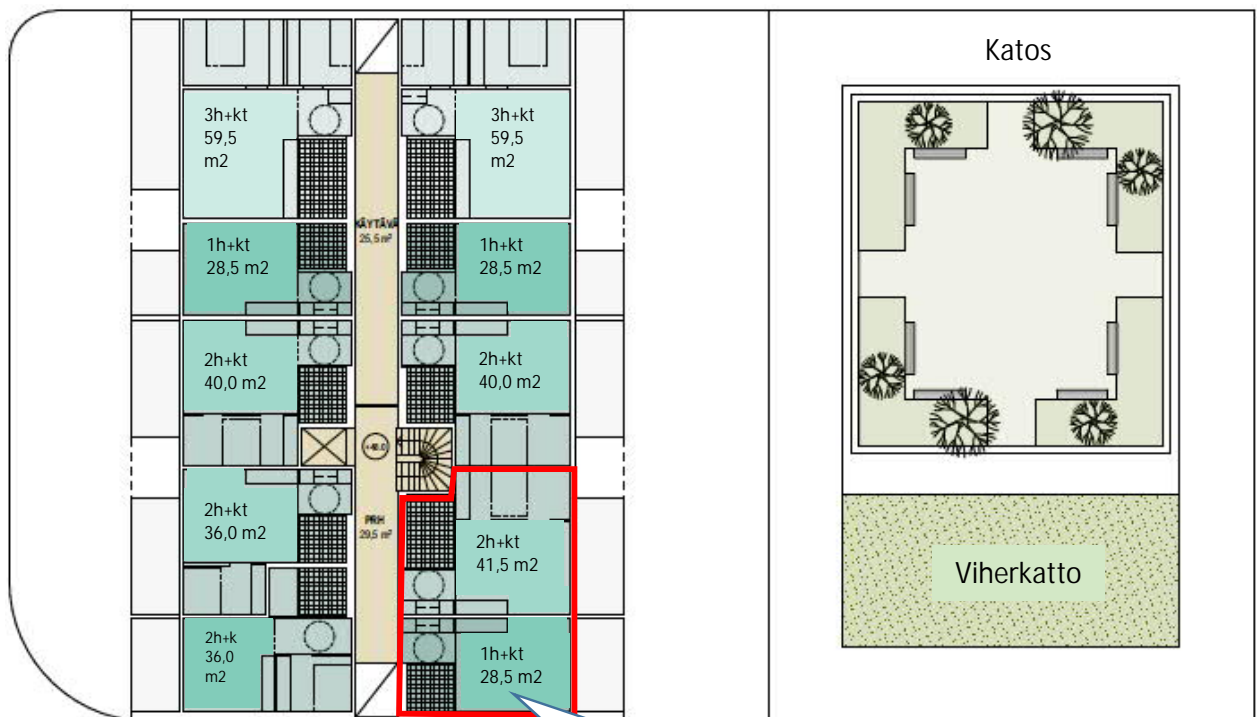
Nykyisen ostoskeskuksen vanhoja heikkokuntoisia puurakenteita ei voi rakentamisessa enää käyttää. Puurakentamisessa on tyypillistä, että vanhoja rakennusosia joudutaan aika ajoin uusimaan. Ostoskeskuksen laajempi säilyttäminen on mahdotonta myös tarvittavan pysäköintihallin vuoksi.

Kaavamääräykset on tarkistettu uutta luonnosta vastaaviksi: Asuinrakennuksen, liikerakennuksen ja pysäköintilaitoksen tulee... Asuinrakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivujen... Asuinrakennuksen idän ja lännen puoleisille julkisivuille... Liiketilöiden julkisivuissa tulee käyttää vanhaan ostoskeskukseen viittaavia julkisivuaiheita: ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä. Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja on käytettävä katosrakenteissa. Vanhan ostoskeskuksen uudelleen käytettävistä rakenteista on tehtävä tutkimus sekä järjestettävä katselmus ennen purkutyön aloittamista ja sen aikana. Pysäköintihalli ja erillinen liikerakennus on ympäröitävä tummalla katoksella. Yksikerroksisen liikerakennuksen... Korttelin lounaiskulma tulee laatoittaa aukiomaiseksi tilaksi. Lentokentän laskeutumisyvyöhykkeellä ääneneneristävyyksivaatimus lentomelua vastaan on asunnoissa 35 dB ja liiketiloissa 28 dB. LPA-tontille lisätään autopaikkojen varaus eri tontteja varten. LPA-tonttia ei pienennetä vaan katuvalaisimen ja kaapelin saa sijoittaa LPA-tontin puolelle. Tarpeettomaksi jääneitä kaavamääräyksiä on poistettu. Lisäksi kaava on piirretty uuteen tietojärjestelmään.

Uusi rakennusoikeus on 3 475 k-m² + liiketiloja 170 k-m², yhteensä 3 645 k-m². Sauna sijoitetaan katolle ilmastointihuoneen ja portaikon viereen, minkä myös nähtävillä ollut kaavaehdotus sallii.

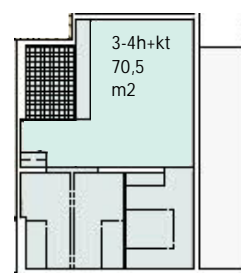


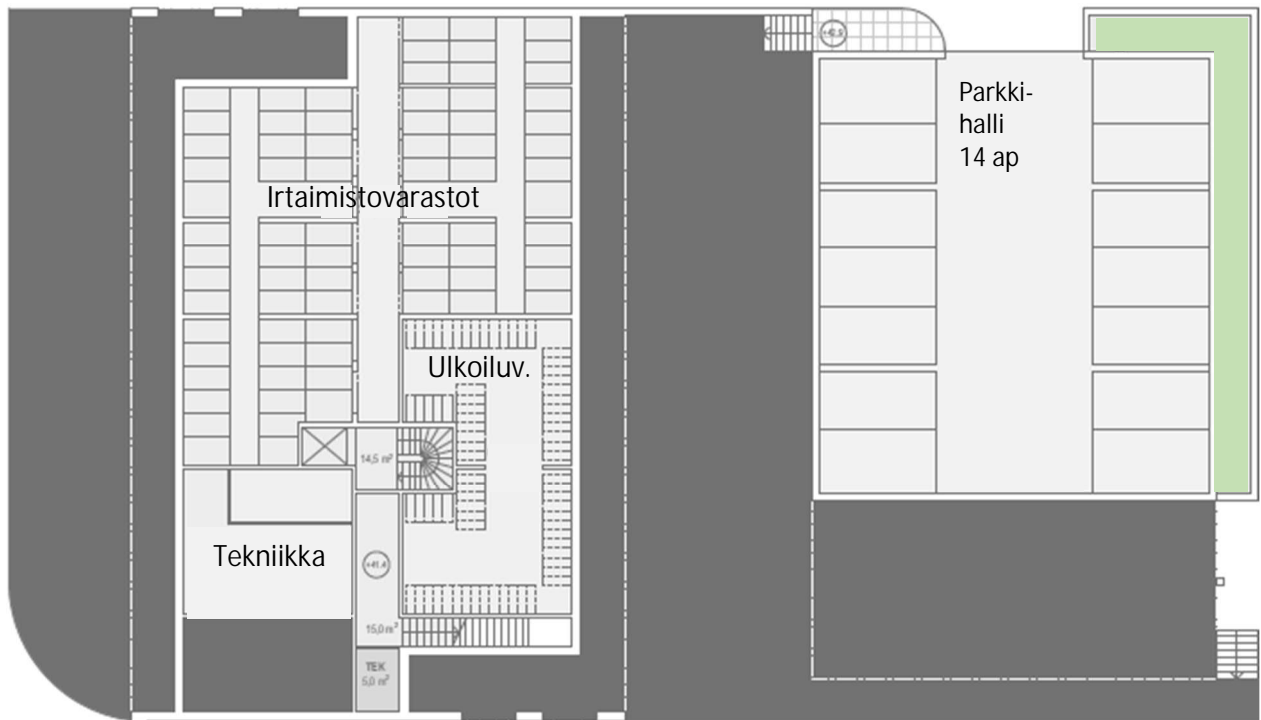
1. kerros.



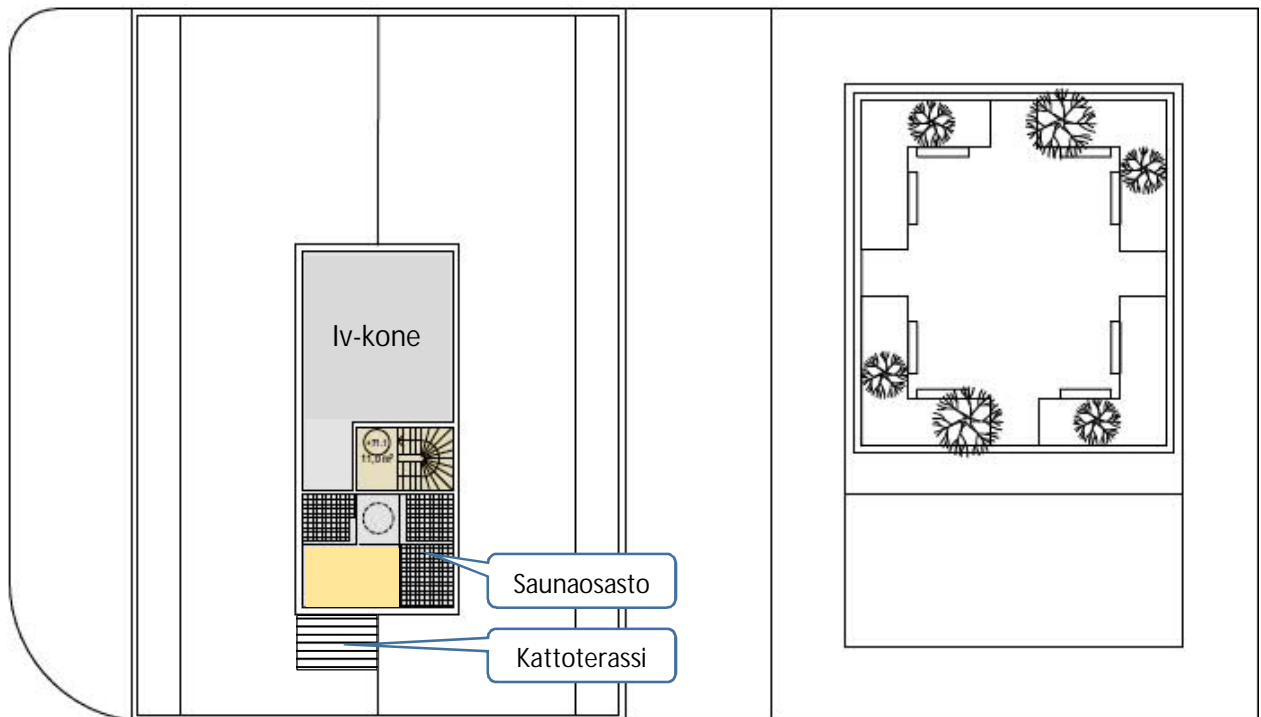
2. - 8. kerros.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.12.2019

8. kerroksessa
yhdistetty asunto.Kulmahuoneistoista
avautuu näkymät
kahteen suuntaan.

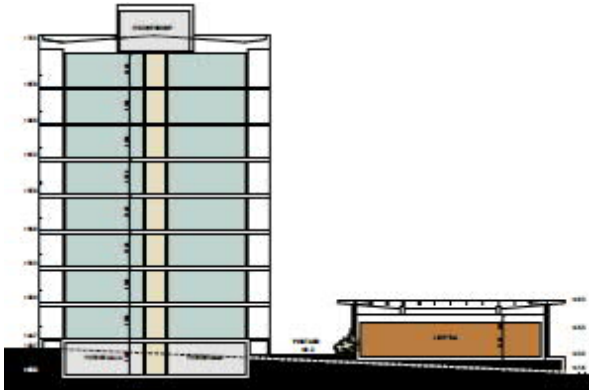


Kellari.

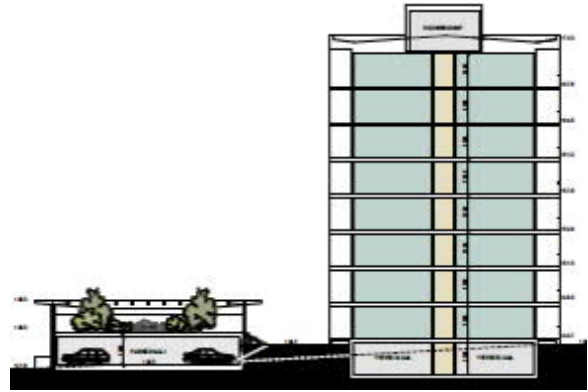


Ullakko.

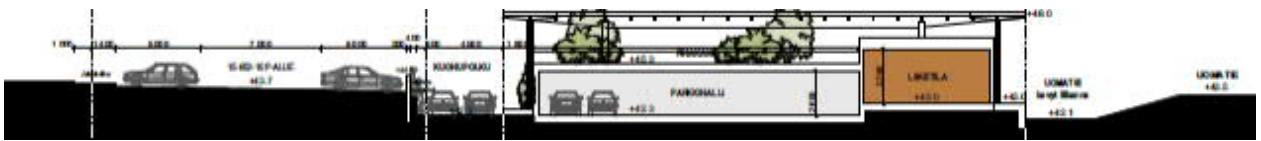
Leppänen Arkkitehdit Oy 10.12.2019



Leikkaus etelään.



Leikkaus pohjoiseen.



Leikkaus länteen.

Uomatie



Kuohukuja

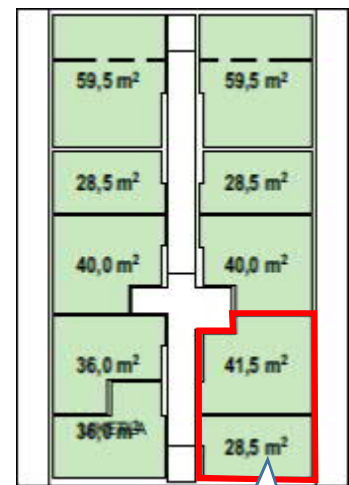
Muuri etelään nykyiselle Kuohupolulle

Kuohuaukio



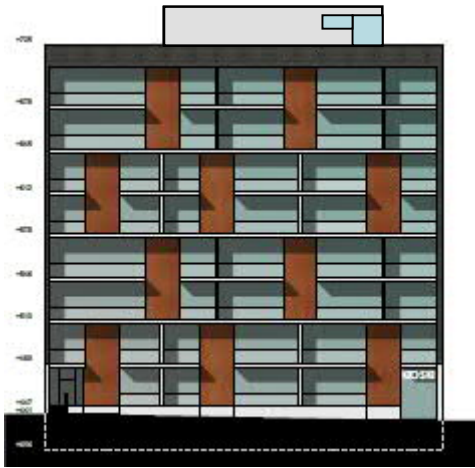
Huoneistoalat, 1. kerros.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.12.2019



2. - 8. kerros.

8. kerroksessa yhdistetty asunto 70,5 m²



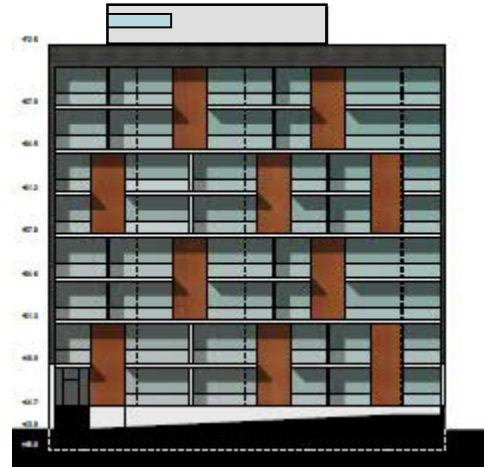
Julkisivu länteen Kuohukujalle.



Julkisivu etelään Uomatielle.



Julkisivu pohjoiseen nykyiselle Kuohupolulle.

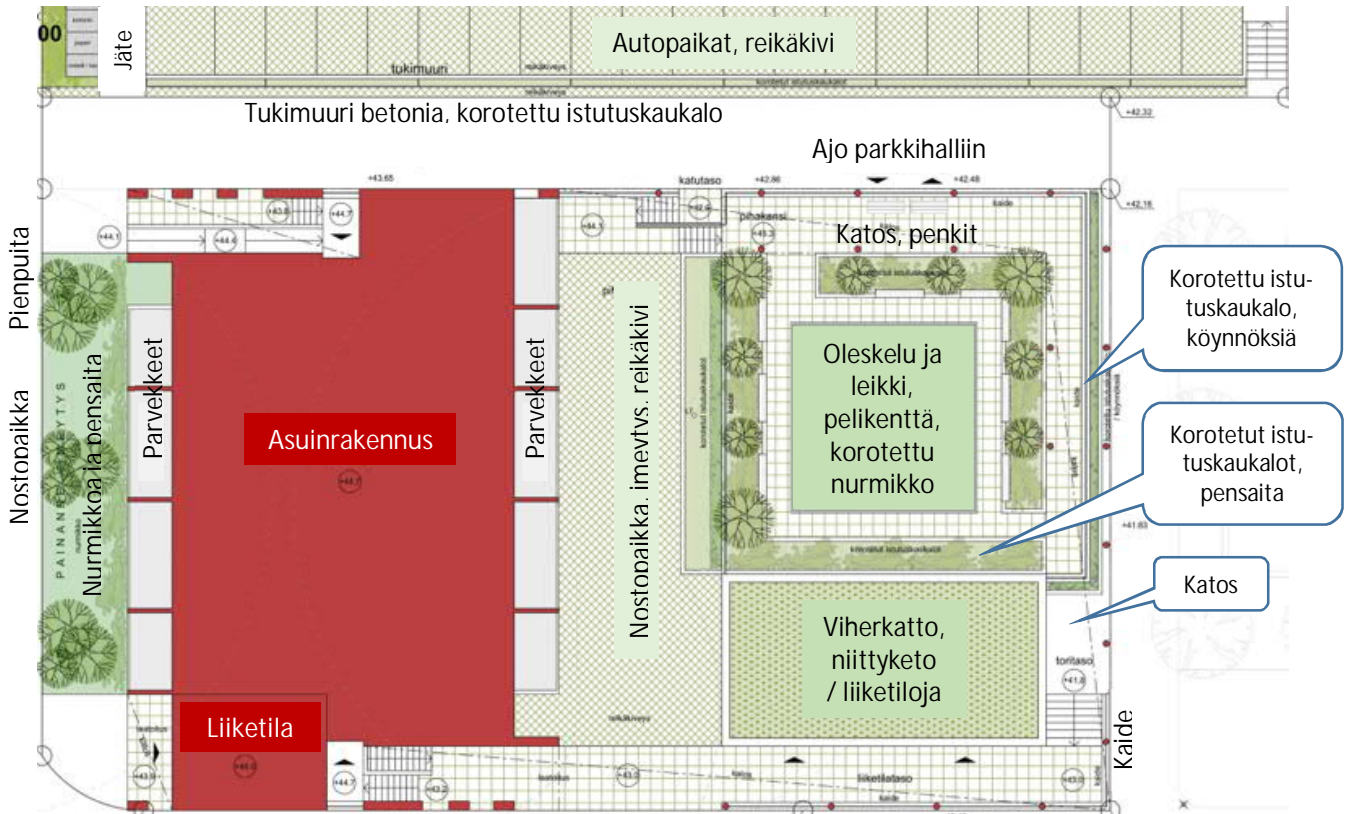


Julkisivu itään pihalle.



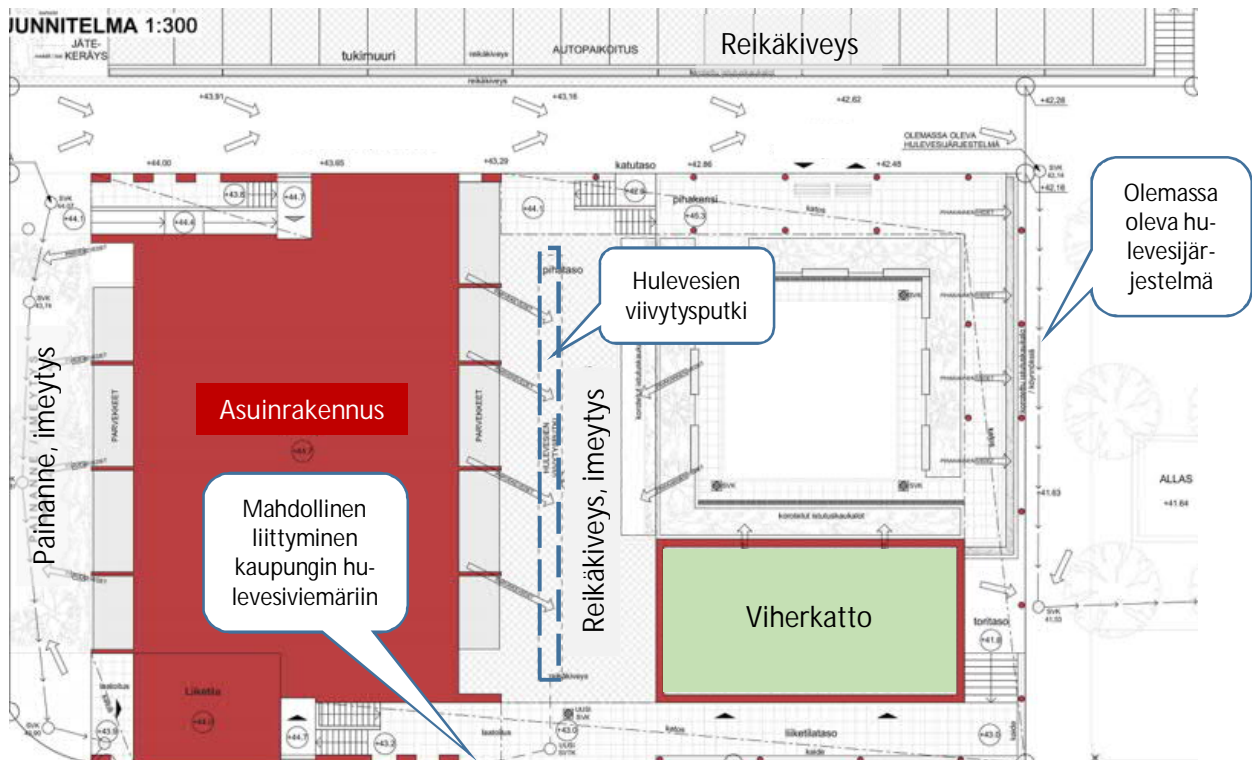
Julkisivu itään Kuohuaukiolle.

Leppänen Arkkitehdit Oy 6.11.2019



Pihasuunnitelma.

Leppänen Arkkitehdit Oy



Hulevesien käsittelyssä suositetaan maahan imeytystä ja hyötykäyttöä. Hulevesien virtaamaa pyritään vähentämään ensisijaisesti vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla ja suodattamalla vedet osin maamateriaalin lävitse. Parvekkeiden ja katosten sadevedet johdetaan imeytyspainanteisiin ja istutusalueille hyötykäyttöön. Kattovedet ja pihakannen hulevedet viivytetään tontilla hidastusrakenteella ennen kaupungin viemäriin liittymistä. Hulevesien viivytystarve on 15 m³, joka voidaan hoitaa hulevesiputkikokoa kasvattamalla esimerkiksi 800 mm.

Hulevesisuunnitelma.

Leppänen Arkkitehdit Oy

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja näin tiivistää ja täydentää kaupunkirakennetta. Se sijoittuu lähelle rautatieasemaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Siten hanke on kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suhde kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Kaavan toteutuminen hävittää tontilta ostoskeskusrakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot, jotka on todettu inventoinneissa erittäin merkittäviksi. Rakennus on kuitenkin heikon kunnon vuoksi pääosin (65 %) tyhjillään eikä ole rakennusvalvonnan arvion mukaan taloudellisteknisesti korjattavissa. Myös omistaja on tehnyt kuntoselvityksiä. Ostoskeskus korvataan korkeatasoisia arkkitehtuuria edustavalla uudisrakennuksella, joka luo alueelle uusia arvoja.

Kaupunkikuva

Paikalle rakennetaan uusi arkkitehtonisesti korkeatasoinen asuin- ja liikerakennus, joka täydentää alueen kaupunkikuvaa nykyhetken verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakentamiseen Uomatien varrella. Uusi 8-kerroksinen asuintalo tuo esiin solmukohtana Uomatien ja Kuohukujan risteuksen. Uudet liiketilat korvaavat poistuvaa ostoskeskusta.



Kaupunkirakenne

Kaavamuuos täydentää Myyrmäkeä. Rakennus sijoittuu Uomatien varrelle. Hanke edistää täydennysrakentamista ja luo osaltaan tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta kokoojakadun varteen.

Tontti sijaitsee lähellä rautatieasemaa. Kehärata yhdistää toisiinsa 200 000 asukasta ja 200 000 työpaikkaa.

Asuminen ja väestö

Kaavamuuos vastaa kaupungistumisen haasteeseen tarjoamalla mahdollisuuden asua hyvällä sijainnilla lähellä rautatieasemaa ja palveluja ja tuottaa uusia esteettömiä kerrostaloasuntoja 77 kpl. Ne vastaavat asuntojen kysyntään ja kasvavan kaupungin asuntotarpeeseen. Hanke toteuttaa maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa raideliikenneyhteyksien varrella. Uusia asukkaita tulee noin 95 – 110.

Palvelut ja työpaikat

Kuohukujan ostoskeskuksen merkitys palveluverkossa on vähäinen ja se on ollut jo pitkään pääosin tyhjillään. Tontille tulee 170 k-m2 liiketilaa, mikä mahdollistaa esimerkiksi kahvilan tai ravintolan ja kampaamon. Asukasmäärän lisäys vaikuttaa positiivisesti Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistamiseen ja alueen elävyyteen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin kasvaessa ja maankäytön tehostuessa bruttokansantuote kasvaa.

Maanomistaja hyötyy, kun tontti rakennetaan eikä korjauskelvotonta rakennusta tarvitse ylläpitää ja korjata. Vuokratuotto ei kata korjauskustannuksia.

Kaupunki saa maanmyyntituloja ja sopimuskorvauksen rakennusoikeudesta. Hanke tuottaa verotuloja, joilla kaupunki tuottaa palveluja. Uudet asukkaat lisäävät myös kaupallisten palvelujen kysyntää.

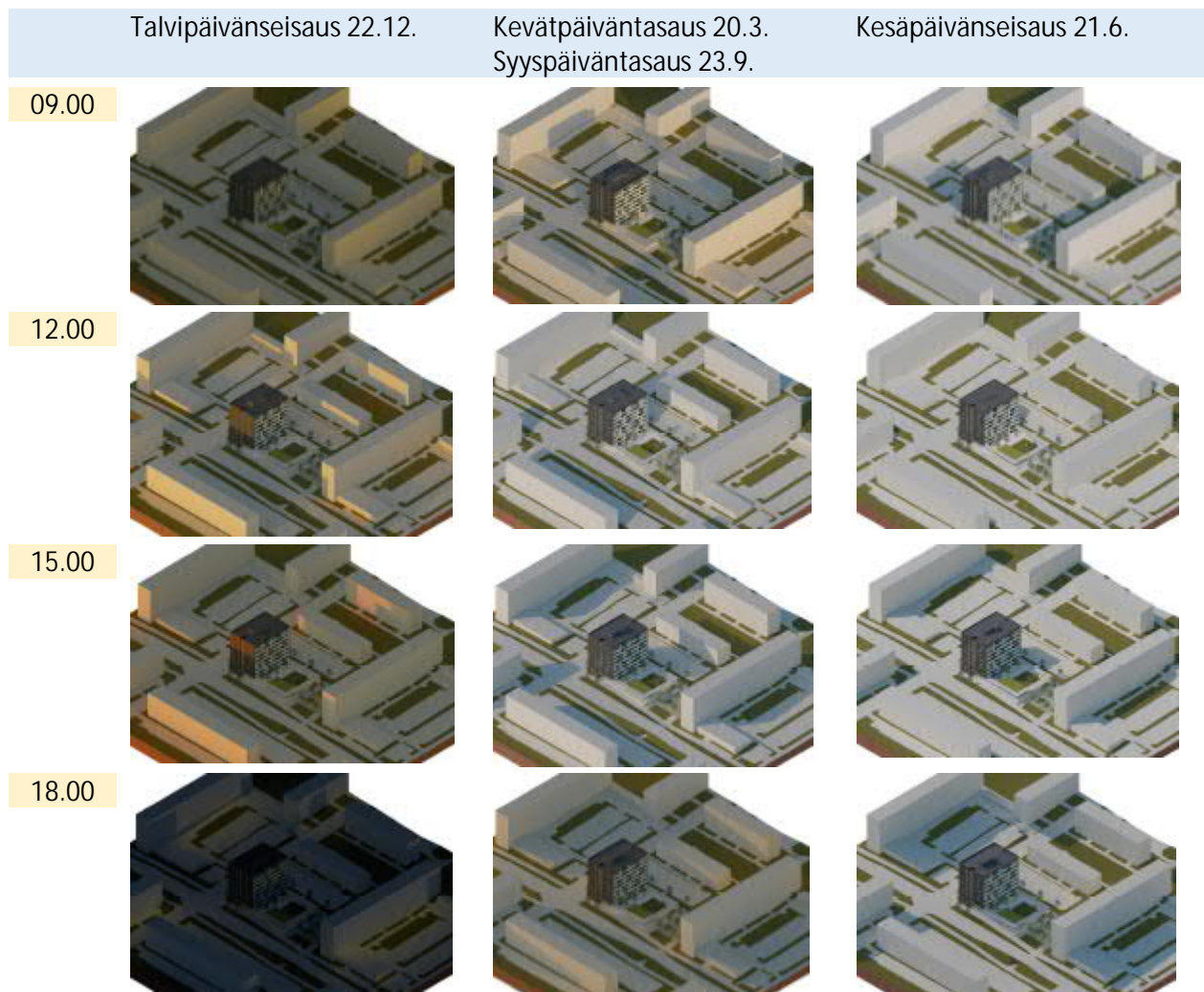
Sosiaaliset vaikutukset

Pienehkö hankkeen vaikutus ympäristöön ei ole merkittävä. Hanke tuottaa uusia omistusasuntoja. Kohteesta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Virkistys

Uudet asukkaat lisäävät Myyrmäen virkistysalueiden ja urheilupuiston käyttöä.

Varjostus



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.

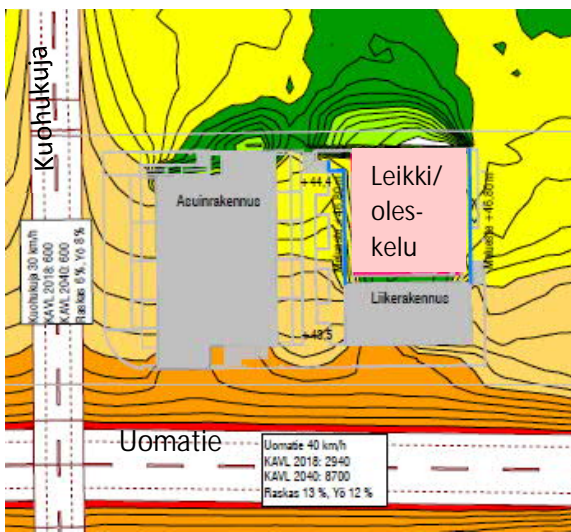
Varjostustutkimus tehtiin nykytilanteesta ja valitusta ratkaisusta. Varjot on tutkittu joului-, maalii-, huhtii-, toukokuussa kahdesta eri suunnasta, kaakosta ja lounaasta. Uusi 8-kerroksinen asuinrakennus ei merkittävästi varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia, vaikka hetkellisesti rakennuksen varjo ohittaa naapuritaloja. Huhtikuusta elokuuhun varjostusolosuhteet eivät juuri muutu nykytilanteeseen verrattuna.

Liikenne

Louhelan asemalle on kävelyetäisyys ja Uomatiellä on hyvä joukkoliikenne, mikä mahdollistaa autottoman elämäntavan. Hankkeen liikennetuotos on noin 90 ajon/vrk, mutta nykyisen ostoskeskuk- sen liikenne poistuu. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle.

Ympäristöhäiriöt

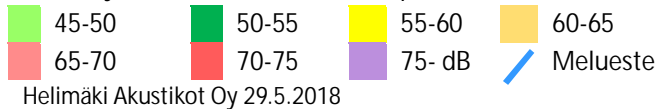
Viitesuunnitelmista on tehty katumeluselvytys (Helimäki Akustikot Oy, 29.5.2018). Leikki- ja oleske- lupihalla vallitsee päivällä enintään 58 dB keskiäänitaso. Oleskelualueet tulee suojata melulta lä- pinäkyvin meluestein. Meluselvytyksessä on esitetty esimerkkiratkaisuja meluntorjunnasta. Asuin- rakennuksen Uomatien puoleisen julkisivun tiemelun äänitasoerovaatimus on mallinnuksen mu- kaan 31 dB. Lentotason laskeutumisyöhykkeellä asuntojen ääneneristävyysvaatimus on 35 dB, joten lentomelu on määräävä. Liiketilojen ääneneristävyysvaatimus määrittäyty tiemelusta ja on 28 dB. Kaikki parvekkeet on lasitettava.



Meluntorjuntaesimerkki 1.

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

Melukäyrät 2 m korkeudella maan pinnasta.



Tiemelun huomioon ottaminen

| Tiemeluvyöhy- ke Aeq (dB) | Äänitasoero asun- noissa ΔL (dB) | Äänitasoero toi- mistoissa ΔL (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.

Kunnallistekniikka

Hanke hyödyntää olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

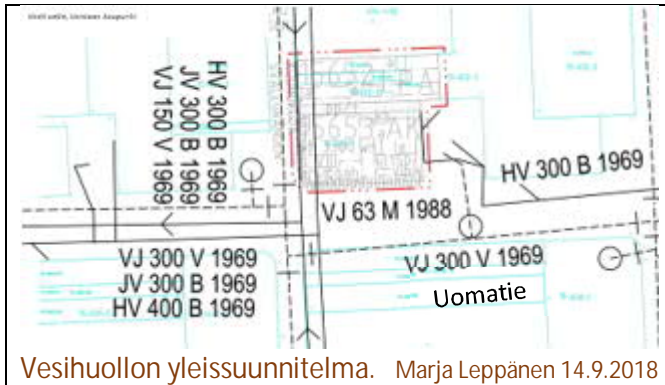
Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkoston. Yleistä vesihuoltoverkos- toa ei tarvitse laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Uudisraken- nus saattaa tarvita kiinteistökohtaisen paineenkorottamon. Tarkempi painetaso annetaan HSY:n lii- toskohtalausunnossa.

Uomatiellä valaisin kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujan katualueeseen otetaan tonteilta 1 metrin kaistaleet, jotta nykyiset katuvälisimet sijoittuvat katualueelle.

Pysäköintilaitokseen tulee tarvittaessa sijoittaa muuntamo maan tasoon.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin.



Hulevedet

Kaavamutoksen 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 hallintarakenne tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha.

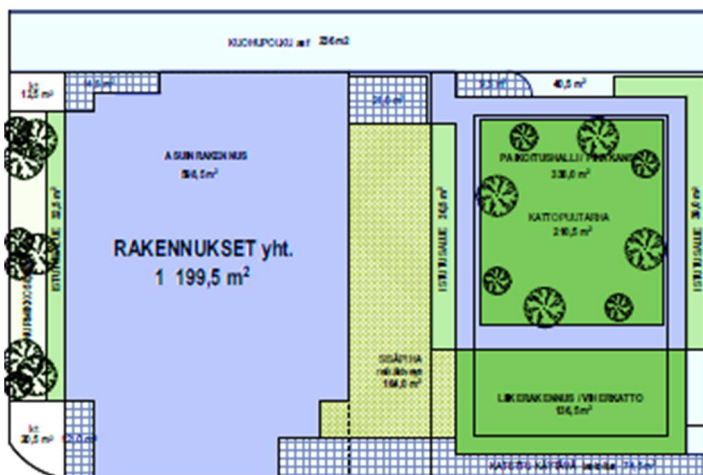
Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus 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 ilmastoon

Hankkeen vaikutukset ilmastoon ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava tontti tiivistää kaupunkirakennetta, tukeutuu Kehärataan ja tuleviin runkobussilinjoin ja palvelut ovat lähellä. Siten hanke mahdollistaa autottoman elämäntavan.

Vihertehokkuus

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastomuutokseensaopeutumisen 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.



| | |
|--|---|
| | Tontin pinta-ala 1834 m ² |
| | Rakennettu ja läpäisemätön pinta yhteensä 1476 m ² |
| | Läpäisevä pinta ja imeytys |
| | Kivituhka 33 m ² |
| | Reikäkivetys 164 m ² |
| | Imeytys / nurmikko 58 m ² |
| | Istutusalueet 102 m ² |
| | Katopuutarha 210 m ² |
| | Viherrakatto 136 m ² |
| | Läpäisemätön pinta / laatoitus 138 m ² |

Tontin pintamateriaalit.

Kari Leppänen Arkkitehdit 6.11.2019

Vihertehokkuuslaskelma

Päivämäärä: 24.10.2018

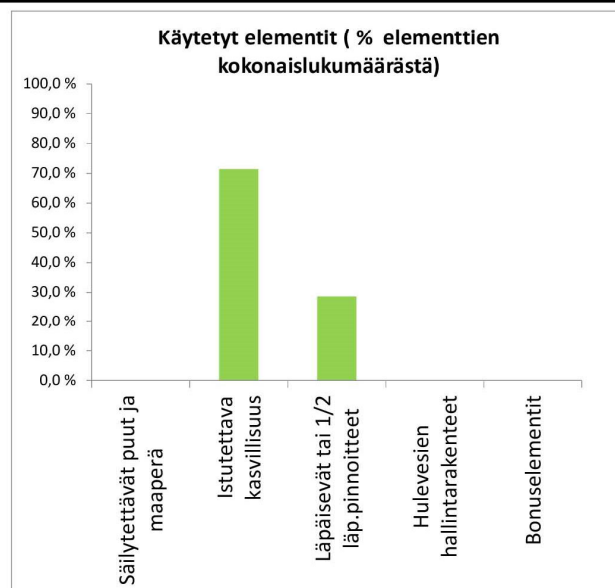
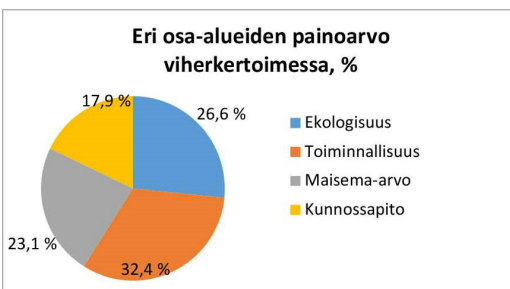
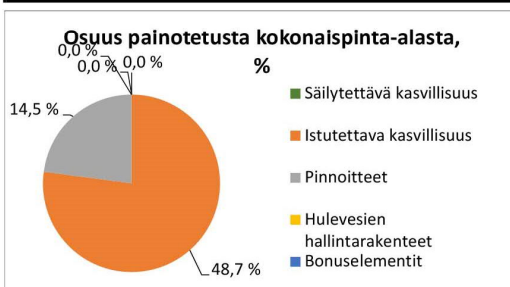
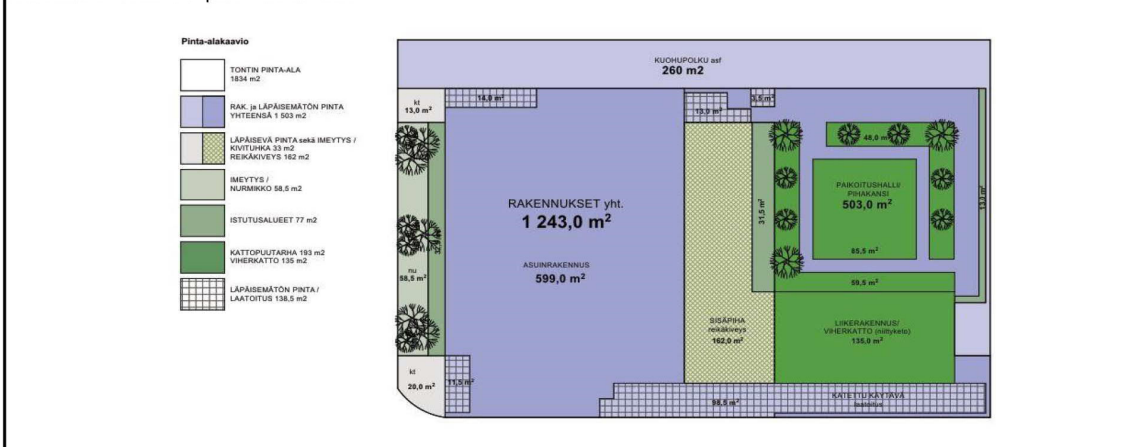
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Benita Leisso, Leppänen arkkitehdit Oy

| Saavutettu vihertehokkuus |
|---------------------------|
| 0,8 |
| Tavoitetaso |
| 0,8 |
| Minimitaso |
| 0,5 |

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Elementtityypin kokonaismäärä, 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 |
| Yhteensä | 7 | 25 |

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio



4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tiemelu on käsitelty kohdassa 4.4.1.

4.5 NIMISTÖ

Kaava-alueelta poistuu Kuohupolku, Svallstigen (2012). Jäljelle jäävän toriaukion nimeksi on jo annettu Kuohuaukio, Svallplatsen (Nr 5.11.2018, Kala 25.2.2019).

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

| Kaavatyöhön osallistuneet | | |
|---------------------------|--------------------------|------------------|
| Vantaan kaupunki | | |
| Asemakaavoitus | aluearkkitehti | Timo Kallaluoto |
| | asemakaavasuunnittelija | Johanna Rajala |
| | suunnitteluavustaja | Marko Hoffren |
| | kaavoitusinsinööri | Mikko Järvi |
| | maisema-arkkitehti | Elina Ekroos |
| Kadut ja puistot | suunnitteluinsinööri | Marja Leppänen |
| | suunnitteluinsinööri | Elina Kettunen |
| | liikenneinsinööri | Teemu Vihervaara |
| | projektisuunnittelija | Seija Tulonen |
| | maisema-arkkitehti | Inka Lappalainen |
| Kaupunginmuseo | rakennustutkija | Susanna Paavola |
| Kiinteistöt ja tilat | asumisasioiden päällikkö | Tomi Henriksson |
| | lakimies | Paula Kovari |
| Rakennusvalvonta | kaupunkikuva-arkkitehti | Matti Kärki |
| | lupa-arkkitehti | Timo Tamminen |
| Kiinteistö Oy Myyrinmäki | | Mikko Vartiainen |
| T2H Rakennus Oy | | Olli Tuominen |
| | | Ville Tirola |
| | | Juuso Puroila |
| Leppänen Arkkitehdit Oy | | Kari Leppänen |
| | | Peter Butter |
| | | Benita Leisso |
| Optiplan Oy | | Elli Maalismaa |

Kiinteistö Oy Myyrinmäen asiamiehenä toimi T2H Rakennus Oy ja sen konsulttina Kari Leppänen Arkkitehdit Oy, sittemmin Leppänen Arkkitehdit Oy. Kaupungin konsulttina toimi Optiplan Oy.

VANTAAN KAUPUNKI

Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Vantaa 11.2.2020

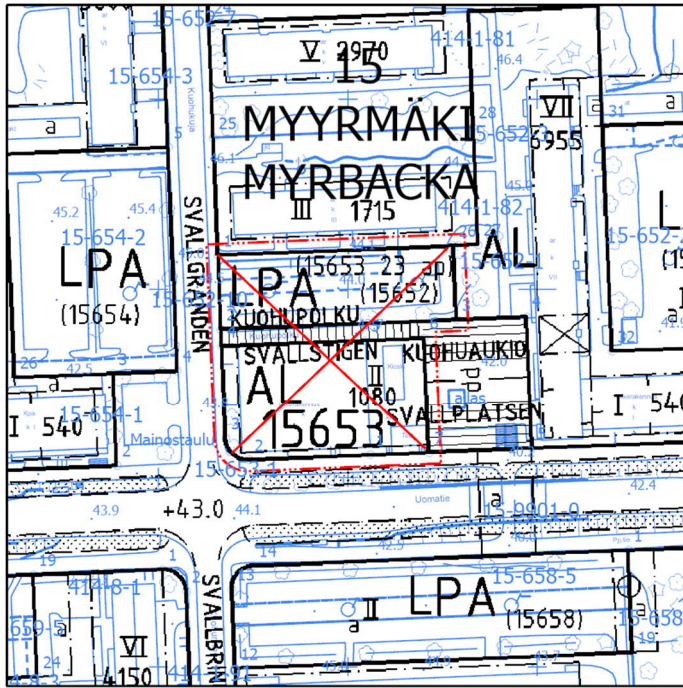
Timo Kallaluoto

Timo Kallaluoto

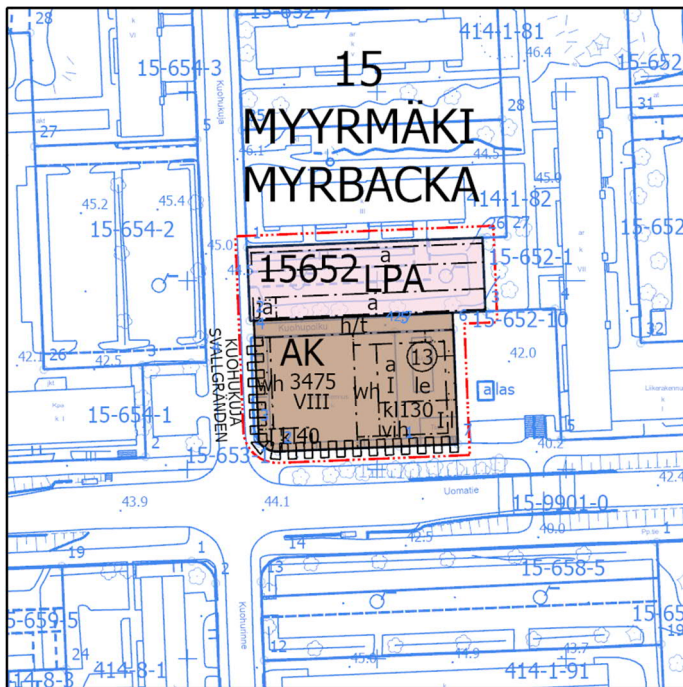
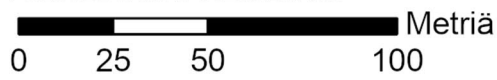
aluearkkitehti

Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, PL 1860, 13010 VANTAAN KAUPUNKI

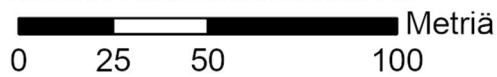
p. 050 312 2132, timo.kallaluoto@vantaa.fi



POISTETTAVAT MERKINNÄT



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



| | | |
|---|---|-----|
| Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002364 | Päiväys Datum 11.2.2020 | 1/4 |
| 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 Standsdel 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, liikerakennuksen ja pysäköintilaitoksen tulee yhdessä muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus.

Asuinrakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivujen tulee olla pääosin tummaa punasävyistä tiiltä. Saumat tulee olla tiilen sävyisiä. Etelän ja pohjoisen puoleisilla julkisivuilla tulee olla ikkunoita.

Asuinrakennuksen idän ja lännen puoleisille julkisivuille 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 pintakäsittelyä. Parvekkeiden ja niiden väliseinien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan veistoksellinen kokonaisuus.

Liiketilöiden julkisivuissa tulee käyttää vanhaan ostoskeskukseen viittaavia julkisivuaiheita: ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä. Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja on käytettävä soveltuvin osin katosrakenteissa.

Vanhan ostoskeskuksen uudelleen käytettävistä rakenteista on tehtävä tutkimus sekä järjestettävä katselmus ennen purkutyön aloittamista ja sen aikana.

Kulmahuoneistoista ja kulmaparvekkeilta tulee avautua näkymä kahteen suuntaan.

Liikerakennuksen kerrosala on rakennettava.

Pysäköintihalli ja erillinen liikerakennus on ympäröitävä tummalla katoksella.

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.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för flervåningshus.**Arkitektur**

Bostadshuset, affärshuset och parkeringsanstalten ska tillsammans bilda en helhet som håller hög kvalitet till arkitekturen.

Fasaderna i bostadshuset mot norr och söder ska huvudsakligen bestå av mörkt tegel i en röd nyans. Fogarna ska ha samma färg som teglet. Fasaderna på södra och norra sidan ska ha fönster.

Fasaderna i bostadshuset 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.

I affärslokalernas fasader ska användas fasadteman som hänvisar till det gamla köpcentret: fönsterrutdelningen, svarta ramar och orange byggsivor. De gamla limmade träbalkarna i köpcentret måste användas i lämpliga fall i skyddstaks konstruktioner.

En undersökning av återanvändningsstrukturerna i det gamla köpcentret och en syn före och under rivningsarbetet ska genomföras.

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

Byggnadsrätt för affärsvåningsyta ska byggas.

Bilhall och separat affärsbyggnad ska omges av ett mörkt skyddstak.

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

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Pihakansi rajataan tummalla katoksella. Pysäköintilaitoksen julkisivuja tulee jäsentää aukotusten lisäksi vaihtelevan korkuisella kasvillisuudella esimerkiksi viherseinämin. Julkisivun ja viherrakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

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

Yksikerroksisen liikerakennuksen katolle on rakennettava viherkatto.

Rakennusoikeus

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoituessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi tai parveke. Kaavassa määrätty asumista palvelevien yhteistilöiden rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Rakennuslalle 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-m²
Liiketilät 1 ap / 100 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asuminen 1 pp / asuinhuone
Liiketilät 1 pp / 30 k-m²

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä.

Pysäköintilaitoksen arkkitehtuurin 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

Ulkoseinien ulkoispuolen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava asuinrakennuksissa vähintään 35 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 nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

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

Gärdsdäcket avgränsas med ett mörkt skydd. Parkeringsanläggningens fasader ska förutom med öppningar struktureras med växtlighet i varierande höjd, t.ex. gröna väggar. Fasaden och grönbyggnandet ska bilda en harmonisk helhet.

Den fria höjden inomhus i affärshus med en våning ska vara minst 4 meter. Utrymmet ska förses med husteknik 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 affärshus med en våning ska ett gröntak anläggas.

Byggrätt

Trapphusen ska ha dagsljusintag. En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivselen och dagsljuset i trapphuset.

Inväna- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen. Lokaler som placeras till vindsvåningen eller det översta planet ska en takterrass eller balkong byggas i anslutning till bastun. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillätna 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 gärdsdäcket.

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

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:
Boende 1 bp / 130 m²-vy
Affärslokaler 1 bp / 100 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:
Boende 1 cp / bostadsrum
Affärslokaler 1 cp / 30 m²-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 ΔL i bostadsbyggnadernas ytterskikt ska vara minst 35 dB samt i affärsbyggnader minst 28 dB.

Balkongerna ska inglasas.

Vistelseutrymmen ska skyddas mot buller med transparenta bullerskydd.

Gårdsplanen

För tomten ska i bygglovsskedet 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.

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

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

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

Asuntopihojen aitaus tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihvoja 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.

Korttelin lounaiskulma tulee laatoittaa aukiomaiseksi tilaksi.

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 imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

Autopaikkojen korttelialue.

Tontilla tulee olla 45 autopaikkaa, joista 27 kpl tonttia 9 (Kuohukuja 5) varten ja 18 kpl tonttia 13 (Kuohukuja 1) varten.

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

Autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä.

Katuvalaistuksen ja sen kaapelit saa sijoittaa tontin puolelle.

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 imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Osa-alueen raja

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja

Sitovan tonttijaan mukaisen tontin raja ja numero

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista

Kaupungin- tai kunnanosan numero

Gärden 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 tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatuumrådena är reserverade för allmän gangtrafik och de ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialen ska samordnas med ytmaterialen i gatuumrådena.

Kvarterets sydvästra hörn ska stenas med plattor såsom torgutrymme.

Dagvatten

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

Fördrojningen 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.

Kvartersområde för bilplatser.

På tomten ska vara 45 bilplatser, varav 27 st. för tomten 9 (Svallgränden 5) och 18 st. för tomten 13 (Svallgränden 1).

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.

Gatubelysning och dess kablar får placeras på tomtens sida.

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

Fördrojningen 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

Stadsdels- eller kommunaldelsnummer

LPA

⑬

× ×

| | | | |
|---|---|--|-----|
| MYYR | Kaupungin- tai kunnanosan nimi | Namn på stads- eller kommundel | 4/4 |
| 15652 | Korttelin numero | Kvartersnummer | |
| KUOHUKUJA | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område | |
| 3475 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta | |
| VIII | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun | Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav | |
|  | Rakennusala. | Byggnadsyta. | |
|  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja. | Byggnadsyta där affärslokaler får placeras. | |
|  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja. | Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras. | |
|  | Auton säilytyspaikan rakennusala | Byggnadsyta för förvaringsplats för bil | |
|  | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. | Riktgivande del fav område som skall reserveras ör lek och utevistelse. | |
|  | Laatoitettava tai kivettävä alueen osa. | Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten. | |
|  | Ohjeellinen hulevesialue. | Riktgivande dagvattenområde. | |
|  | Istutettava alueen osa | Del av område som skall planteras | |
|  | Viherkatto. | Gröntak. | |
|  | Katu | Gata | |
|  | Yleiselle jalankululle varattu piha-alue, jolla huoltoajo ja tontille ajo sallittu. | Gårdsområde reserverat för allmän gångtrafik där servicekörning och infart till tomten är tillåten. | |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää | Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden | |
| | TONTTIJAKO | TOMTINDELNING | |
| | Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu. | För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts. | |

| | |
|--|---|
| Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus | Stadsstruktur och miljö Detaljplanerin |
| Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. | Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. |
| Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. | Vantaalla / Vanda ___/___/20___ Kimmo Junttila Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet |
| | Plankoordinaatistojärjestelmä ETRS-GK25, höjdsystemet N2000. |
| Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___/20___ | Godkänd av stadsfullmäktige ___/___/20___ |

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 092 Vantaa | Täyttämispvm | 21.01.2020 |
| 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 ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,3077 | 100,0 | 3645 | 1,18 | 0,0000 | 2565 |
| A yhteensä | 0,1833 | 59,6 | 3645 | 1,99 | 0,0209 | 2565 |
| 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 ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

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

Alamerkinnot

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,3077 | 100,0 | 3645 | 1,18 | 0,0000 | 2565 |
| A yhteensä | 0,1833 | 59,6 | 3645 | 1,99 | 0,0209 | 2565 |
| AK | 0,1833 | 100,0 | 3645 | 1,99 | 0,1833 | 3645 |
| AL | 0,0000 | | 0 | | -0,1624 | -1080 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,1244 | 40,4 | 0 | | -0,0209 | 0 |
| Kadut | 0,0031 | 2,5 | 0 | | 0,0031 | 0 |
| Kev.liik.kadut | 0,0000 | | 0 | | -0,0240 | 0 |
| LPA | 0,1213 | 97,5 | 0 | | 0,0000 | 0 |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

