



Vantaa

002349 KILTERINKUJA 2

MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.5.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002349. Kaavoitus on tullut vireille 31.1.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee korttelia 15809, osaa korttelista 15802 sekä katu- ja torialuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki

Tonttijako:

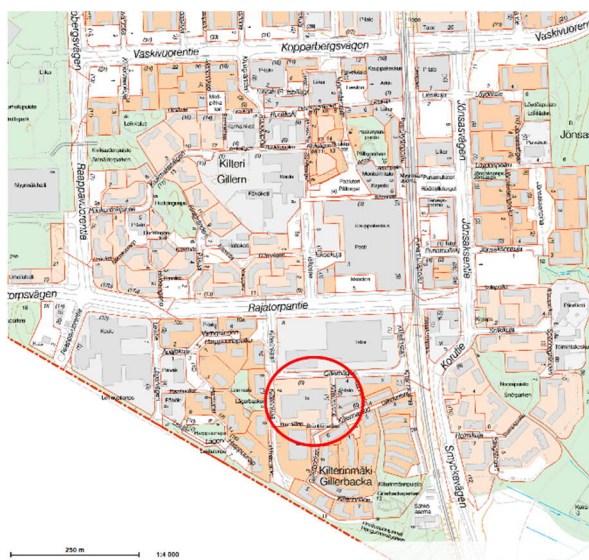
koskee korttelia 15809.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kilterinkuja 2:ssa olevan vajaakäyttöisen toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi. Kortteliin sijoittuu rakennusoikeutta asuinrakennuksille 18010 k-m² sekä liiketiloille 160-200 k-m². Autopaikkojen korttelialueella (15802) korjataan aiempien asemakaavamuuotoksien johdosta muuttuneet kortteli- ja tonttinumerot vastaamaan niitä, jotka saavat sijoittaa autopaikkoja alueelle.

Kaavaan liittyy maankäyttö Sopimus.

Kaavan laatija: asemakaava-arkkitehti Anna Hakamäki, Vantaan kaupunki;
anna.hakamaki@vantaa.fi, puh. 050 31 629.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäessä, Kilterinmäellä. Aluetta rajaa pohjoisessa Virtatalon kortteli, idässä Kilterinrinne ja asuinkerrostalojen kortteli sekä lännessä Kilterinkuja. Myyrmäen asemalle on noin 500 metrin matka.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistaman Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8:n jättämä kaavamuuotushakemus on kirjattu saapuneeksi 31.5.2017. Työohjelmassa kaavamuuotoksen numeroksi tuli 002349.
- Kaavoitus tuli vireille 31.1.2019
- Mielipiteet pyydettiin 8.3.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kirjallisena yhteensä viisi (5) kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 14.2.2019

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	18
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	19
4. Asemakaavan kuvaus	21
4.1 Kaavan rakenne.....	21
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	21
4.3 Aluevaraukset	23
4.4 Kaavan vaikutukset	25
4.5 Ympäristön häiriötekijät	30
4.6 Nimistö	31
5. Asemakaavaprosessi ja kaavan toteutus	31
6. Kaavatyöhön osallistuneet	32
7. Asemakaavan seurantalomake.....	33
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	35
9. Muu suunnitelma-aineisto	42

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Asemapiirros, havainnekuvia, varjoanalyysi, korttelileikkauksia, Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy 21.5.2019
- Korttelipihan yleissuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy 24.10.2019 sekä Vantaan kaupunki/ Elina Ekroos 17.4.2020
- Kilterinkuja 2 - Hulevesien hallintasuunnitelma, Sitowise 13.11.2019
- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki 20.3.2020
- Katualueet, Vantaan kaupunki 19.3.2019
- Tutkimusraportti - Kiinteistösaakeyhtiö Rajatorpantie 8 C, 1. krs:n sisäilmasto- ja rakennustekniset tutkimukset, FCG Suunnittelu ja tekniikka 9.6.2016
- Myyrmäen kaavarunko, nro 014400, Vantaan kaupunki, Kh 29.4.2019
- Myyrmäen kiinnostavuus, Newsec 6.9.2019 (tilaaja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo)
- Vireät keskustat Myyrmäki ja Tikkurila, Gaia Consulting 5.12.2019
- Innovaatiostrategia-selvitys sekä Innovaatioista elinvoimaa ja työtä, Myyrmäki kasvumoottorina, Resolute HQ Oy, 31.3.2020
- Myyrmäen Elinvoima 2030, Vantaan kaupunki, valmistuu 5/2020

1. TIIVISTELMÄ



Näkymä kortteliin luoteesta Kilterinkujan ja Kilterinkaaren risteyksestä. Taiteilijan näkemys, Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 21.5.2019.

Asemakaavalla mahdollistetaan Kilterinkuja 2:ssa olevan vajaakäyttöisen toimitilarakennuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkerrostalojen kortteliksi (AK). Kortteliin sijoittuu viisi asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat seitsemästä kerroksesta 12-kerrokseen, joihin sijoittuu myös liiketilaa sekä asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketilat ja yhteistilat sijoittuvat rakennusten kivijalkaan korttelin kaakkois- ja luoteiskulmien aukioiden yhteyteen. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 18010 k-m² sekä liiketilaa 160–200 k-m². Korttelin sisäpiha on rakennettava viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi ja vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Korttelin piha-alueelle maanvaraiselle osuudelle tulee istuttaa kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat voidaan sijoittaa korttelin alueelle sekä tarvittaessa korttelin 15802 pysäköintitaloon ja Kilterinmäen kalliopysäköintitiloihin, joissa maanomistajalla on pysäköintipaikkakapasiteettia. Kaavassa autopaikkannormi asunnoille on 1 ap/130 k-m² ja liiketiloille 1 ap/100 k-m². Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus.

Yleiskaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen alueella (C). Alueelle voi sijoittua toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja sekä keskusta-alueelle soveltuvia työpaikka-toimintoja. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 15809 on osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KTY). Se on tarkoitettu toimistorakentamiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuus- ja varastorakentamiselle.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

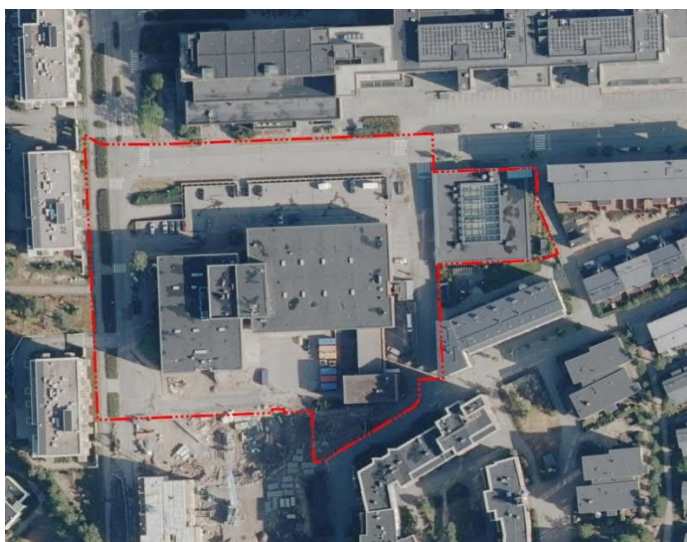
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on noin 17 200 asukkaan kerrostalovaltainen kaupunginosa ja Länsi-Vantaan aluekeskus monipuolisine palveluineen. Myyrmäki sijaitsee Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Liikenneyhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat erinomaiset.

Suunnittelualue sijaitsee noin puolen kilometrin päässä Myyrmäen asemasta ja keskustan palveluista. Suunnittelualueella Kilterinkuja 2:ssa oleva toimitilarakennus on valmistunut vuonna 1983 Imatran Voiman käyttöön tuotantorakennukseksi, keskuslaboratorioksi. Rakennus on ollut osa Imatran Voiman omistamaa kokonaisuutta, johon on kuulunut Imatran Voiman pääkonttori, nykyinen Virtatalo sekä Kilterinkuja 4:ssä sijainnut, jo purettu toimitilarakennus.

Kilterinkuja 2:n toimitilarakennus on ollut pitkään vajaakäyttöinen muun muassa sisäilmaongelmien vuoksi. Rakennuksessa on tällä hetkellä kaksi varsinaista vuokralaista sekä sen lisäksi väliaikaikäyttöön perustuvaa toimintaa. Korttelissa on maantasopysäköintiä sekä maanalaista pysäköintitilaa.

Toimitilarakennus tarvitsisi mittavan peruskorjauksen, mutta sitä ei nähdä kannattavana, sillä rakennuksen eri osissa on havaittu runsaasti erilaisia sisäilmastoon vaikuttavia ongelmia. Ylimmässä kerroksessa on todettu kosteusvaurioita mm. ulkoseinärakenteissa. Toisen ja kolmannen kerroksen lattiapäällysteissä on todettu olevan ongelmia. Ensimmäisessä kerroksessa puolestaan oli löytynyt runsaasti bakteereja eristevilloista, pohjoisseinän näytteestä kohonnut villan kosteuspitoisuus sekä selviä merkkejä ilmavuodoista rakenteiden läpi. Lisäksi toimistotilat ovat liian alipaineisia suhteessa ulkoilmaan ja varastotiloihin. (FCG Suunnittelu ja Tekniikka 2016).



Ilmakuva 2019, Vantaan kaupunki. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.

 Asemakaava-alue

 Metriä
0 100 200

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kilterinmäki on osa Myyrmäen etäläosan pienipiirteistä entistä viljelysmaisemaa, jossa se ko-
hoaa ympäristöään korkeammaksi kalliosydämiseksi moreenimäeksi. Myyrmäen suurmaise-
massa Kilterinmäki sijoittuu Mätäoanlaakson ja pohjoisosan kallioselänteen pienipiirteiselle
vaihtumisvyöhykkeelle.

Kilterinmäen maasto on ollut karua kallioista männikköä. Nykyisellään se on pääosin raken-
nettua aluetta, jossa alkuperäistä luonnonmaisemaa, puustoa ja avokallioita on pyritty sääs-
tämään rakennettujen kortteleiden keskellä ja välissä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Kilterinmäen luoteisreunalla ja on rakennettua aluetta, joka on
maaperältään täytemaata. Suunnittelualueen länsireunassa kasvaa komea mänty.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäoan valuma-alueeseen. Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on
joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Kaava-alueen maanpinta vaihtelee välillä +36...+40 (N2000). Maanpinta on alimmillaan alu-
een pohjoisosassa, maanpinta nousee kohti etelää.

Alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin täyttö- tai toiminta- aluetta sekä osin hiekkaa ja
moreenia.

Aikaisempaa rakentamista varten tehtyjen pohjatutkimusten mukaan maakerrosten paksuun
on vaihdellut noin 1-4 metriä. Luonnonmaa on arvioitu hiekaksi tai moreeniksi. Nykyisen ra-
kennuksen pohja ja maanalaiset tilat on mahdollisesti osin louhittu kallioon.

Pohjavedestä ei ole alueelta mitattua tietoa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Uusien rakennusten arvioitu perustamistapa on maanvarainen tai massanvaihdoilla maanva-
rainen. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja
suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden
2019 alussa asukasluku oli 17 194. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin
kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta enemmän yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 23 pro-
senttia oli yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 45% asuu yksin, joten myös asuntokun-
tien keskikoko on alhaisempi kuin Vantaalla keskimäärin.¹

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piir-
teisiin kuuluu mm. korkea ikä, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Met-
ropolian kampuksen laajentumisen myötä alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentu-
van. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike.
Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin

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

liittyvissä hankkeissa ja toiminnallaan vahvistanut yhteisöllisyyttä. Erityisteemana Myyrmäessä on katutaide.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Kulttuuri- ja monitoimikeskus Myyrmäkitalossa on kirjasto, yhteispalvelupiste, elokuvateatteri, Vantaan taidemuseo sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Myyrmäen urheilupuistossa sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Myyrmäessä sijaitseva Metropolia laajenee 3500 opiskelijan kampusalueeksi.

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2016 noin 5000 työpaikkaa. Määrä on vähentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suuralueen työpaikkamäärä, joista n. 22 % sijaitsi Myyrmäen kaupunginosassa, on vastaavasti hieman kasvanut. Myyrmäen suuralueen työpaikoista enemmän kuin joka neljäs oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla.² Kaava-alueella vuonna 2018 toimitilarakennuksessa oli noin 20 laskennallista työpaikkaa (henkilötyövuosina). Myyrmäen kaavarungon tavoitteisiin kirjattiin, että Myyrmäen keskustan työpaikkamäärää tulee kasvattaa (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018).

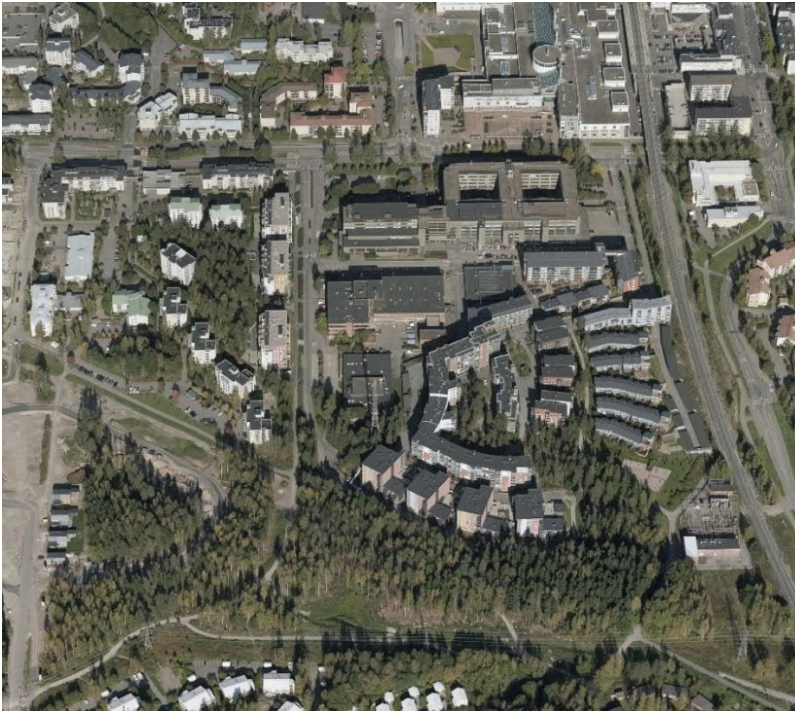
Vuoden 2020 keväällä korttelissa 15809 sijaitsee vajaakäyttöinen toimitilarakennus, jonka käyttöaste on alle 10%. Rakennuksessa on maanomistajalta saatujen tietojen mukaan keväällä 2020 ollut varsinaisina vuokralaisina FTF Fuel Testing Finland (10-20 työpaikkaa) ja Vantaan tanssiopisto (4 vakituista työpaikkaa ja opettajia 20 hlö). Tanssiopisto muuttaa viereiseen Virtataloon elokuussa 2020. Lisäksi luonteeltaan väliaikaisena toimintana rakennuksessa on ollut naapurikiinteistön Kilterinkuja 4:n rakennustyömaiden työmaatoimistot (Skanska ja T2H) sekä Myyrmäki-liikkeen yhteisöllinen asukastila Myyräncolo nimellistä korvausta vastaan. Rakennus on osittain sisäilmaongelmainen. Maanomistajan tarkoituksena on keskittää toimitilavuokraus viereiseen Virtataloon, joka sekin on vajaakäytössä.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Myyrmäen ydinkeskustan eteläpuolelle, sen välittömään läheisyyteen. Myyrmäen keskustassa on kaupalliset palvelut, sosiaali- ja terveystalot, koulut, tori, kirjasto ja taidemuseo. Myyrmäen rautatieasemalle ja linja-autoasemalle matkaa on noin 600 metriä, joten yhteydet ovat erinomaiset niin Helsinkiin kuin lentokentälle ja Itä-Vantaan suuntaan.

² http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva



Viistoilmakuva (v. 2018), Google Maps.

Kaupunkikuva Kilterinmäellä on asuin-kerrostalovaltainen. Suunnittelualueen kaakkoispuolella oleva Kilterinmäen asuinalue on rakentunut vuosina 2005-2010. Suunnittelua ja rakentamista on ohjannut Kilterinmäen lähiympäristösuunnitelma ja rakentamisohje, jossa ohjattiin toteuttamaan Kilterinmäen asuinrakennukset värikkäinä väri- ja muotohyökkäyksiä. Kilterinmäen lakialueen länteen päin rajaa niin sanottu Linna-kortteli, jonka sisäpihalla on luonnonvaraisena säilytetty korttelipiha. Leirimäenpolun länsipuolella sijaitseva kerrostaloalue on valmistunut 1990-luvun puolivälissä ja Kilterinkujan länsipuolen uudet kerrostalot on rakennettu 2013-2015. Pohjoispuolelle sijoittuu Virtatalo, entinen Imatran Voima Oy:n pääkonttori.

Vantaan ja Helsingin raja on noin 130 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta etelään. Helsingin puolelle rakentuu Honkasuon asuinalue.

Suunnittelualueella ei ole rakennusperintökohteita eikä kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja.



Kilterinkuja 2, 3.5.2019 (Anne Olkkola)

Muinaismuistot

Myyrmäen keskustan alueella on ollut asutusta kivikaudelta alkaen eli jo noin 7500 vuotta sitten. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Paikalla on kuitenkin sijainnut laaja 1970-luvulla arkeologisesti tutkittu muinaisjäännös. Kaivauksessa löytyi muun muassa hautoja, useita kivettyjä tulisijoja ja runsaasti kivikauteen ajoittuvaa esineistöä. Alueen historiatietoja voisi käyttää hyväksi esimerkiksi uusien rakennusten ulkoasussa ja ulkotilojen suunnittelussa. Paikalle voisi myös pystyttää opastaulun kertomaan alueen menneisyydestä.

Virkistys

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

Liikenne

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Kilterinkaareen, etelässä Bräntilänpolkuun ja Bräntilänaukioon, lännessä Kilterinkujaan ja idässä Kilterinrinteeseen, jotka ovat toiminnalliselta luokaltaan tonttikatuja. Alueen moottoriajoneuvoliikenne kulkee Kilterinkaaren kautta Rajatorpantielle, joka on yksi Myyrmäen alueen pääkaduista. Rajatorpantieltä liikenne suuntautuu pääkatuja pitkin maantieverkolle, kuten Vihdintielle (st 120), Kehä III:lle (kt 50) ja Hämeenlinnanväylälle (vt 3).

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Rajatorpantiellä noin 300 – 400 metrin päässä kaava-alueesta. Pysäkeiltä on yhteydet mm. Helsingin keskustaan, Tapiolaan ja Tikkurilaan, minkä lisäksi runkolinja 560 kulkee Malmin, Kontulan ja Vuosaaren kautta Rastilaan. Kaava-alueelta on noin 500 – 600 metrin matka Myyrmäen asemalle, josta Kehäradan junat liikennöivät tiheimmillään 10 minuutin vuorovälein. Matka-aika Myyrmäen asemalta Helsinki-Vantaan lentoasemalle on 15 min ja Helsingin keskustaan 18 min.

Kaava-alueelta pääsee helposti liikkumaan myös jalan tai polkupyörällä. Kaikilla lähialueen kaduilla on vähintään toisella laidalla yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Alueella on myös kävely- ja pyöräilypainotteisia katuja, kuten Kilterinrinteen pihakatu. Kilterinkujan eteläpäästä jatkuvalta Leirimäenpolulta on yhteys Kilterinmäen-, Leirinuotion- ja Helsingin puolella sijaitsevan Pihkapuiston muodostamalle puistoalueelle. Puiston läpi on hyvät yhteydet esimerkiksi Malminkartanoon ja Konalaan.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Kilterinkujalla (225 M 2006) ja Kilterinrinteellä (160 M 2006).

Kaavamuutosalueella on olemassa oleva vesijohtoverkosto. Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä, Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +97 m ja alin painetaso noin +83 m. Osa korkeimmista rakennuksista saattaa tarvita kiinteistökohtaisen paineenkorotuksen. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kilterinkujalla (200 M 2006) ja Kilterinrinteellä (200 M 2006).

Alueen jätevedet johdetaan nykytilanteessa Kilterinkaaren jätevesiviemäriin, josta jätevedet päätyvät Myyrmäen jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan edelleen Vapaalan ja Hämeenkylässä kautta Espoon viemäriverkostoon, josta jätevedet päätyvät Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Kilterinkujalla (300 B 1978), Kilterinkaarella (300 B 2006) ja Kilterinrinteellä (300B 2006).

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäjoen valuma-alueeseen. Niiltä osin kuin vesiä valuu etelään Helsingin suuntaan, käytetään nimitystä Mätäjoen valuma-alue, sillä Mätäjoja muuttaa kuntien rajalla nimensä Mätäjoeksi. Tontilla nykyisin sijaitsevat rakennukset on kuivatettu Kilterinkujan hulevesiviemäriin.

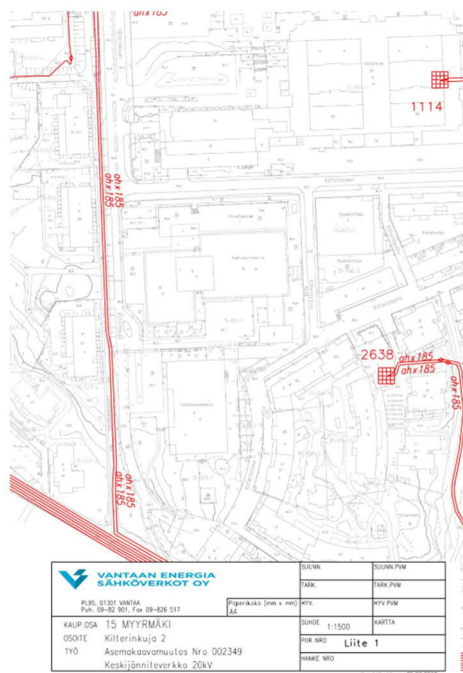
Lisäksi kaavoitettavan tontin länsireunalla kulkee nykytilanteessa eteläpuolisen naapurinkiinteistön (15-801-2) tonttijohdot JV 200 M 1978 ja HV 300 B 1978.

Kaukolämpö

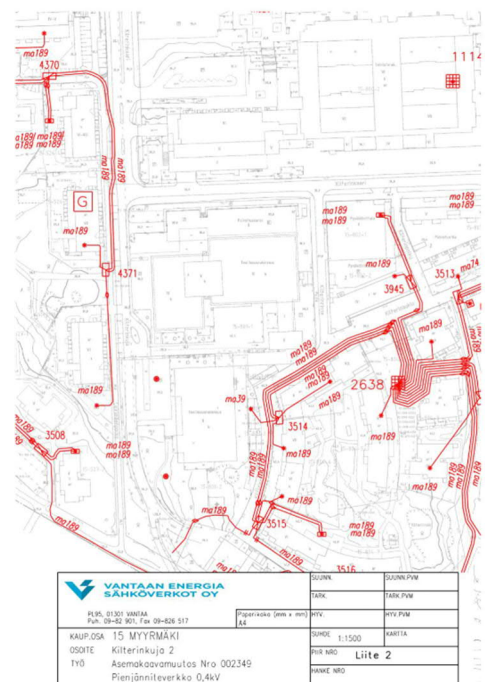
Kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueelle ja se on kokonaisuudessaan mahdollista liittää kaukolämpöön. Runkolinja kulkee nykytilanteessa molemmin puolin katua Kilterinkujalla, josta kaukolämpö on johdettu Kilterinkuja 2:n toimitilakiinteistöön sekä Kilterinkuja 4:n kortteliin. Toinen runkolinja kulkee Kilterinrinteen eteläosassa.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita on Kilterinkujan katualueella. Korttelin 15809 alueella ei ole Vantaan Energia Sähköverkkojen käytössä olevia kaapeleita. Kaavan rakentuksessa sähköverkko rakennetaan korttelialueelle.



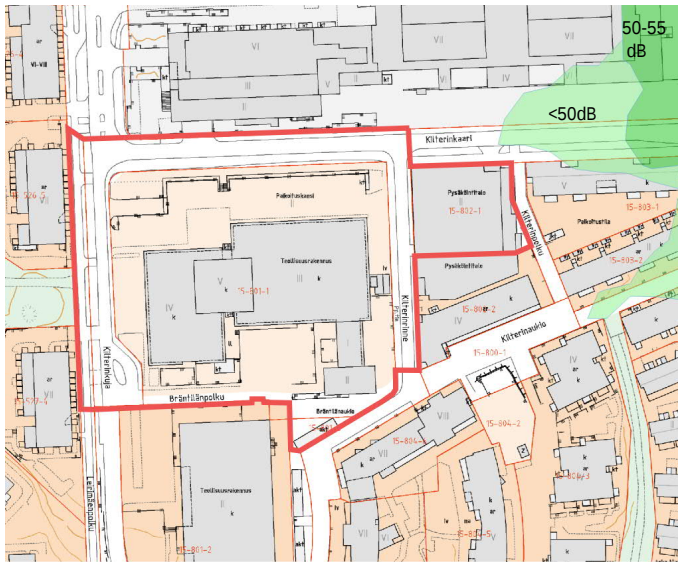
Keski-jänniteverkon kartta



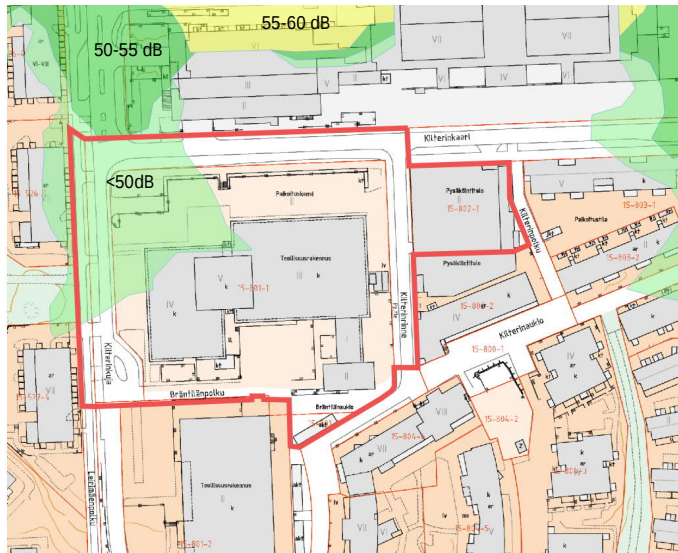
Pienjänniteverkon kartta

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle ei ulotu rautatiemelua. Rajatorpantien tiemelu ulottuu vähäisesti kaava-alueen luoteiskulmaan keskiäänitason (LAeq v. 2016) ollessa päivällä (kello 7–22) <50 dB ja yöllä (kello 22–7) <45 dB. Alue sijaitsee myös yleiskaavaluonnoksen Lentömeluvyöhykkeellä L3 (Lden 50–55 dB), jossa edellytetään asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL olevan lento- ja tieliikennemelua vastaan vähintään 32 dB. Ulkokuoren ääneneristävyydestä ja meluntorjunnasta määrätään myös kaupungin rakennusjärjestyksessä.



Rautatiemelua 2016 (päivällä), suunnittelualue rajattu punaisella.



Tiemelu 2016 (päivällä), suunnittelualue rajattu punaisella.

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistön nro 92-15-801-1 (toimitilarakennus) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinkaari 8 ja se on jaettu maaliskuussa 2020 viideksi määräalaksi eri asunto-osakeyhtiöille. Kiinteistön nro 92-15-802-1 (pysäköintilaitos) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8. Kilterinkujan, Kilterinrinteen sekä Kilterinkaaren katualueet omistaa Vantaan kaupunki.

Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 3	0,34
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 6	0,13
Asunto Oy Vantaan Kilterinkaari 8	0,20
Asunto Oy Vantaan Kilterinkuja 2	0,13
Asunto Oy Vantaan Bräntilänpolku	0,17
Kiinteistö Oy Vantaan Rajatorpantie 8	0,15
Vantaan kaupunki	0,50
Yhteensä	1,63

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

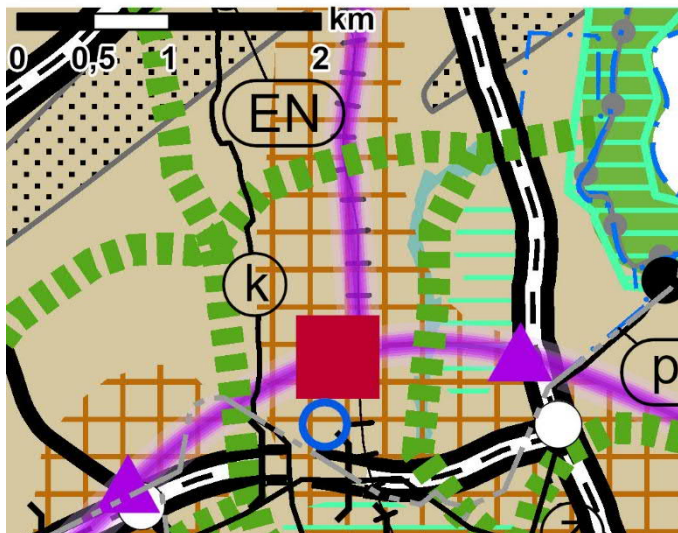
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



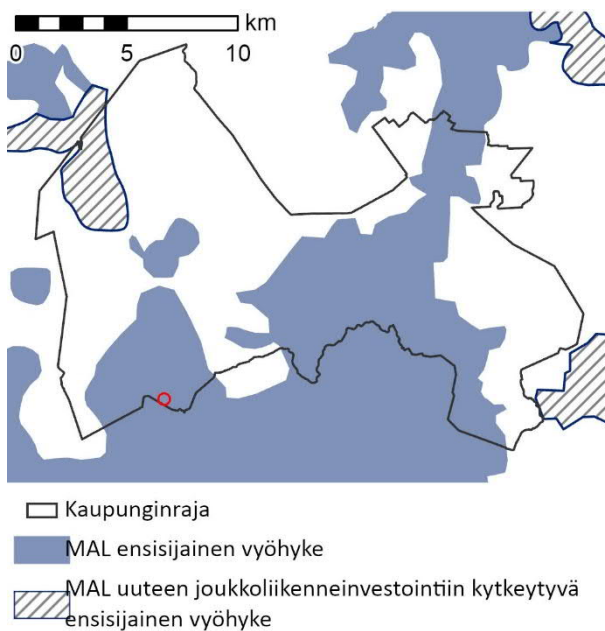
Maakuntakaavassa (voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017) alue (sininen ympyrä) sijoittuu välittömästi keskustatoimintojen alueen eteläpuolelle ja se on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Maakuntakaavaehdotus (Uusimaa-kaava 2050)



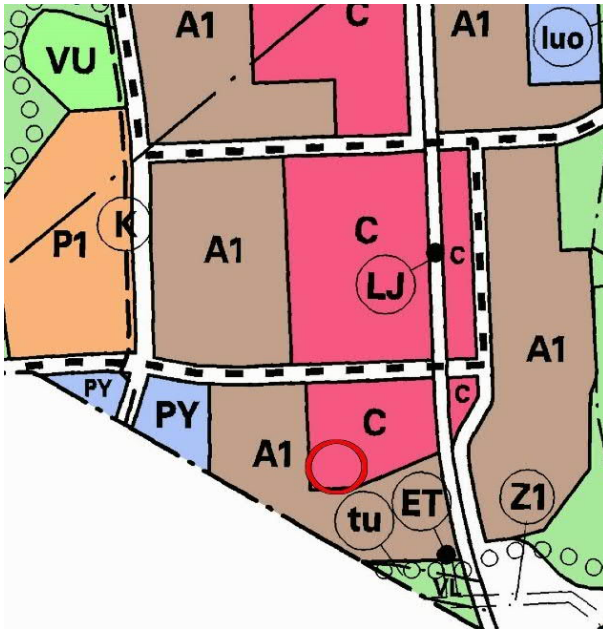
Uusimaa-kaava 2050 on edennyt ehdotusvaiheeseen ja se oli nähtävillä 8.10.–8.11.2019. Palautteiden pohjalta kaava viimeistellään maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi kesällä 2020. Maakuntakaavaehdotuksessa kaava-alue (sininen ympyrä) on Keskustatoimintojen alue, keskus. Alueen läheisyydessä kulkee etelä-pohjoissuuntaisesti Päärata - merkinnällä merkitty Kehärata.

MAL 2019 -suunnitelma



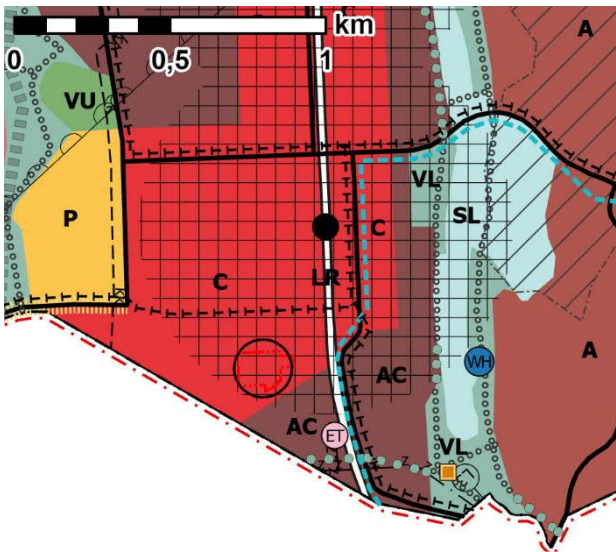
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määriteltä mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

Yleiskaava



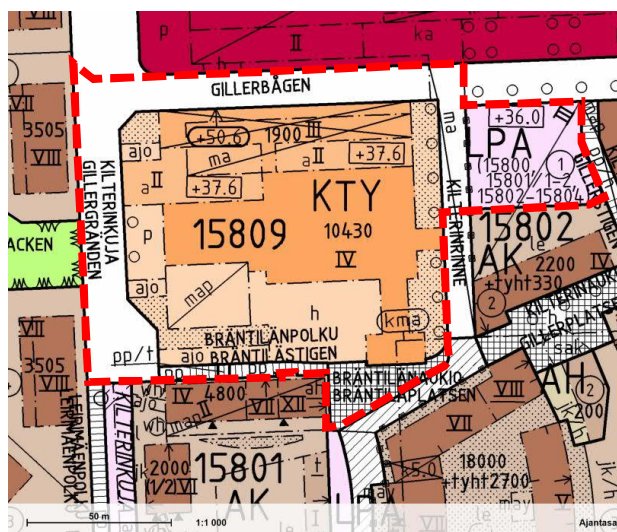
Yleiskaavassa (Kv. 17.12.2007) alue on keskustatoimintojen alueella (C). Alueelle voi sijoittua toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja sekä keskusta-alueelle soveltuvia työpaikkatoimintoja. Suunnittelualue sijoittuu n. 500 m päähän kehäradan Myyrmäen asemasta (LJ). Yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Yleiskaavaehdotus (Yleiskaava 2020)



Yleiskaavaehdotuksessa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja lisäksi suunnittelualuetta koskee kestävä kasvun vyöhyke (ruudutus). Alueen pohjoispuolelle Rajatorpantielle on merkitty joukkoliikenteen runkolinja ja eteläpuolelle asuntovaltainen keskusta-alue (AC). Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3. Kaavahanke on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaava



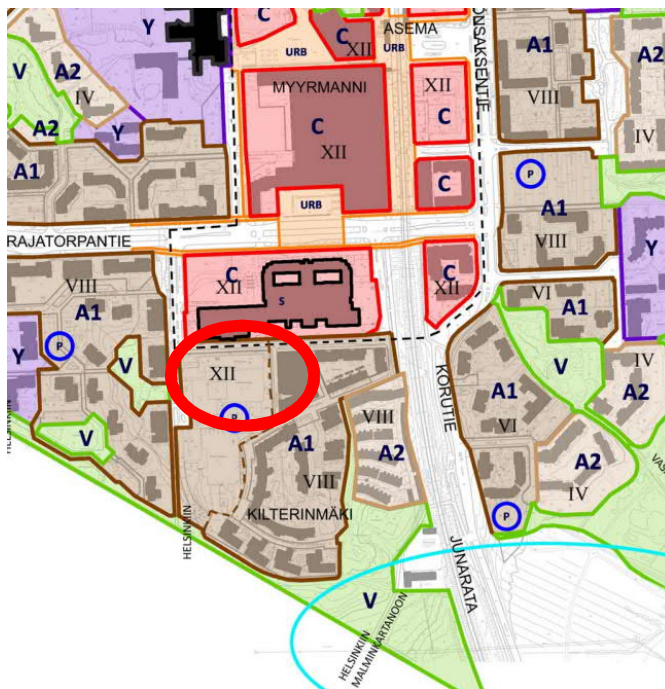
-  Kaavamuutosalueen suunnittelualue
- 15809** Korttelin numero
- 10430 sallittu kerrosala
- IV suurin sallittu kerrosluku
- KTY Toimitilarakentamisen korttelialue
- LPA Autopaikkojen korttelialue

Alueella on voimassa asemakaavamuutokset nro 002243 (Kv 13.11.2017) ja nro 001820 (Kv. 13.6.2005). Niissä suunnittelualueen kortteli 15809 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja korttelin 15802 osa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). KTY-korttelissa saa olla laboratoriotoimintaa. Korttelin rakennusoikeus on 12330 k- m² ja suurin sallittu kerrosluku IV. Korttelin autopaikkoja on sallittu sijoitettavan korttelin 15802 LPA-alueelle.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Myyrmäen kaavarunko

Myyrmäen kaavarunko (014400) on hyväksytty (Kh 29.4.2019) kaavoituksen valmisteluaineistoksi.



Myyrmäen kaavarungossa kaava-alue on yleisten rakennusten aluetta (A1). Maksimikerrosluvuksi on osoitettu 12-kerrosta (XII). Alueelle on lisäksi merkitty keskitetty pysäköinti, jota tutkitaan alueen uudistuksessa. Kaavatyö noudattaa kaavarungossa esitettyjä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon omistaman Kiinteistö Oy Rajatorpantie 8 jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.5.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002349 ja kaavoitus tuli vireille 31.1.2019.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- HSY
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- kaupungin viranomaiset

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 8.3.2019 mennessä (MRL 62 §). Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 14.2.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä viisi (5) kirjallista mielipidettä 8.3.2019 mennessä. Mielipiteen antoivat Vantaan kaupungin museo, Helsingin seudun Liikenne (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Vantaan Energia Oy sekä yksityinen henkilö. Mielipiteiden keskeiset teemat on tiivistetty selostukseen ja kokonaisuudessaan mielipiteet ovat luettavissa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa Tikkurilan Vantaa-infossa.

Vantaan kaupungin museo toteaa, että suunnittelualueella ei ole rakennusperintökohteita, erityisiä maisemallisia arvoja eikä muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Alueella on sijainnut 1970-luvulla tutkittu muinaisjäännös. Historiatietoja voisi käyttää hyväksi esimerkiksi uusien rakennusten ulkoasussa ja ulkotilojen suunnittelussa. Paikalle voi myös pystyttää opastaulun kertomaan alueen menneisyydestä.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Kaavaselostuksessa (kappaleessa 2.1.3) on mainittu historiatietojen huomioimisesta jatkosuunnittelussa.

Helsingin seudun liikenne (HSL) toteaa, että Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Kilterinkuja 2 asemakaavan muutoksesta. HSL haluaa olla mukana alueen jatko-suunnittelussa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY) tuo esille, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vastine: Kaavassa esitetyn tonttijaon mukaan uutta vesihuoltoa tulee rakentaa Kilterinkaarelle ja Kilterinkujalle. Lisäksi Kilterinkujalle rakennetaan jätevesiviemäriä kääntöpaikalle asti palvelemaan viereistä asuinkorttelia. Tästä on erikseen sovittu kaupungin ja HSY:n kanssa. Vesihuollon esisuunnitelma on esitetty kaavaselostuksessa.

Vantaan Energia toteaa;

Sähköverkko:

Ei huomautettavaa. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 (selostuksen kuvat s. 10) mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Korttelin 15809 alueella ei ole Vantaan Energia Sähköverkkojen käytössä olevia kaapeleita. Kaavan rakentuessa sähköverkko rakennetaan alueelle. Tarpeet putkivarauksille tarkennetaan kaavatyön edetessä. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko:

Ei huomautettavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lähialueen asukkaan antamassa mielipiteessä toivottiin varaamaan kaava-alueelle tilat pienelle päivittäistavarakaupalle, kuten K-Market tai Alepa.

Vastine: Asemakaavamuutoksessa on osoitettu yhteensä 160–200 k-m² kahdelle liiketilalle, mitkä mahdollistavat kokoluokaltaan esimerkiksi pienen ravintolan tai kahvilan. Päivittäistavarakaupalle tilavaraus ei kuitenkaan ole riittävä. Päivittäistavarakauppatoiminnalle paremmin soveltuva sijainti olisi Kilterinkaaren pohjoispuolella saman maanomistajan Virtatalossa, jossa kapasiteetti ja huoltoliikenteen tarpeet vastaavat paremmin edellä mainittuun toimintaan.

Asukastilaisuudessa 14.2.2019 esitettyjä näkemyksiä:

- Toivottiin laadukasta ja värikästä arkkitehtuuria.
- Tiedusteltiin pysäköintipaikkojen sijoittumista ja pysäköintiluolan kapasiteettiä, johon maanomistaja vastasi, että pysäköintiluolassa on paikkoja.
- Keskusteltiin työpaikkojen poistumisesta alueelta.
- Toivottiin pientä päivittäistavarakauppaa.
- Tiedusteltiin rakentamisen aloitusajankohtaa, mihin vastattiin siihen menevän mahdollisesti 2 vuotta.
- Rakentamista ei vastustettu.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

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

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

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.
- Otamme käyttöön uusia työkaluja, kuten vihertehokkuuden.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 13.11.2018 kirjattiin työlle seuraavat keskeiset tavoitteet:

- asemakaavamuutos asuinrakennusten rakentamiseen, joissa kerrosluku enintään XII ja rakennusoikeutta n. 18700 k-m².
- Asuntojen hallintamuotojen monipuolisuus; Kortteliin sekä vapaarahoitteista vuokra-asumista että vapaarahoitteisia omistusasuntoja 50/50.

- Laaditaan tonttijako, joka on luonnosteltu luonnossuunnitelmissa
- Kilterinmäkeen ja sen kaupunkirakenteeseen sopiva arkkitehtuuri, massoitelu ja rakennusten korkeus. Arkkitehtuuriin tulee olla värikästä. Noudatetaan Kilterinmäen Lähiympäristösuunnitelman ja rakentamisohjeen periaatteita, jotka todennetaan kaavamääräyksiin.
- Kyseessä Kilterinmäen "keskustakortteli", joten aukoiden yhteyteen maantasokerrokseen syytä mahdollistaa liiketoimintaa joustavien avoimien tilojen avulla.
- Katutaso inhimillinen, aktiivinen ja mielenkiintoinen; katuja ja aukiota rajaamaan toiminnallisia ja avoimia tiloja. Korkeuserot katualueiden ja pihan välillä miellyttäväksi, helpoiksi ja esteettömiksi.
- Miellyttävät näkymät asunnoista ja asuntojen avautuminen hyviin ilmansuuntiin.
- Toimiva ja vihreä piha-alue, suuri maanvarainen sisäpiha on yksi korttelin valteista. Käytetään vihertehokkuutta.
- Kilterinkujan kääntöpaikan ja Bräntilänpolun luonne sekä yhdistyminen Kilterinkujan kääntöpaikan halki Leirimäenpolkuun määritellään kaavatyön yhteydessä.
- Pysäköinti suunnitellaan pääosin tontille ja tarvittaessa paikkoja voi sijoittaa myös korttelin 15802 LPA-alueelle ja Kilterinmäen pysäköintiluolaan.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Ennen asemakaavamuutosprosessin aloittamista oli kortteliin 15809 laadittu alustavan luonnossuunnitelma, jota pidettiin koordinaatistoltaan, rakeisuudeltaan ja väriykseltään hieman poikkeavana muuhun Kilterinmäkeen verrattuna. Aloituskokouksessa asetettujen tavoitteiden perusteella arkkitehtikonsultti yhdessä kiinteistön omistajan ja kaupungin kanssa jalostivat korttelisuunnitelmaa eteenpäin.



Rakeisuus- ja massoitte-
lutarkasteluja Kilterin-
kuja 2:n korttelista suh-
teessa muuhun Kilterin-
mäkeen ja sen koordi-
naatistoon.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Aloituskokouksen jälkeen yhteistyössä työstyetty kortteliluonnos vastasi hyvin asetettuihin tavoitteisiin, joten se voitiin ottaa kaavatyön pohjaksi. Suunnitelmassa oli samoja elementtejä kuin ensimmäisessä luonnoksessa: yksi 12-kerroksinen tornitalo, lamellitaloja sekä yhteinen

korttelipiha. Kaavatyön pohjaksi valitussa suunnitelmassa korttelia ja rakennusten massoitte-
lua muokattiin siten, että erikokoiset ja -luonteiset talot muodostavat katutilaa jämäkämmin
rajaavan kaupunkikorttelin, johon muodostuu suojaisa sisäpiha ja koko korttelin kiertävä kivi-
jalka liike- ja yhteistiloihin. Koilliskulmaan sijoittuva 12-kerroksinen torni muodostaa kortte-
liin kaupunkikuvallisen kiinnostuksen. Luoteiskulmaan muodostava aukio yhdessä korttelin
kiertävän kivitallakkerroksen kanssa muodostavat sisääntulokorttelin Kilterinmäkeen. Eriko-
rakuiset rakennukset, niiden rytmi sekä julkisivujen massoitte-
lun vaihtelu ja väri-
tys tukevat aloi-
tuskokouksessa määritettyjä ja Myyrmäen kaavarungon (014400) kaupunkikuvallisia lähtökoh-
tia. Samalla kortteli noudattaa Kilterinmäen alueen ominaispiirteitä ja tunnelmaa.



Arkkitetoimisto Hannu Jaakkola Oy:n tekemiä luonnoksia Kilterinkuja 2:n kortteliin, joista alhaalla oikealla
esitetty suunnitelma otettiin kaavoituksen lähtökohdaksi.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla tehostetaan Myyrmäen keskusta-alueen maankäyttöä muuttamalla vajaakäytössä oleva toimitilarakennus asumisen kaupunkikortteliksi, jossa rakentamisen määrä sekä kerroskorkeudet kasvavat. Nykyinen Toimitilarakentamisen korttelialue (KTY) muuttuu asuin-kerrostalojen (AK) korttelialueeksi. Autopaikkojen korttelialue (LPA) säilyy nykytilassaan ja kaavamuu-
tos on sen osalta tekninen. Imatran voiman entinen laboratoriorakennus (toimitilarakennus) puretaan. Asuin-kerrostalojen kortteli jaetaan 5 tonttiin. Asumisen osuus lisääntyy ja työpaikkojen määrä vähenee verrattuna nykyiseen asemakaavaan. Kaavassa uutta asumista esitetään 18 010 k-m². Katutasoon tulee palvelu-, myymälä tai toimistotilaa 160–200 k-m². Ne avautuvat korttelin luoteiskulman aukiotilaan. Lisäksi korttelin kaakkoiskulmaan Bräntilänaukion yhteyteen kivijalkakerrokseen tulee toteuttaa tarvittaessa liiketilakäyttöön otettava yhteistilaa yhteensä vähintään 140 k-m².

AK-korttelin autopaikat saa sijoittaa saman korttelin pihakannen alaiseen pysäköintitalaan, kalliopysäköintitiloihin ja korttelin 15802 pysäköintitaloon (LPA). Komitasoisessa pysäköintitalossa on alun perin sallittu kaavamuu-
tosalueen toimitilarakennuksen pysäköinti, minkä takia kaavamuu-
tos on pysäköintitalon osalta tekninen, päivittäen AK-korttelin muuttuneen korttelinumeron (15809) LPA-alueelle. Pysäköintitaloon ajetaan Kilterinkaarelta maantasossa olevalle ylimmälle tasolle ja sieltä edelleen tontin nro 15802/2 pihakannen alle. Kilterinmäen kallio-
pysäköintitiloihin ajo tapahtuu Kilterinkaarelta. Lyhytaikaista pysäköintiä (huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä) varten AK-kortteliin on edellytetty porraskäytävien läheisyyteen varattavan pysäköintipaikkoja.

4.1.1 Mitoitus

Asuin-kerrostalojen korttelialue (AK) on kooltaan noin 0,9 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 18 010 k-m² ja kivijalkaan sijoittuvaa liiketilaa mahdollistetaan 200 k-m². Liiketilasta tulee toteuttaa vähintään 160 k-m², eli 80 % enimmäismäärästä. Liiketilakäyttöön otettavaa yhteistilaa tulee toteuttaa yhteensä vähintään 140 k-m². Tehokkuusluku asuin-kerrostalojen korttelialueella on $e_k=2,0$. Autopaikkojen korttelialueella on olemassa oleva pysäköintilaitos, mutta sitä ei lasketa rakennusoikeuteen.

Asuntoja AK-korttelialueelle valmistuisi noin 300-360 kpl.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuminen: 1 ap / 130 k-m²
- liiketilat 1 ap/ 100 k-m²

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- 2pp/ asunto

Autopaikkojen korttelialue (LPA) on noin 0,15 hehtaarin alue ja sillä sijaitsee kolmitasoinen pysäköintilaitos noin 280 autolle.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen uusi kaupunkikortteli toteuttaa suurelta osin aloituskokouksessa määritellyjä laatutavoitteita. Mittakaavaltaan ja massoitteeltaan kortteli noudattaa Kilterinmäen nykyisen kaupunkirakenteen mittakaavaa. Myös Kilterinmäen arkkitehtuuri, värit ja rakennusten korkeus on otettu huomioon asemakaavan suunnittelussa. Rakennusten arkkitehtuurista ja julkisivuista on annettu laatua ja visuaalista ilmettä koskevia määräyksiä ja alleviivattu värik-

kyiden merkitystä julkisivuarkkitehtuurissa. Määräyksissä on korostettu myös kivijalan yhtenäisyyttä, avoimuutta ja toimintoja ja niiden aukeamista ja liittymistä katutiloihin. 12-kerroksisen tornin on tarkoitus toimia korttelin maamerkinä ja kaupunkikuvallisena kiinnekehänä. Suunnitelmassa on esitetty suojaisa korttelipiha, jossa on myös maanvaraisia osia mahdollistaen suurien puiden istuttamisen ja hulevesien imeyttämisen. Osaan maantasokerroksen asunnoista on edellytetty oma piha ja sisäänkäynti, mikä elävöittää katutilaa ja luo monipuolisempia asumisen mahdollisuuksia. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset, mm. vihertehokkuuden tavoiteluku, joka tulee korttelissa saavuttaa. Kortteli on tehokas muodostaen Kilterinmäelle keskustamaisen sisääntulokorttelin.



Taiteilijan näkemys koilliskulman tornista, arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 21.5.2019.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialuetta, lisäksi on katu- ja torialuetta.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kilterinkuja 2:n uusi asuinkortteli muodostuu kolmesta enintään seitsemänkerroksisesta lamellitalosta, yhdestä enintään kahdeksan kerroksisesta lamellitalosta sekä yhdestä 12-kerroksisesta tornitalosta, jotka yhdessä kivijalkakerroksen kanssa muodostavat umpikorttelimaisen kokonaisuuden, jonka keskelle muodostuu yhteinen sisäpiha asuntopihoiheen. Rakennusten massoittelu ja julkisivut vaihtelevat, mikä tekee yhdessä avoimen ja toiminnallisen kivijalkakerroksen kanssa katutilasta mielenkiintoisen. Rakennukset ovat pihakansitason yläpuolella irti toisistaan, jolloin muodostuu näkö- ja kulkuyhteyksiä sisäpihalle. Katualueilta kulkuyhteydet sisäpihalle ovat rakennusten väleistä sekä rappukäytävien kautta rakennusrungon läpi. Korttelin kaakkois- ja luoteiskulmissa on sisääntuloaukiot, jotka avaavat korttelin ympäröivään kaupunkitilaan.



Asemapiiirros ja pihasuunnitelma, ei mittakaavassa, arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 21.5.2019
ja Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy 24.10.2019

Katualueen puolelle muodostuu avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivi-jalkakerros, johon voi sijoittaa liiketiloja, asuinhuoneita, kaavassa määrättyjä asukkaiden yhteistiloja kuten yhteissaunan, talopesulan tai työ- ja harrastetilaa. Palvelu-, myymälä ja toimitilojen rakennusoikeudesta (200 k-m²) tulee toteuttaa vähintään 160 k-m² (80 %). Tonteilla 2 ja 3 liiketilan tulee olla ravintolakäyttöön soveltuva. Asukkaiden käyttöön on rakennettava tonttia kohti, pois lukien tontti 3, vähintään 50 k-m² yhteistilaa. Nämä tilat täydentävät liiketiloja kivijalkakerroksessa ja mahdollistavat muuntojoustavuutta liike- ja työtilojen tarjontaan tulevaisuudessa. Kivijalkakerroksen liiketilojen tulee liittyä saumattomasti julkisiin katualueisiin.

Korttelin arkkitehtoninen lähtökohta on ollut Kilterinmäen 2000-luvun alussa rakentunut kokonaisuus, jossa rakennukset muodostavat värikästä, vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkirakennetta. Korttelin rakennukset erottuvat toisistaan massoittelemalla, korkeuden ja julkisivujen suhteen. Julkisivuntyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajaon koon tai sijoittelun keinoin vähintään 25 m välein. Arkkitehtuurin tulee olla Kilterinmäen hengen mukaisesti värikästä. Myös koordinaatisto vaihtelee korttelissa sopeutuen naapurirakennusten koordinaatistoihin ja samalla avaten pidempiä näkymiä asunnoista. Julkisivumateriaalien vaihtelu ja normaalikerroksista erottuva ylin kerros luo mielenkiintoa katutilaan ja jäsentää rakennuksia useampaan, visuaalisesti matalampaan osaan. Rakennusten julkisivumateriaalit koostuvat erisävyisistä tiilistä, värikkästä ja vaaleasta rappauksesta sekä lasista. Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

Asukkaiden oleskelupiha sijoittuu korttelin sisälle. Yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä eikä tonttien välisiä rajoja saa aidata.

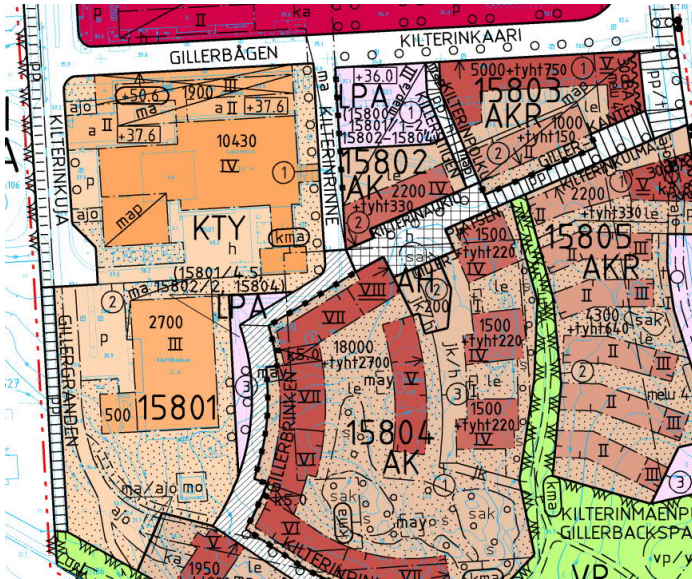
Korttelin autopaikkoja saa sijoittaa korttelialueelle mahdollistettavaan kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen sekä korttelin 15802 pysäköintitaloon ja Kilterinmäen kalliopysäköintitiloihin.

4.3.2 Muut alueet

LPA, Autopaikkojen korttelialueet

Kolmitasoinen pysäköintitalo on toteutettu vuonna 2009 Kilterinmäen käsittävän asemakaavamuutoksen (001820 Myyrmäki) määräysten mukaisesti. Pysäköintitaloon on sallittu kaavamuutoksessa 001820 korttelien 15800, 15801/1-2, 15802-15804 pysäköinti. Näistä tontti 15801/1 on ollut Kilterinkuja 2:n toimitilarakennuksen tontti. Tarkoituksena on yhä sallia edellä mainitun korttelin pysäköinti pysäköintitalossa. Näin ollen kaavamuutos on pysäköintitalon osalta tekninen, päivittäen AK-korttelin muuttuneen korttelinumeron (15809) LPA-alueelle ja lisäksi pysäköintilaitoksen ylimmän tason korkeusasema nykyisin käytössä olevaan N2000-korkeusjärjestelmään. Myös esitettävät kaavamääräykset ovat asemakaavamuutoksen 001820 mukaiset.

Katualueita on laajennettu Kilterinkujan ja Kilterinkaaren sekä Bräntilänpolun varressa.



Kilterinmäen käsittävä asema-kaavamuutos 001820 Myyrmäki vuodelta 2005 (Kv 13.5.2005), joka havainnollistaa korttelit ja tontit, joiden pysäköintipaikkoja on sallittu sijoittaa korttelin 15802 pysäköintitaloon (LPA). Kaava ei ole enää voimassa KTY-korttelin 15801 osalta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Myyrmäen keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 300-360 kappaletta. Kortteliin ei ole osoitettu erityisryhmille erikseen tarkoitettua asumista. Kaavaratkaisulla halutaan edistää laajaa ikäkaumaa keskustan väestössä sekä mahdollistaa monipuolinen asuntotarjonta.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Myyrmäen keskustaan tuntumaan hyvien ja-lankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kehäradan juna-asema ja linja-autotermiinaali sijaitsevat noin 500 metrin päässä. Alueella liikuminen painottuu kevyeen liikenteeseen. Kaavaratkaisu tehostaa nykyistä maankäyttöä. Kaavamuutoksen rakennukset ovat punaisella.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen eheyttää ja selkiyttää alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaavaltaan uusi rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa, joiden lisäksi toimitilarakennuksen korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu asumiseen. Tämä on perusteltua, sillä kortteli sijoittuu uudistuvan Myyrmäen keskustan viereen, hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja alue on kaavarungossa esitetty tehokkaan asuinrakentamisen alueeksi, jolla on tavoitteena korttelitehokkuus $e_k=1,0...2,5$. Korttelin rakennukset muodostavat vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa, jossa rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, julkisivuväriytyksen ja -materiaalin suhteen. Vaihtelevat julkisivumateriaalit luovat mielenkiintoa katutilaan ja jäsentävät korkeita rakennuksia useampaan osaan. Rakennuskohtainen julkisivukäsittely ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee viisi asuinkerrostaloa ja yhteensä noin 300-360 asuntoa. Verrattuna nykytilanteeseen, jossa kortteli on osoitettu toimitilarakentamiseen, asumisen osuus lisääntyy merkittävästi. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa.

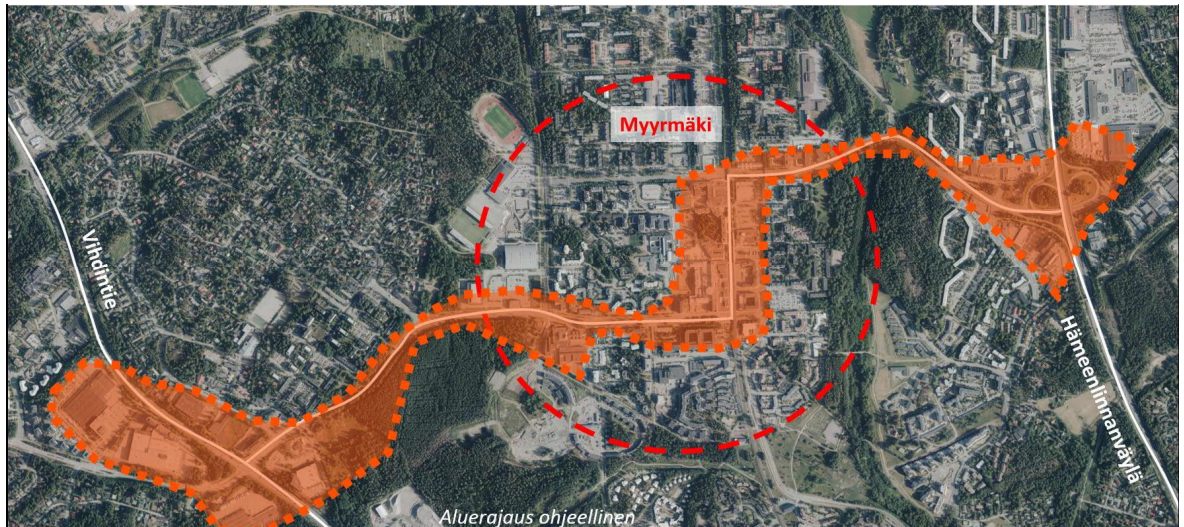
Kortteliin tulee asuntoja eri rahoitus- ja hallintamuodoilla: vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja valtion tukemaa asuntotuotantoa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen työpaikkakehitys

Myyrmäen työpaikkakehitys on viime vuosina ollut taantuvaa. Kaupunginhallitus on reagoinut Myyrmäen tilanteeseen ja on sen vuoksi edellyttänyt suunnitelmaa siitä, kuinka Myyrmäen kaavarunkoalueella lisätään työpaikkojen määrää (KH 29.4.2019 §36). Lisäksi kaavoitusohjelman yhteydessä päätettiin (KH 10.2.2020 § 20), että tulevassa asemakaavoituksessa varmistetaan työpaikkojen lisääntyminen Myyrmäen kaavarungon alueella. Näin ollen kaupunginosan palvelujen ja työpaikkojen tulevaisuutta on tutkittu useassa selvityksessä (ks. s. 3 luettelo selvityksistä) ja kaupunki koostanut niiden perusteella kaupunginhallituksen pyytämän selvityksen "Myyrmäen elinvoima 2030" (Vantaan kaupunki 2020).

Selvityksistä ilmenee, ettei yksittäisillä toimilla, kuten asemakaavamuutoksilla, onnistuta luomaan merkittäviä muutoksia nykytilanteeseen verrattuna. Kyseessä on osin myös seudullinen ilmiö, minkä vuoksi Myyrmäen työpaikkakehityksen kohentamiseksi tarvitaan koko kaupungin tasoinen poikkihallinnollinen toimintasuunnitelma ja työtä sen saavuttamiseksi. Maankäytön osalta toimenpiteenä on ehdotettu Myyr York Business Avenue (MYBA) -yritysympäristön luomista. MYBA sijoittuu Rajatorpantien, Jönsaksentien sekä Vaskivuotentien varrelle rajautuvalle alueelle, jolla vahvistetaan alueella jo sijaitsevien toimijoiden (mm. Metropolia, Virtatalo, Myyrmäki, keskustakorttelit sekä juna- ja bussiaseman ympäristö) edellytyksiä keskittämällä myös uudet toimijat tälle vyöhykkeelle sekä kohentamalla alueen laatua ja mielikuvaa. Samalla laajemmassa mittakaavassa MYBA yhdistää poikittaisesti Vihdintietä Hämeenlinnanväylään Myyrmäen kautta. Lisäksi sujuvampia auto- ja raitiotieyhteyksiä Leppävaaraan on mahdollista tutkia yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa.



Myyr York Business Avenue (MYBA) yhdistää Vihdintietä Hämeenlinnanväylään Myyrmäen kautta.

MYBAN varrella on Myyrmäen kaavarungon mahdollistamana runsaasti potentiaalia uudelle toimitilalle. Kokonaisvaltaisen kehittämisen avulla alueen imagoa ja näkyvyyttä voidaan luoda houkuttelevammaksi. Selvitysten perusteella ratkaisu ei kuitenkaan ole nykyisten purettavaksi ehdotettujen toimitilakiinteistöjen säilyttäminen, sillä ne ovat olleet vajaakäyttöisiä, vanhanaikaisia ja vaikeasti muokattavissa tämän ajan toimistotilarpeisiin eivätkä osin imagosyistä ole houkutelleet yrityksiä. Edellä mainittuihin lukeutuu korttelin 15809 toimitilakiinteistö eikä sen myöskään katsota sijaitsevan riittävän hyvin ja näkyvästi MYBAN varrella.

Myyrmäen keskusta

Työpaikkoja ja laadukasta kaupunkiympäristöä



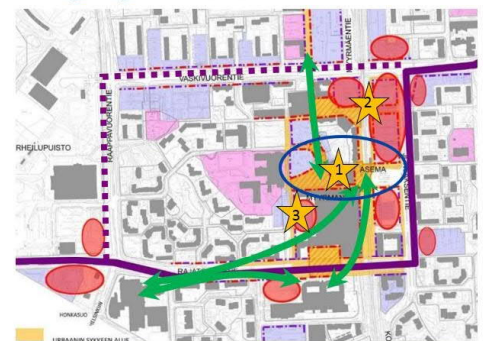
- Keskustaan ja MYBAN varrelle uutta toimitilaa
- Rautatie-bussiaseman uudistus ja sen liittäminen selkeäksi kokonaisuudeksi Paalutorin kanssa
- ↗ Myyrmäen-kampus näkyville ja sen kytkeminen keskustaan ja Virtataloon
- └─┘ Myyr York Business Avenue -linjaus



Kulttuuripalvelut säilyvät ja uudistuvat:

1. Myyrmäkitalo säilyy elinkaarensa päähän > uusi Artsi
2. Kaupunkikulttuurin tilatarpeet, jotka poistuvat IsoMyyristä ja Patotie 2:sta (mm. aikuisopisto, nuorisotila, asukastila, musiikkiopisto) siirtyvät Myyr York downtown kortteleihin
3. Monttuun rouhea Kaapelitehdas-tyyppistä toimitilaa pienille toimijoille, taiteilijoille yrittäjille

Myyrmäen kulttuuripalvelut perustuvat korkeakulttuurin lisäksi ihmisten erilaisiin kohtaamispaikkoihin, luovaan, asukkaista lähtevään tekemiseen ja monimuotoisiin harrastusmahdollisuuksiin (Oodi<->Kaapelitehdas).



Ote Myyrmäen elinvoima 2030 -selvityksen materiaalista. MYBAN varrella on potentiaalia uudelle toimitilalle sekä kulttuuripalveluiden kehittämiseksi.

Kaupunki on myös tiedostanut kaava-alueella väliaikaisesti toimivan Myyrmäki-liikkeen kulttuurisen asukastila Myyräncolon arvon koko Myyrmäelle ja korvaavia sijainteja on tutkittu Myyrmäen elinvoima 2030 -työssä. Ehdotuksena on keskittää kulttuuri- ja asukastoimintaa keskeisille sijainneille ja edullisempaa, rouheaa tilaa voisi sijoittua ”Montun” kortteliin Myyrmännin länsipuolelle. Myyräncolon toiminnan jatkuminen korttelin 15809 tiloissa ei kuitenkaan ole ratkaisu, sillä kiinteistön toiminta ei ole taloudellisesti kestävää tilojen ollessa vanhentuneet, osittain sisäilmaongelmaiset ja siten korjausvelan ollessa merkittävä.

Vaikka työpaikkojen määrä on Myyrmäessä vähentynyt, on määrä koko kaupungissa kasvanut.

Kaavaratkaisun vaikutukset työpaikkoihin ja palveluihin

Korttelin 15809 maankäytön muuttuessa liikerakennusten korttelialueesta asuinrakentamisen korttelialueeksi, työpaikkakiinteistöjen ja työpaikkojen määrä vähenee jonkin verran alueella. Toimitilarakennus on kuitenkin ollut hyvin vajaakäyttöinen (käyttöaste alle 10%) ja siellä on maanomistajalta saatujen tietojen mukaan keväällä 2020 ollut kahden varsinaisen vuokralaisen vakituisia työpaikkoja noin 14-24, joista toisen vuokralaisen työpaikat siirtyvät vuoden 2020 kesällä viereiseen Virtataloon. Näiden työpaikkojen lisäksi luonteeltaan väliaikainen toiminta (työmaatoimistot ja Myyrmäki-liikkeen Myyräncolo) on luonut joitain työpaikkoja. Toimintaa nykyisessä muodossaan ei voida pitää kannattavana. Maanomistajan tarkoituksena on keskittää toimitilavuokraus viereiseen Virtataloon, jossa on vuokrattavaa toimitilaa vapaana.

Kaavan mahdollistamien asuinkerrostalojen kivijalkaan sijoittuu 160 - 200 k-m² liike- ja myymälätilaa sekä sen lisäksi asukkaiden yhteistiloja, johon voi sijoittua esimerkiksi etätyötilaa. Tämä mahdollistaa muutamien työpaikkojen sijoittumisen asuinkerrostalojen kortteliin. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Seudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena. Hanke on myös maakuntakaavan tiivistämistavoitteen ja yleiskaavan täydentämistavoitteen mukainen, joiden tarkoituksena on keskittää asuntorakentamista ratojen varsille, joukkoliikennevyöhykkeille ja palveluiden yhteyteen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset ovat myönteiset. Koska kaavamuutos sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen keskelle, ei hankkeesta aiheudu merkittäviä kunnallistekniikan investointitarpeita. Hankkeen takia joudutaan täydentämään vesihuolto - ja sähköverkostoa sekä mahdollisesti kaukolämpöverkostoa. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 73 000 € (alv 0%). Lisäksi katualueita laajennetaan.

Sosiaalinen ympäristö

Voidaan ennakoida, että alueelle muuttaa asukkaita eri tuloluokista asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Alueen suunnittelussa on pyritty huomioimaan lapsiperheet, joita Myyrmäen keskustassa on nyt vähän, mutta kasvavassa määrin tulevaisuuden trendien valossa. Yli 65-vuotiaiden määrän odotetaan myös kasvavan alueella, kun kortteliin muuttaa pientaloalueilta ja vanhemmista kerrostaloista ikääntyviä asukkaita, joille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen sekä lyhyt kävelymatka monipuolisiin palveluihin. Hanke on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT:n) mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Kilterinmäenpuiston, Mätäoanlaakson ja Myyrmäen urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat valmiiksi rakennetulle alueelle, joten hanke ei vaaranna valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaavan toteutumisen myötä ajoneuvoliikenne lisääntyy jonkin verran keskustan pääkatuverkolla painottuen lähinnä Rajatorpantielle. Uuden asumisen tuottamalla liikenteellä ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta alueen katuverkon toimivuuteen. Kilterinkujan toimivuutta tulee kuitenkin parantaa leventämällä katua nykyisestä 4,5 metristä mahdollisuuksien mukaan 5,0-5,5 metriin.

Kaavamuutos sisältää Kilterinkujan, Kilterinkaaren, Bräntilänpolun ja Bräntilänaukion katualueiden leventämisen. Kunkin tilavarauksen tarkoituksena on jalankulkuympäristön parantaminen. Tilavaraukset mahdollistavat Kilterinkujalla jalkakäytävän rakentamisen kadun itäreunaan; Kilterinkaarella kulkumuodot erottavan istutuskaistan lisäämisen ajoradan sekä yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien väliin; Bräntilänpolulla ja Bräntilänaukiolla jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kulkureittien tarkoituksenmukaisen linjauksen ja tilankäytön. Tilavaraukset mahdollistavat myös uusien kadunvarsipysäköintipaikkojen järjestämisen Kilterinkaarelle ja Kilterinkujan kääntöpaikalle.

Uusien asuintalojen pysäköintipaikoille ajo on järjestetty Kilterinkujalta, Kilterinkaareltä ja Kilterinrinteeltä. Kohteen pysäköintipaikkoja on mahdollista sijoittaa myös Kilterinkaaren varrella olevaan Kilterinparkkiin sekä Kilterinkujan päässä olevaan pysäköintiluolaan. Talojen jätahuolto on järjestetty siten, että huoltoajo tapahtuu Kilterinkujan ja Kilterinrinteen kautta. Kohteen piha-alueelle on pelastusajoneuvojenkin kulun mahdollistava ajoyhteys Kilterinrinteeltä.

Alueen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ansiosta oman auton käyttö ei ole välttämätöntä. Kaava-alueen rakentaminen lisää alueen joukkoliikenteen potentiaalista käyttäjäkuntaa. Riittävän suuri käyttäjäkunta alueella turvaa joukkoliikenteen reittien toimivuuden ja lyhyet vuorovälit myös tulevaisuudessa.

Vesihuolto

Osa uusista asuinkerrostalotonteista voi liittyä nykyisiin vesihuoltolinjoihin Kilterinkaarella (VJ 225 M, JV 200 M 2006, HV 300 B 2006) tai Kilterinkujalla (VJ 225 M 2006, HV 300 B 2006). Lisäksi kaavamuutoksen myötä Kilterinkujan jätevesiviemäriä (200 M) jatketaan noin 100 metriä ja Kilterinkaarella jätevesiviemäriä (200 M) sekä vesijohtoa (90 M) rakennetaan noin 70 metriä palvelemaan uusia kaavoitettavia tontteja.

Nykyisin Kilterinkuja 2 -tontin länsireunassa kulkevat yksityiset tonttijohdot (JV 200 M 1978 ja HV 300 B 1978) jäävät pois käytöstä, kun kaavamuutoksen myötä Kilterinkujalle rakennettavat yleiset vesihuoltolinjat on otettu käyttöön.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Asemakaavamuutosta varten on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, joka toimii lähtökohtana rakennussuunnittelulle. Hulevesisuunnitelman mukaan hulevesiä viivytetään tontilla noin 60 m³.

Hulevesien hallintarakenteet on mitoitettava 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi

kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelun kasvuun varaudutaan Vantaan uudessa yleiskaavassa (ehdotus, KH hyväksynyt nähtäville 6.4.2020), jossa lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB) on yleistetty koskemaan koko Myyrmäen suuraluetta. Näin ollen alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu. Tiemelu ei aiheuta merkittävää häiriötä alueella. Rajatorpantien tiemelun päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan osalla Kilterinkaaren ja Kilterinkujan puoleisia julkisivuja <50dB ja yöllä <45 dB. Rautatiemelu ei ulotu suunnittelualueelle. Mahdollisen pysäköintihallin ajoyhteyksiä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuin- ja piha-alueen viihtyvyyteen. Kaavamääräyksissä on määrätty rakennusten ulkokuoren ääneneristävyydestä lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan. Ympäristöhäiriöitä käsitellään laajemmin kappaleessa 4.5.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT:n) luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä toimitalo sekä pysäköintialue puretaan ja kortteli muuttuu kerrostalokortteliksi sisäpihoineen. Samalla tontin vettä pidättävän/läpäisevän pinnan määrä kasvaa, eli hulevesien hallinnan näkökulmasta tilanteen voidaan olettaa paranevan nykytilanteeseen nähden. Lisäksi korttelia koskevat nykyaikaiset hulevesien hallintamääräykset, mikä parantaa hulevesitilannetta.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Lähtökohtaisesti rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset, sillä hanke eheyttää kaupunkirakennetta ja tukeutuu raideliikenteeseen sekä hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria. Ekotehokkuutta heikentää nykyisen rakennuksen purkaminen. Päästöjä voidaan vähentää rakennusten hyvällä energiatehokkuudella ja uusiutuvan energian hyödyntämisellä.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen 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 korttelin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,9 on saavutettavissa. Vihertehokkuustulokortti on selostuksen lopussa sivulla 44.

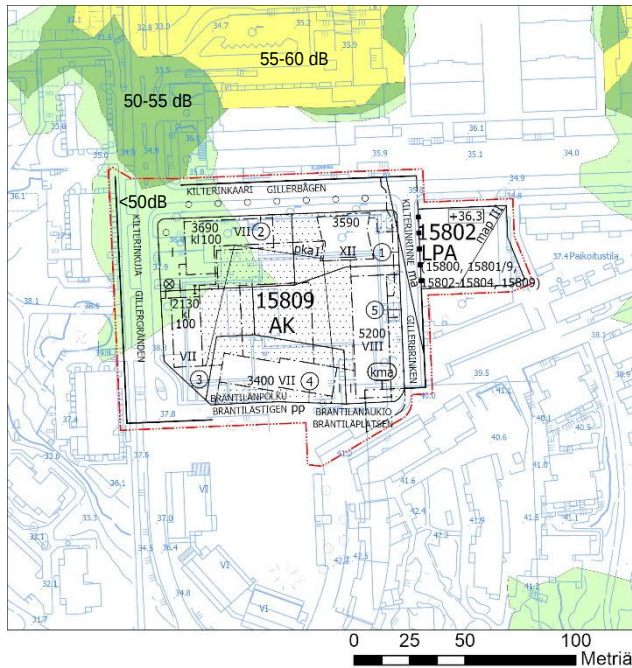
4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento-, rautatie- ja tieliikennemelu

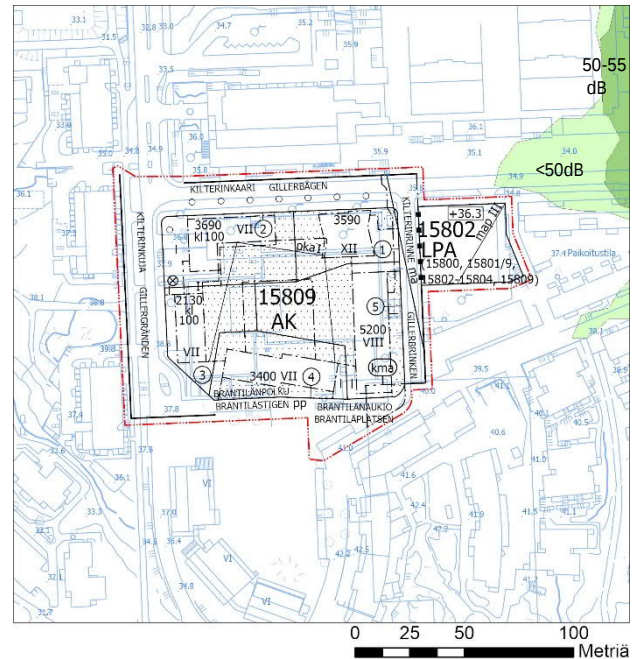
Aluetta koskee yleiskaavaehdotuksen lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB), joka yleistetään kattamaan koko Myyrmäen alueen ja edellyttää 32 dB ääneneristävyyksvaatimusta asuinrakennuksissa sekä herkkien toimintojen osalta. Länsi-Vantaalla pieni osa Myyrmäestä (mm. Kilterinmäki) jäisi lentomeluvyöhykkeen 3 (Lden 50-55 dB) ulkopuolelle. Lentomelua kuuluu

myös näillä alueilla, joten yhdenmukaisuuden vuoksi lentomeluviyöhyke 3 ääneneristävyyss-vaatimuksineen on ulotettu koko Lounais-Vantaalle. Näin ollen alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu.

Kaava-alueella esiintyy vähäistä tiemelua (v. 2016 melumallinnus). Suunnittelualueen luoteiskulmassa keskiäänitaso LAeq on päiväaikaan (kello 7–22) <50 dB ja yöaikaan (kello 22–7) <45 dB. Muualla suunnittelualueella ei esiinny tiemelua. Rautatiemelua ei ulotu suunnittelualueelle.



Tieliikennemelu tulee suunnittelualueelle Rajatorpantieltä, mutta meluarvo (päivällä) ei kuitenkaan ylitä 50 dB:ia. Yöllä suunnittelualueen keskiäänitaso jää alle 45 dB ja ovat siten alle yleisen melutason ohjearvojen.



Asuinkortteli on lähimmillään noin 170 metrin päähän junaraiteista. Rautatieliikenteestä aiheutuva melu ei ulotu suunnittelualueelle.

Lento-, raide- ja tieliikenteen melun vaikutukset on käsitelty kohdassa 4.4.1. Asemakaavamääräyksissä on annettu määräykset koskien edellä mainittujen ympäristöhäiriöiden aiheuttaman haitan torjumista. Ympäristöhäiriöt eivät estä asuinrakentamisen sijoittumista kohteeseen. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaavahanke ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön.

5. ASEMAKAAVAPROSESSI JA KAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa nykyisten rakennusten purku ja uusien rakentaminen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja se on saanut lainvoiman.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo:

Antti Pyötsiä projektijohtaja

Arkkitehtitoimisto Jaakko Hannula Oy:

Hannu Jaakkola arkkitehti, toimitusjohtaja
Samu Pitkänen arkkitehti

Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy:

Eeva Byman maisema-arkkitehti, toimitusjohtaja
Veera Aaltonen maisema-arkkitehti

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto aluearkkitehti
Anna Hakamäki asemakaava-arkkitehti
Elina Ekroos maisema-arkkitehti
Marko Hoffren kaavatekninen koordinaattori
Mikko Järvi kaavoitusinsinööri
Ritva-Leena Kujala kaavoituskoordinaattori

Kiinteistöt ja asuminen:

Tomi Henriksson asumisasioiden päällikkö
Armi Vähä-Piikkiö tonttipäällikkö

Kuntatekniikan keskus:

Elina Kettunen Vesihuollon suunnittelupäällikkö
Marja Kivelä suunnitteluinsinööri, vesihuolto
Teemu Vihervaara liikenneinsinööri
Heikki Kangas geotekniikkapäällikkö
Mikko Vanhanen projekti-insinööri

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki kaupunkikuva-arkkitehti
Timo Tamminen lupa-arkkitehti
Ilkka Rekonen lupapäällikkö

Kaupunginmuseo:

Susanna Paavola rakennustutkija

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos:

Mikko Hämäläinen paloinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 12. päivänä toukokuuta 2020.

Anna Hakamäki
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	16.04.2020
Kaavan nimi	002349 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		31.01.2019
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092002349
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6262	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6262

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

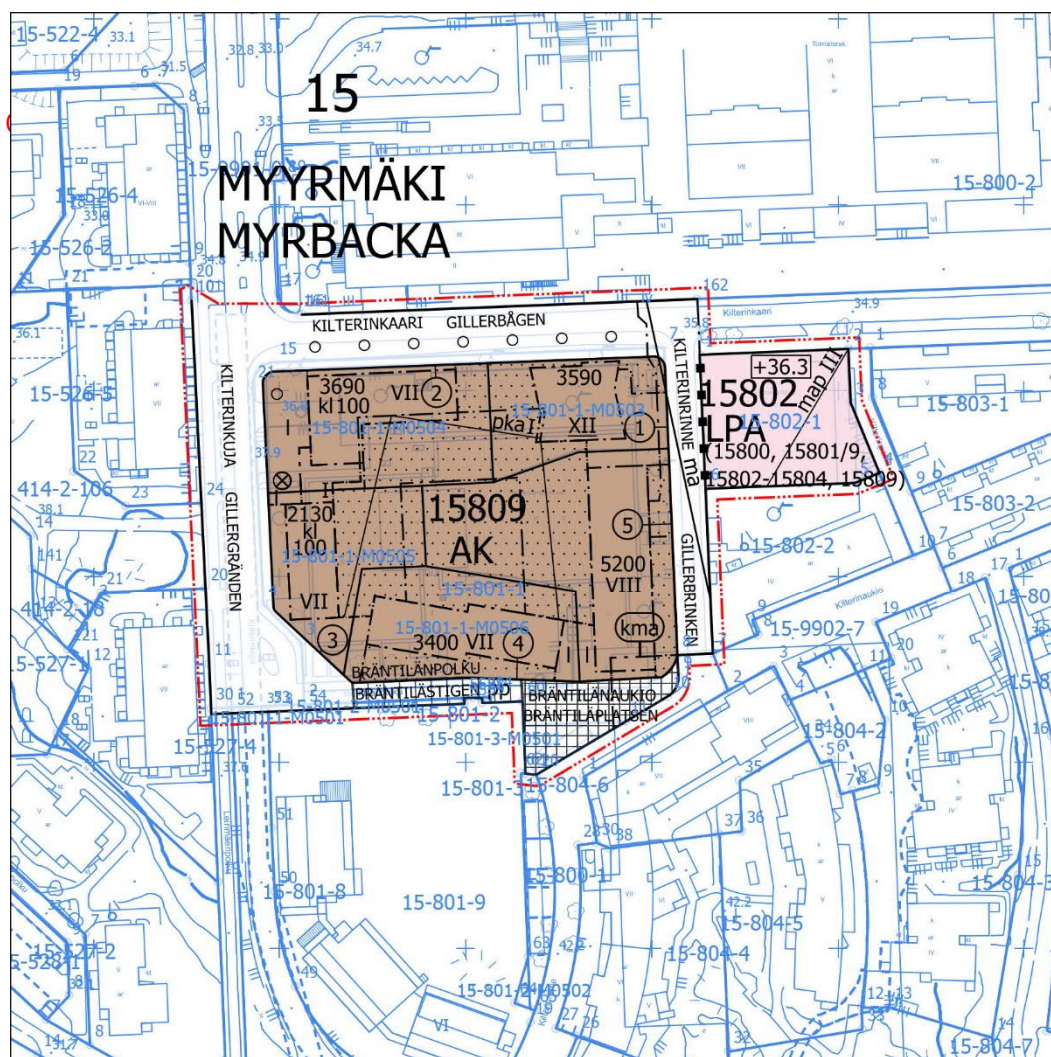
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6262	100,0	18010	1,11	0,0000	5680
A yhteensä	0,8991	55,3	18010	2,00	0,8991	18010
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,9699	-12330
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7271	44,7	0		0,0708	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				

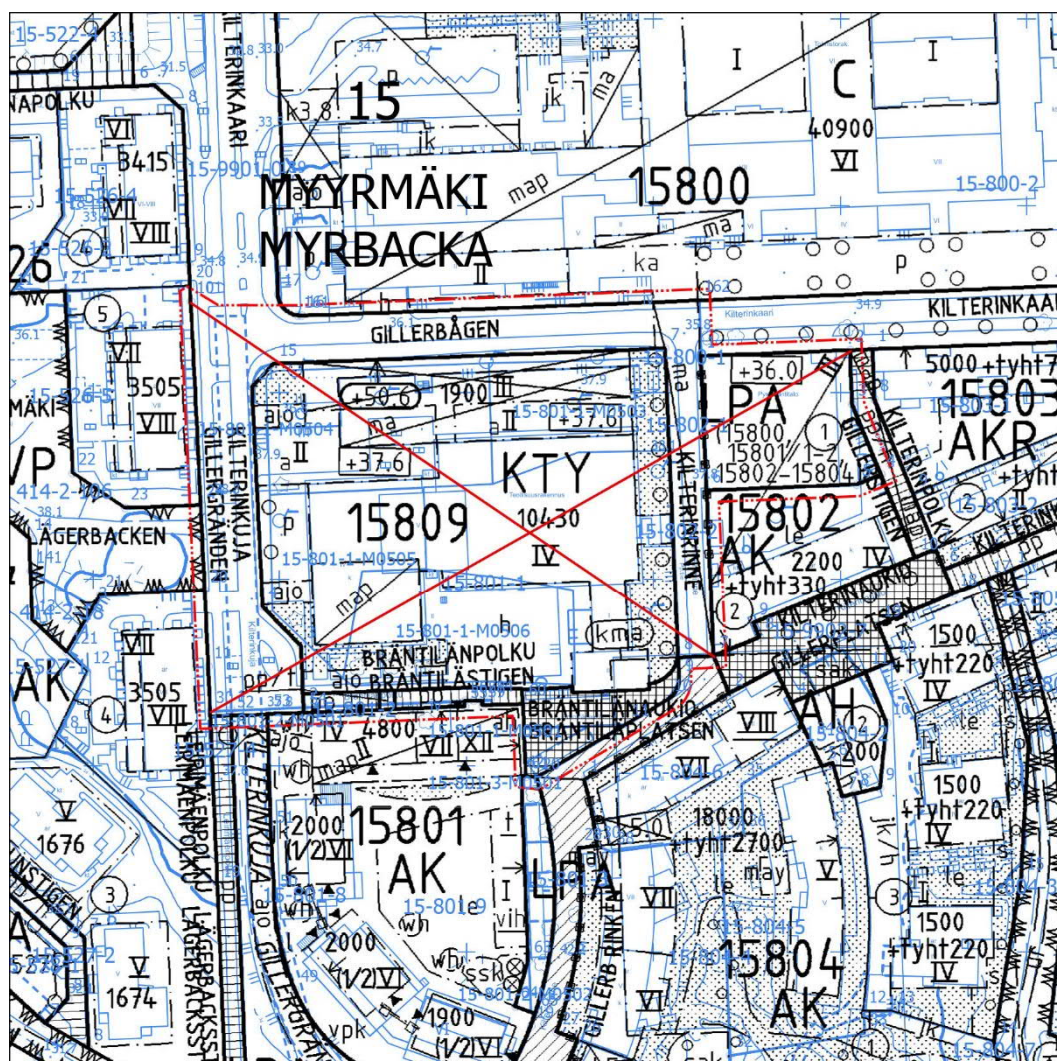
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6262	100,0	18010	1,11	0,0000	5680
A yhteensä	0,8991	55,3	18010	2,00	0,8991	18010
AK	0,8991	100,0	18010	2,00	0,8991	18010
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,9699	-12330
KTY	0,0000		0		-0,9699	-12330
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7271	44,7	0		0,0708	0
Kadut	0,4826	66,4	0		0,0442	0
Katuauk./torit	0,0636	8,7	0		0,0070	0
Kev.liik.kadut	0,0297	4,1	0		0,0196	0
LPA	0,1512	20,8	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMANKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS

0 25 50 100
Metriä



POISTETTAVAT
MERKINNÄT

0 25 50 100
Metriä

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002349	Päiväys Datum 12.5.2020 1/5
Vantaan kaupunki KILTERINKUJA 2 Kaupunginosa 15, Myyrmäki Asemakaavan muutos Kortteli 15809 ja osa kortteliä 15802 sekä katu- ja torialueet. Tonttijako Kortteli 15809. 1:2000	 Vanda stad GILLERGRÄNDEN 2 Stadsdel 15, Myrbacka Ändring av detaljplane Kvarteret 15809 och del av kvarteret 15802 samt gatu- och torgområden. Tomtindelning Kvarteret 15809. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Asuinkerrostalojen korttelialue****Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva**

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista ja siinä tulee huomioida Kilterinmäen olemassa oleva kokonaisuus.

Korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Katujulkisivujen puolelta kortteli tulee rajata rakennusmassoin korkeatasoisesti ja kaupunkimaisesti. Rakenteellisten aitojen ja muurien tulee liittyä korttelin kokonaisarkkitehtuuriin ja ne on toteutettava laadukkailla ja kestäville materiaaleilla.

Rakennusten julkisivujen ja massoitteiden tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu sisäänvetojen, värin, materiaalin, mittakaavan ja ikkunajonon koon tai sijoittelun suhteen vähintään 25 m välein.

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta.

Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Korttelin länsiosan tonttien 15809/2 ja 3 rakennusten kulmauksen julkisivu tulee suunnitella siten, että siihen toteutetaan kaupunkikuvallinen kiinneke.

Rakennusten ja katualueen väliset tilat tulee kivetä, istuttaa tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.

Katualueelta tulee olla yhteiskäyttöinen kävely-yhteys sisäpihalle korttelin eri sivuilta.

Pihakannen alaiseen pysäköintitilaan johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tontin rajalle sijoittuva palomuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Rakennusoikeus

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

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus**Arkitektur och stadsbild**

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ och beakta den befintliga helheten i Gillerbacken.

Av kvarteret och byggnaderna ska en stadsbildsmässig helhet bildas genom arkitektoniska medel.

På gatufasadernas sida ska kvarteret avgränsas med byggnadsmassor på ett högklassigt och urbant sätt. De strukturella stängslena och murarna ska hänga ihop med kvarterets helhetsarkitektur och förverkligas genom att högklassiga och hållbara material används.

Byggnadernas fasader och utformning ska vara planerade på ett varierande sätt, så att fasadens stil växlar med minst 25 meters mellanrum vad gäller indragningar, färg, material, dimensioner och fönsterindelningens storlek eller placering.

Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela byggnadstytens längd.

Lägenheterna och balkongerna i byggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar.

Fasaden i hörnet av byggnaderna på tomtorna 15809/2 och 3 i kvarterets västra del ska planeras så att det på platsen förverkligas ett stadsbildsmässigt blickfång.

Utrymmena mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenlaggas, planteras eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.

Från gatuområdet ska det finnas en gemensam gångförbindelse till innergården från olika sidor av kvarteret.

De förbindelser som leder till parkeringsutrymmet under gårdsdäcket ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Byggrätt

Invävar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen. Utrymmena ska huvudsakligen byggas i stenfötvåningen och förverkligas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck. När de förläggs till stenfötvåningen ska utrymmena till sina egenskaper vara sådana att de kan ändras till affärslokaler. När bastu förläggs till vindsvåningen eller det översta planet ska en takterrass eller annan uteplats byggas i anslutning till denna. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Tonteilla 15809/1, 2, 4 ja 5 on asukkaiden käyttöön rakennettava tonttia kohti vähintään 50 k-m² yhteistilaa, johon voi sijoittaa yhteisaunan, talopesulan, työ- ja harrastetilaa. Tontilla 15809/1 on asukkaiden käyttöön käyttöön rakennettava saunaosasto ja kattoterassi. Tonttien 15809/4 ja 5 Bräntilänaukioon rajautuviin päätyihin on lisäksi kivijalkakerrokseen osoitettava yhteistilaa kummallekin vähintään 70 k-m², jotka tulee voida tarvittaessa ottaa heti liiketilakäyttöön.

Tonteilla 15809/2 ja 3 tulee kummallakin vähintään 80 k-m² käyttää palvelu, myymälä- ja toimistotiloja varten. Tilat tulee sijoittaa tonttien 2 ja 3 rakennusten kivijalkakerrokseen laatoitettavan tai kivetävän alueenosan yhteyteen. Tilojen tulee olla ravintolakäyttöön soveltuvat.

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.

Pihakannen alaisen pysäköintitilan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Sen laajuus on ilmaista rakennusalan ja kerroslukuna.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tonttirajojen estämättä.

Julkisivut ja kivijalkakerros

Julkisivumateriaaleina tulee katu- ja pihasisiivillä käyttää väriästä rappausta ja paikalla muurattua keskitummaa tai tummaa tiiltä. Korttelialueen julkisivujen tulee olla värikkaita ja värimaailmaltaan värikkäitä. Pääjulkisivuvärinä ei sallita valkoista, mustaa tai harmaata. Tilien ja rappauksen värin sekä muuraustavan tulee vaihdella tonteittain.

Tontin 15809/1 tornitalon tulee arkkitehtuurin ja massoitelun keinoin muodostaa kaupunkikuvallinen kiinneke. Julkisivumateriaalin ja -sävyyn tulee vaihtua 8. kerroksen yläpuolella. Alaosastaan julkisivumateriaalin tulee olla tummaa tai keskitummaa muurattua tiiltä. Tornin yläosan tulee olla vaalea ja julkisivumateriaaliltaan rappausta tai reliefinomaista tiililaattaa. Tiililaattapinnassa tulee käyttää erilaisia pintastruktuureja ja tiilien ladotutavan tulee vaihdella. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita ja mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtonisin keinoin.

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävästä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Parvekkeiden taustaseinissä voidaan käyttää betonielementtiä.

Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä käyttää julkisivuihin määrättyjä materiaaleja. Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedetyn parvekkeen vaikutelma. Yksittäiset arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut parvekkeet ovat sallittuja. Parvekkeiden on oltava lasitettu. Kaiderakenteen tulee olla pääosin peittävää pintaa.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeiden tulee olla ripustettuja tai pilarein tuettuja ellei maantasokerroksen asuntoihin rakenneta asuntoon liittyvää asuinpihaa.

Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros ja siihen voi sijoittaa liiketiloja, asuinhuoneita tai asukkaiden yhteistiloja.

Korttelissa kivijalkakerroksen tulee olla vaikutelmaltaan 1–2 kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

Kivijalkakerroksessa käytettävien julkisivumateriaalien ja rakennusosien tulee olla kestäviä ja korkealuokkaisia.

Liiketilat Kilterinkujan puolella ja Bräntilänaukion katutasossa sijaitsevat yhteistilat tulee avata näyteikkunoin katutilaan ja ne tulee yhdistää toiminnallisesti aukion katutilaan.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon kadulle ja pihalle.

Pä tomterna 15809/1, 2, 4 och 5 ska för de boende byggas minst 50 m²-vy gemensamt utrymme per tomt, där en gemensam bastu, tvättstuga, arbets- och hobbylokaler kan placeras. På tomt 15809/1 ska en bastuavdelning och en takterrass byggas för de boendes bruk. I de ändrar av tomt 15809/4 och 5 som gränsar till Bräntiläplatsen ska dessutom för båda anvisas gemensamt utrymme i stenfotsvåningen på minst 70 m²-vy, vilket vid behov på en gång kan tas i bruk som affärslokaler.

Pä tomterna 15809/2 och 3 ska på vardera minst 80 m²-vy användas för service-, affärs- och kontorsutrymmen. Utrymmena ska placeras i stenfotsvåningen av byggnaderna på tomterna 2 och 3 i anslutning till den områdesdel som ska beläggas med plattor eller stengläggas. Utrymmena ska vara anpassade för restaurangbruk.

Trapphusen ska vara försedda med dagsljusinsläpp. En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.

Utöver byggrätten får ett parkeringsutrymme byggas under gårdsdäcket. Dess omfång har angetts som byggnadsyta och våningstal.

Avfallshanterings-, parkerings-, klubb- och skyddsrum får placeras utan att tomtgränserna utgör ett hinder.

Fasader och stenfotsvåningen

Som fasadmateriäl ska man på gatu- och gårdssidan använda färgad puts och plattsmurat tegel i en mellanmörk eller mörk nyans. Kvartersområdets fasader ska färgsättas med färgglada och mättade nyanser. Vitt, svart eller grått tillåts inte som huvudsaklig fasadfärg. Teglets och putsens färg och murningssättet ska variera på respektive tomt.

Tornhuset på tomt 15809/1 ska med hjälp av arkitektur och volymgestaltning bilda en stadsbildsmässig fixpunkt. Fasadmaterialet och fasadens nyans ska ändras ovanför 8:e våningen. Till nedre delen ska fasadmaterialet bestå av mörkt eller mellanmörkt murat tegel. Tornets övre del ska vara ljus och till sitt fasadmateriäl bestå av puts eller tegelplattor av reliefkaraktär. I tegelplattornas yta ska olika ytstrukturer användas och teglens staplingssätt ska variera. Synliga elementfogar är inte tillåtna och eventuella elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Fasader ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara materiäl eller ge intrycket av att ha en fasad som är byggd på plats. Synliga elementfogar tillåts inte i fasaderna. På balkongernas fondväggar kan betongelement användas.

Balkongernas fasadmateriäl ska hålla hög kvalitet och vara tåliga och materiäl avsedda för fasader ska användas. Balkongerna ska vara indragna eller ge intryck av att vara indragna. Enstaka balkonger som motiveras av arkitektoniska och stadsbildsmässiga skäl är tillåtna. Balkongerna ska vara inglasade. Rackeskonstruktionen ska huvudsakligen bestå av en täckande yta.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan. Balkongerna ska vara upphängda eller stöttade med pelare om det inte anläggs en bostadsgård i anslutning till bostäderna på markplansvåningen.

Mot gatuområdet ska det skapas en öppen, funktionell och sammanhängande stenfotsvåning som går runt hela kvarteret och i denna kan det placeras affärslokaler, bostadsrum eller gemensamma utrymmen för de boende.

I kvarteret ska stenfotsvåningen ge ett intryck av att vara 1–2 våningar hög och den ska framhåvas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, materiäl, färger, byggnadsdelar och belysning.

De fasadmateriäl och byggnadsdelar som används i stenfotsvåningen ska vara hållbara och av hög kvalitet. Synliga betongsöcklar tillåts inte.

Affärslokaler på Gillergrändens sida och de gemensamma utrymmena i gatuplanet mot Bräntiläplatsen ska öppnas upp mot gaturummet med skyltfönster och förenas funktionellt med torgets gaturum.

Byggnadernas ingångar ska tydligt framträda med hjälp av skärmtak, indraningar och belysning. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset till gatan och gården.

Katujulkisivujen ja kivijalkakerroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaan.

Tontilla 15809/5 mahdollinen kulkuaukko pihalle tulee olla vähintään 3,5 m leveä ja 4,2 m korkea ja se tulee suunnitella ja rakentaa luontevana korttelin osana käyttäen korkeatasoisia materiaaleja. Kulkuaukon päälle tulee sijoittaa asuinkekkereitä.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Katot

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sijoittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Tonteilla 15809/ 2-5 tulee olla normaaliokerroksista erottuva ylin kerros.

Ulkoulualueet

Korttelille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihaan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja, nurmikkoja sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkutienä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihtelyyn, on istutettava. Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Maanvaraisille pihan osille on istutettava suureksi kasvavia lehti- ja havupuita sekä pensaita. Istutuksissa tulee käyttää kookkaita taimia.

Säilytettävät ja istutettavat puut on suojattava rakentamisen aikana. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Tonteilla 15809/3,4 ja 5 maantasokerroksen asunnoille on pääosin toteutettava asuntopiha. Asuntopihojen on muodostettava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä pihatiloja, jotka liittyvät huoneistoihin omilla sisäänkäynneillä. Kadun puolella olevien asuntojen pääsisäänkäyntien tulee olla asuntopihaa kautta. Asuntopihoja rajaavien rakenteiden tulee vastata kivijalkakerroksen arkkitehtuuria ja laatutasoa.

Laatoitettava tai kivettävä alueen osa tulee suunnitella toimimaiseksi vaihtelevin pintamateriaalein ja istutuksin. Liiketilojen etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan.

Rakennusten ja katu- ja torialueiden väliset tontin osat tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee yhteensovittaa katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttaa yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella.

Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömiin paikoihin pysäköintialueelle/-laitokseen.

Liiketilat: 1 ap/100 k-m²

För gatufasadernas och stenfotsvåningens belysning ska det göras upp en separat belysningsplan som är gemensam för kvarteret.

Passage på tomt 15809/5 till gårdsplan ska vara minst 3,5 m bred och 4,2 m hög och den ska planeras och byggas som en naturlig del av kvarteret av material som håller hög kvalitet. Bostadsvåningar ska placeras ovanpå passagen.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostadstrummens yttre skikt skall vara minst 32 dB. Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i affärs-, kontors- och arbetslokaler ska vara minst 28 dB.

Tak

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

På tomterna 15809/ 2-5 ska översta våningen skilja sig från de ordinarie våningarna.

Utomhusområden

För kvarterets gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Vid planeringen av kvarteretsgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling, samt fleråriga blommande och pollinerande växtarter, blommande träd och ängsväxtlighet medräknade. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. I kvarteret ska uppnå minst 0,9 i effektivitet för grönybygget.

På gårdspartier som ligger på fast mark ska löv- och barrträd som blir stora samt buskar planteras. I planteringarna ska storväxta plantor användas.

Träd som ska bevaras måste skyddas under byggnadsskedet. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

På tomterna 15809/3,4 och 5 ska markplansvåningens bostäder huvudsakligen förses med en bostadsgård. Bostadsgårdarna ska bilda grönskande, skyddade och trivsamma gårdstyper som sammanbinds med lägenheterna med egna ingångar. Huvudentrén till de bostäder som ligger på gatans sida ska veta mot bostadsgården. Konstruktioner som avgränsar bostadsgårdarna ska motsvara stenfotsvåningens arkitektur och kvalitetsnivå.

Den områdesdel som ska beläggas med plattor eller stenläggas ska med varierande ytmaterial och planteringar planeras så att den liknar ett torg. Affärslokaler ska framdel ska planeras och byggas så att det går att utöka affärsverksamheten till uterummet.

De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatu- och torgområdena ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialen ska samordnas med ytmaterialen i gatu- och torgområdena.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan.

Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder: 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bp/3 bostäder. Antalet platser ska minska med 15 % om parkeringen koncentreras till omräkade platser i ett parkeringsområde/en parkeringsanläggning.

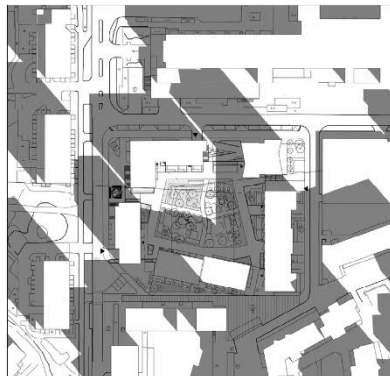
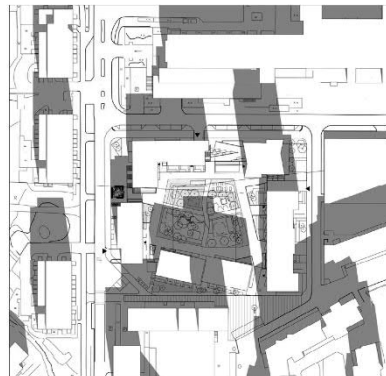
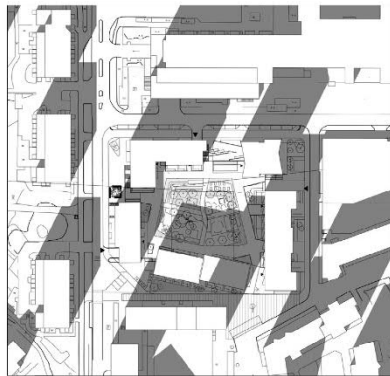
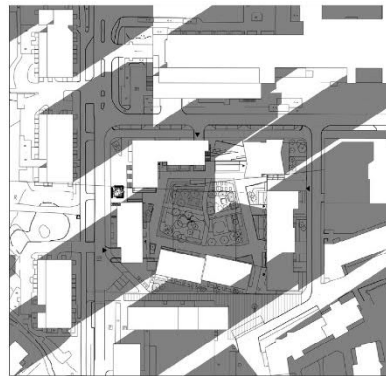
Affärslokaler: 1 bp/100 m²-vy

	AK-korttelin autopaikat saa sijoittaa saman korttelin pihakannen alaiseen pysäköintialaan, kalliopysäköintiloihin ja korttelin 15802 pysäköintialaan (LPA). Ajoyhteys AK-korttelissa sijaitsevaan kannenlaiseen pysäköintialaan tulee järjestää rakennusrunkojen ali. Korttelista on osoitettava maanalainen kulkuyhteys kallioluolaan niille tonteille, joiden autopaikkoja sinne sijoitetaan. Vieras pysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m². Pysäköintipaikat saa sijoittaa tontti- ja korttelijaosta riippumatta. Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: Polkupyöräpaikkoja tulee varata 2 pp / asunto Liiketilat 1 pp/50 k-m² 80 % pyöräpaikoista on oltava säältä suojattuja	AK-kvarterets bilplatser får placeras i parkeringsutrymmet under kvarterets gårdsdäck, i bergsparkeringsutrymmen och i parkeringshuset i kvarteret 15802 (LPA). Körförbindelsen till parkeringsutrymmet under gårdsdäcket i AK-kvarteret ska ordnas under byggnadsstommarna. Från kvarteret ska en underjordisk körförbindelse anvisas till bergrummet för de tomter vars parkeringsplatser placeras där. Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomten ska minst 1 bp/5000 m²-vy reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice. Parkeringsplatserna får placeras oberoende av tomt- och kvartersindelningen. I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar. Minimiantalet cykelplatser: Cykelplatser ska reserveras 2 cp / bostad Affärslokaler 1 bp/50 m²-vy 80 % av cykelplatserna ska vara väderskyddade.
	Autopaikkojen korttelialue. Pysäköintilaitos tulee kattaa. Katon ja seinien tulee olla pääosin lasia. Kilterinrinteen puoleisen muurin tulee olla paikallamuurattu. Pinta voi olla puhtaaksi muurattua tai kuultorapattua poltettua savitiiltä. Alueen kautta saa järjestää ajoyhteyden siihen rajoittuvalle tontille.	Kvarterets område för bilplatser. Parkeringsanläggningen skall förses med tak. Tak och väggar skall i huvudsak vara av glas. Muren mot Gillerbrinken skall vara murad på plats. Ytan kan bestå av renmurat eller lasyrrappat bränt lertegel. Via området får ordnas körförbindelse till tomten som gränsar till det.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarterets-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYYR	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
15809	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KILTER	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
3400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VII	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.
+36,3	Pysäköintilaitoksen ylimmän tason korkeusasema.	Högsta höjd för det översta planet i parkeringsanläggning.
X	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.	Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.
	Maanalainen tila	Underjordiskt utrymme
	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Kallioon rakennettavan maanalaisen tilan raja. Alueelle saadaan sijoittaa pysäköinti-, väestönsuoja- ja varastotiloja kahteen kerrokseen.	Gräns för utrymme som ska byggas i berg under jord. På området får placeras parkerings-, befolkningsskydds- och förrädsutrymmen i två våningar.

.....	Rakennettava muuri.	En mur som ska byggas.
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
	Istutettava alueen osa	Del av område som skall planteras
o o o o	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
o	Istutettava puu	Träd som skall planteras
	Suojeltava puu	Träd som skall skyddas
=====	Katu.	Gata.
	Katuaukio/tori	Öppen plats/torg
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik
(15801/9)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
TONTTIJAKO		TOMTINDELNING
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinöin 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	
		Timo Kallaluoto Aluearkkitehti / Områdesarkitekt	
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__	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
	Kimmo Junttila Kaupungeodeetti / Stadsgeodet		
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ / __20__		Godkänd av stadsfullmäktige __ / __20__	



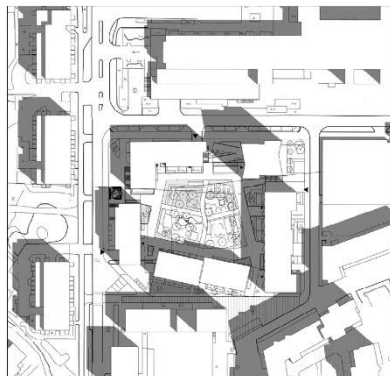
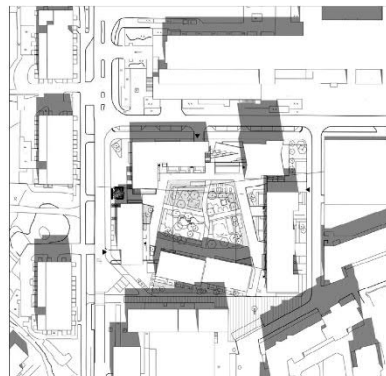
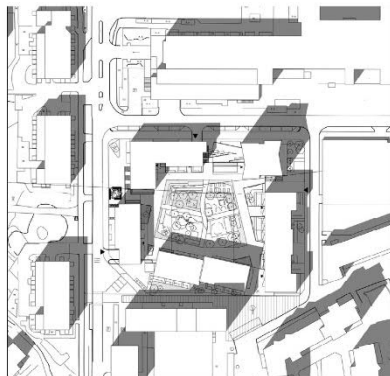
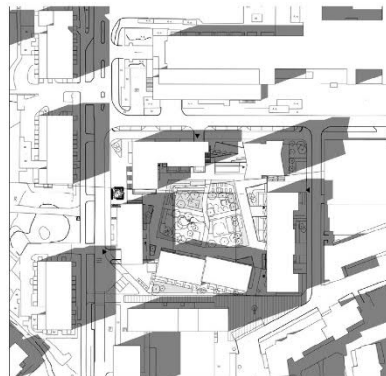
20. MAALISKUUTA
11:0020. MAALISKUUTA
13:0020. MAALISKUUTA
15:0020. MAALISKUUTA
17:00

VARJOANALYYSI

MYYRMÄKI KILTERINKUJA 2

ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAAKKOLA OY

21.05.2019

21. KESÄKUUTA
11:0021. KESÄKUUTA
13:0021. KESÄKUUTA
15:0021. KESÄKUUTA
17:00

VARJOANALYYSI

MYYRMÄKI KILTERINKUJA 2

ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAAKKOLA OY

21.05.2019

Varjoanalyysi 20. maaliskuuta ja 21. kesäkuuta, ei mittakaavassa, arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 21.5.2019.

Tuloskortti

Päivämäärä: 17.4.2020

Lomakkeen täyttäjä ja yritys:

Kohteen osoite:

Kilterinkuja 2

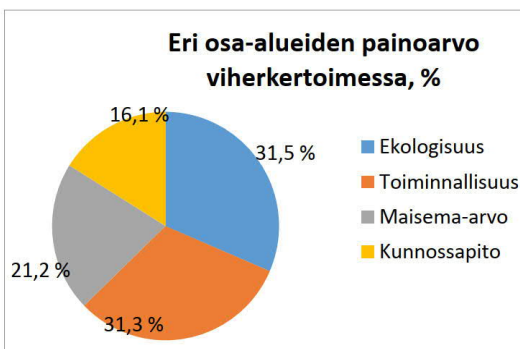
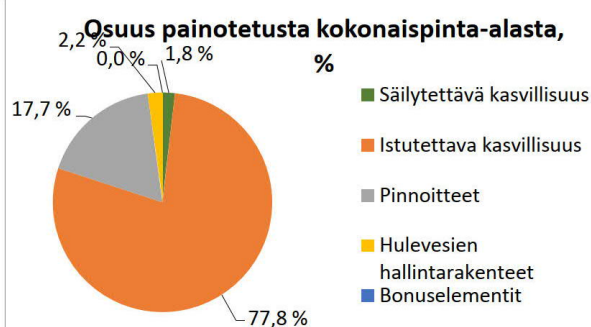
Veera Aaltonen, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

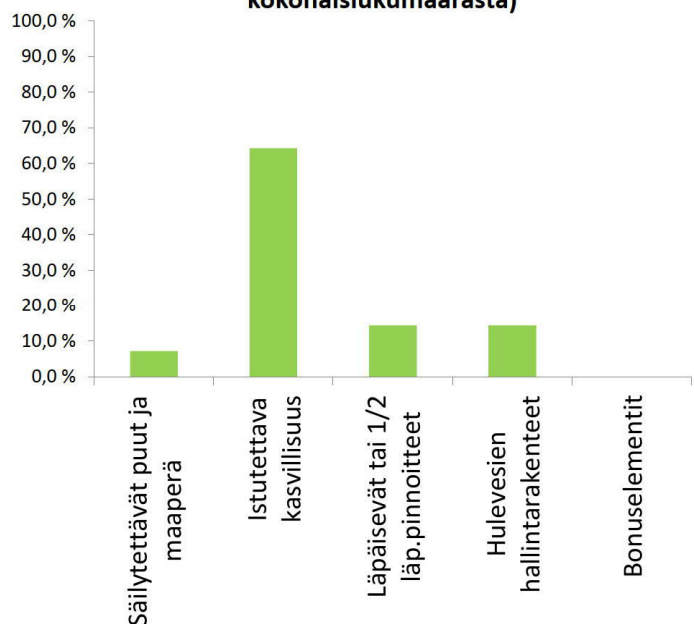
Saavutettu vihertehokkuus
0,9
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5

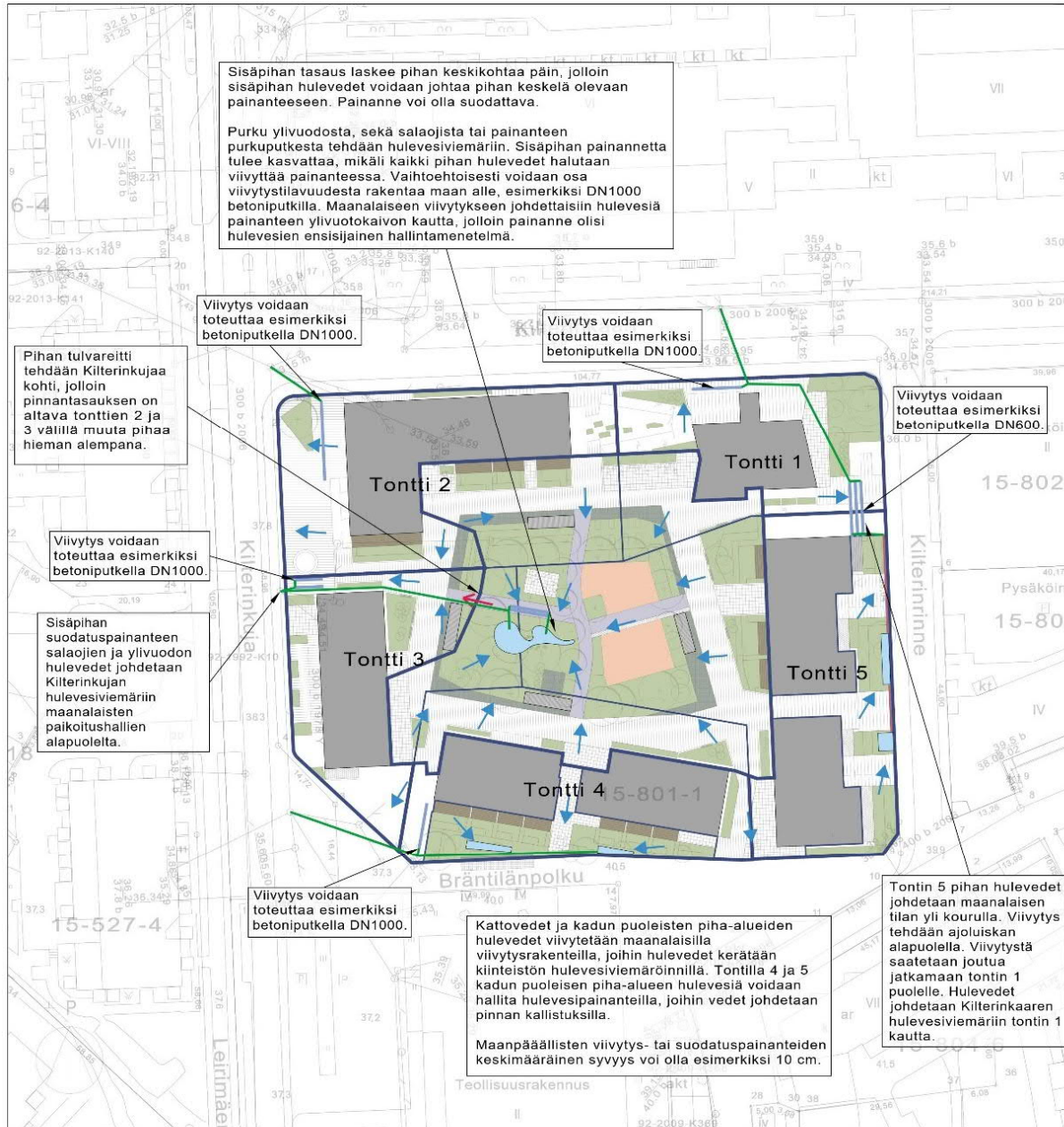
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	1	5
Istutettava kasvillisuus	9	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	14	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio



Käytetyt elementit (% elementtien kokonaislukumäärästä)





Hulevesien hallintasuunnitelma

Suunnittelualue on nykytilassa rakennettu. Alue on lähes täysin läpäisemätöntä katto- tai asfalttipintaa. Nykytilan valumakertoimeksi arvioidaan 0,9. Tuleva maankäyttö pienentää alueelta muodostuvia hulevesivirtaamia, sillä istutettujen pintojen alit kasvavat ja kattopinta-ala pienenee. Tulevan maankäytön mukainen valumakerroin on noin 0,65.

Hulevedet hallitaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin mukaisesti viivyttämällä alueella muodostuvat hulevesivirtaamat luonnontilaista virtaamaa vastaavaksi. Mitoittavana sateena on käytetty ilmastomuutoksen vaikutus huomioiden kerran kolmessa vuodessa toistuvaa 10 min kestävää rankkasadetta (150 l/s/ha). Luonnontilaa kuvaavaksi valumakertoimeksi arvioidaan 0,1 jolloin luonnontilainen purkuvirtaama suunnittelualaueelta olisi 13,5 l/s.

Hulevesiä voidaan osittain viivyttaa ja käsitellä hulevesipainanteilla tai biosuodatuksella, joihin hulevedet johdetaan maanpintaa pitkin. Kattovedet ja osa pihavesistä viivytetään maanalaisten viivytysrakenteilla. Maanpäälliset hulevesien hallintarakenteet suositellaan toteutettavan mahdollisuuksien mukaan suodattavina rakenteina.

Hallintarakenteiden purkuvirtaama tulee suunnitella vastaamaan luonnontilaista virtaamaa. Viivytysrakenteet tulee varustaa ylivuotoilla ja alueelta tulee muodostaa turvallisesti tulvareitit katualueille. Tulvareitti muodostetaan sisäpihan tonttien 2 ja 3 välillä, jolloin maanpinta sisäpihan itäreunassa ja tonttien 2 ja 3 rakennusten välillä on oltava noin korkeudella +40,5 tai alle.

Tulevan maankäytön mukaiset pinta-alat pintatyypeittäin

	Valumakerroin (-)	Tontti 1 (m²)	Tontti 2 (m²)	Tontti 3 (m²)	Tontti 4 (m²)	Tontti 5 (m²)	Yhteensä (m²)
Katto	1	280	640	390	570	330	2220
Asfaltti	0.9	210	100	170	120	0	590
Betonilaatta tai -kiveys	0.9	490	720	390	520	620	2740
Viherpinta	0.1	260	340	320	380	750	2040
Puuterassi	0.8	0	60	0	70	30	170
Nurmikivi	0.5	20	60	30	30	70	220
Kivituhka	0.4	0	30	30	10	130	200
Turvasora tai turvalusta (leikkikenttä)	0.5	0	0	0	0	210	210
Yhteensä		1260	1950	1330	1710	2720	8970

Viivytysrakenteiden viivytystilavuudet ja valuma-alueiden tiedot

Viivytysrakenne	Valuma-alueen ala (m²)	Valumakerroin (-)	Viivytystilavuus (m³)	Purkuvirtaama (l/s)
Sisäpiha, painanne / maanalaisten viivytys	3120	0,52	15,4	4,7
Tontti 1, maanalaisten viivytys	970	0,77	7,1	1,5
Tontti 2, maanalaisten viivytys	1360	0,88	11,3	2,0
Tontti 3, maanalaisten viivytys	1000	0,83	7,9	1,5
Tontti 4, painanne	410	0,39	1,5	0,6
Tontti 4, maanalaisten viivytys	720	0,96	6,5	1,1
Tontti 5, painanne	520	0,45	1,6	0,7
Tontti 5, maanalaisten viivytys	890	0,89	8,0	1,4

Viivytystilavuudet tonteittain. Pihan viivytyspainanteen tilavuus on jaettu tonteille 3 ja 5.

Ala (m²)		Valumakerroin (-)	Mitoitussateella muodostuva hulevesitilavuus (m³)	Tontille suunniteltu viivytystilavuus (m³)
Tontti 1	1260	0.75	9	7.1
Tontti 2	1950	0.77	14.3	11.3
Tontti 3	1330	0.72	9.1	15.6
Tontti 4	1710	0.74	12	8
Tontti 5	2720	0.58	15	17.4
Yhteensä	8970	0.7	59.4	59.4

MYRRMÄKI, KILTERINKUJA 2
Hulevesien hallintasuunnitelma

ei mittakaavassa

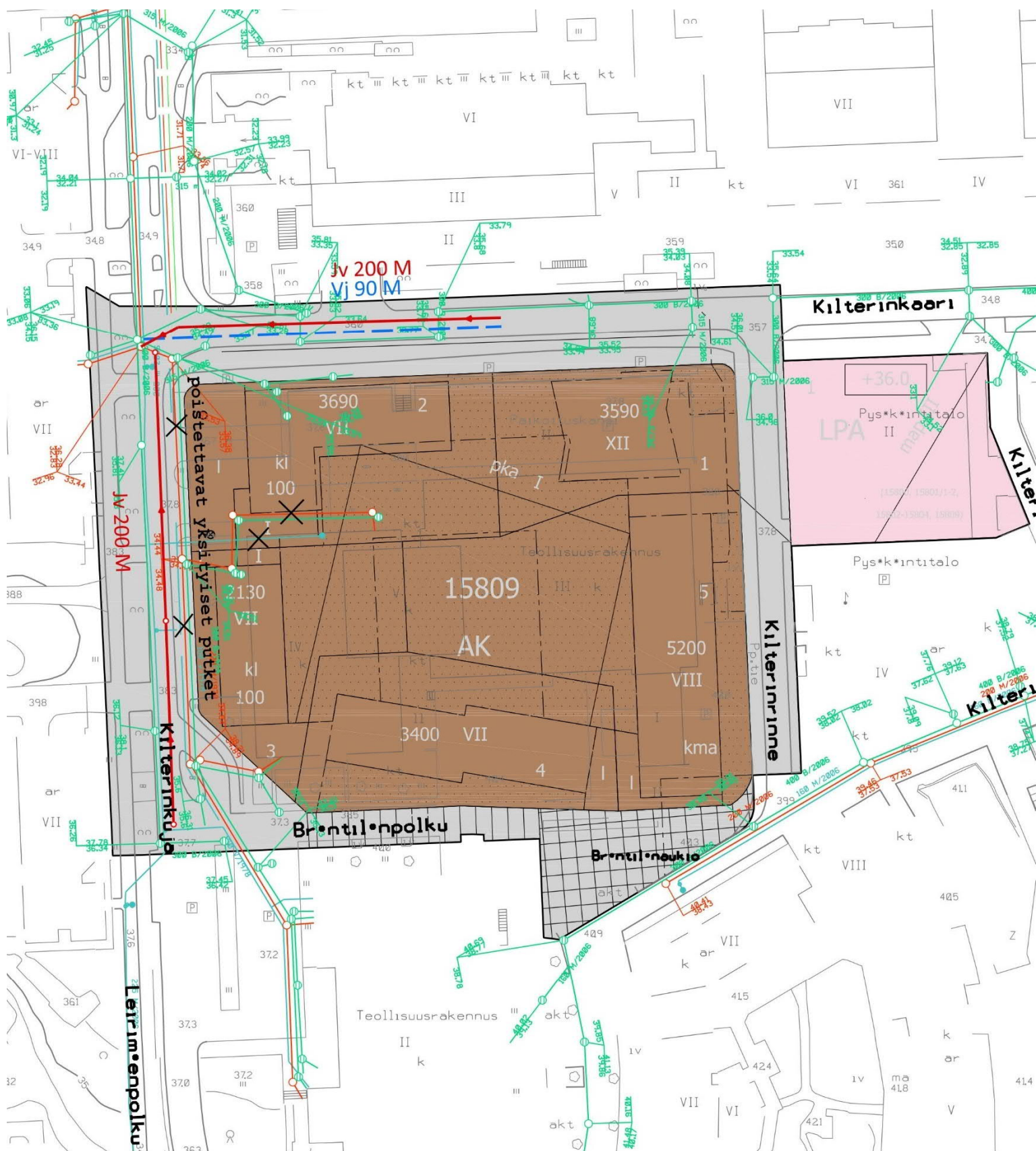
KAARVOITUSTA VARTEN 13.11.2019

SKY

SITOWISE

MERKINNÄT

- Valuma-alueen raja
- Osavaluma-alueen raja
- Kiinteistön hulevesiviemäri
- Tulvareitti
- Hulevesipainanne tai biosuodatus
- Maanalaisten hulevesien viivytysrakenne
- Pintavalunnan kulkusuunta
- Kouru



002349 Kilterinkuja 2
Vesihuollon esisuunnitelma
20.3.2020 Elina Kettunen / Marja Kivelä

mittakaava 1:1000

Vesihuollon esisuunnitelma, taustalla olevan asemakaava-aineiston merkinnät tarkistettava varsinaisesta asemakaavaehdotuksesta.



002349 Kilterinkuja 2
Katualueiden esisuunnitelma
19.3.2019 Teemu Vihervaara

mittakaava 1:1000

Katualueiden esisuunnitelma, taustalla korttelin viitesuunnitelma pihakansitasolta.