

002473 MYYRMANNI MYYRMÄKI



Paalutorin sisäänkäynti.

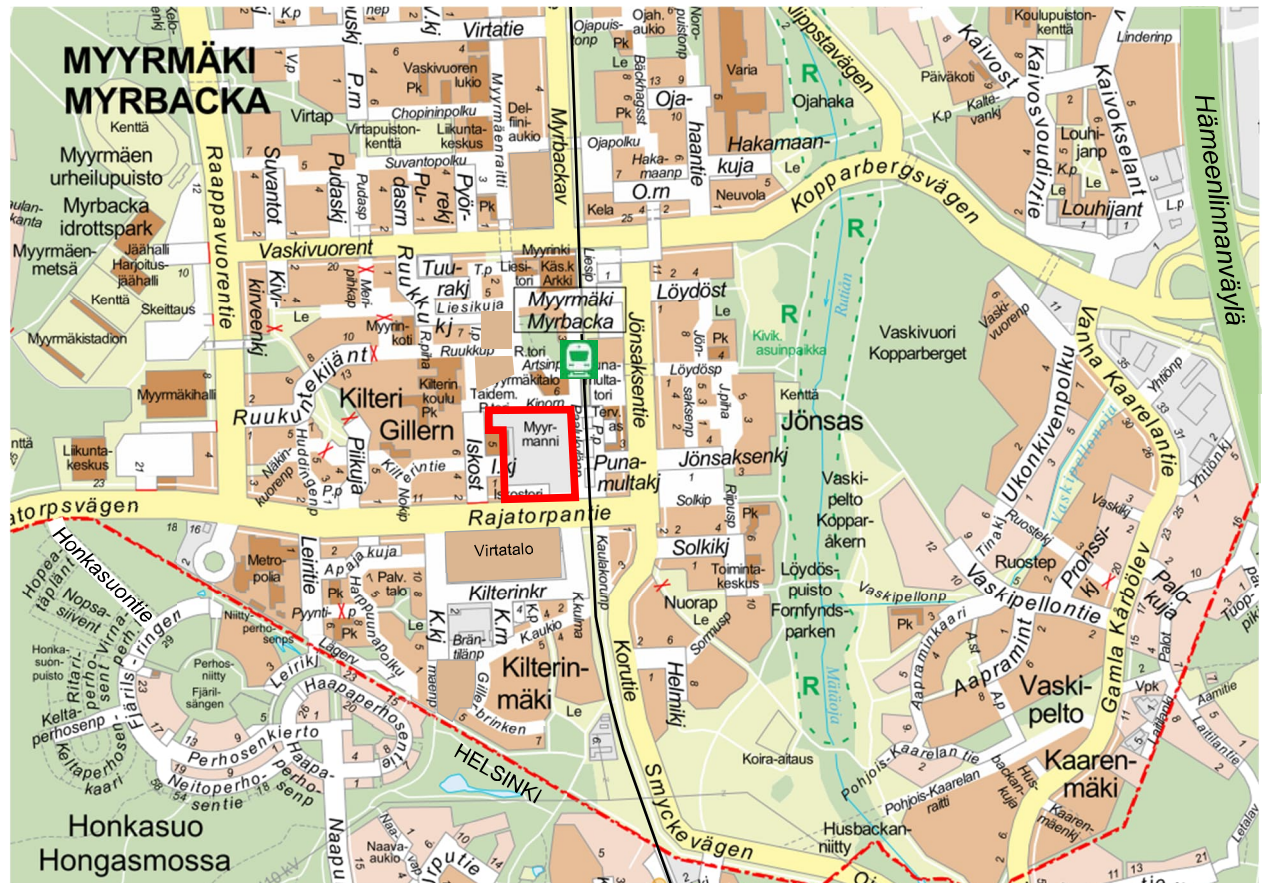
TKa 27.6.2021

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 23.8.2022 päivättyä asemakaavakarttaa 002473

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kiinteistö Oy Myyrmanni hakee liiketilojen lisäämistä nykyisen rakennuksen sisällä 2 300 k-m2, osin kellaritasolle, ja Iskoskujalle menevän kauppakäytävän poistamista. Kauppakeskukseen on tulossa Prisma ja Lidl.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
Osa korttelia 15409 ja torialue

Kaava-alueen sijainti

Iskoskuja 3 / Paalukylänpolku 7

Sisälllys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	18
5	Asemakaavan toteutus	21

1. TIIVISTELMÄ



Kaava-alue lounaasta.

Google earth 2022

Kiinteistö Oy Myyrmanni hakee liiketilojen laajennusta rakennuksen sisälle 2 300 k-m².

Voimassa olevassa yleiskaavassa muutosalue on keskustatoimintojen aluetta C.

Hyväksytyssä yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K, jolla on rakennusoikeus 42 400 k-m² ja kerrosluku kolme (III). Tontilla sallitaan kaksi maanalaista pysäköintitasoa (map II). Neljännessä kerroksessa (virallisesti ullakolla) on toimistotiloja.

Tontilla on kauppakeskus Myyrmanni, joka on valmistunut 1994.

Asemakaavamuutoksessa tontin rakennusoikeus kasvaa 2 300 k-m², jolloin rakennusoikeudeksi tulee 44 700 k-m². Tästä 3 600 k-m² saa sijoittaa kellaritiloihin. Lisäksi tontille saa rakentaa kaupakäytäviä kuten nyt sekä sijoittaa toimistotiloja neljanteen kerrokseen kuten nyt.

Muutokset tapahtuvat sisätiloissa. Iskokuja sisäänkäynti poistuu, koska liiketilojen määrä kasvaa. Sisäänkäynnin poistaminen on välttämätöntä, jotta rakennukseen saadaan Prisma.

Prismasta tulee kaksikerroksinen. Lidl sijoittuu Punamultatorin tasoon. Keskikäytävälle lisätään liukutasot pysäköintihalliin.

Kauppakeskus on nykyisin mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö, joten uusi maankäyttömerkintä on KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Rakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivut ja gallerian lasikatto suojellaan.

Kaavamuutos vahvistaa Myyrmäkeä kaupallisena keskuksena.

2. LÄHTÖKOHDAT



Aseman sisäänkäynti on kauppakeskuksen vilkkain.

TKa 27.6.2021

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on 58 000 asukkaan suuralue ja 17 000 asukkaan kasvava kaupunginosa.

Kaupunkirakenne

Myyrmäki on osa Haaga-Vantaaksi suunniteltua nauhakaupunkia, jonka runkona on rautatielinja. Kaupunginosaa on rakennettu kaikkina vuosikymmeninä 1960-luvulta alkaen, pääosin ruutukaa-vaan. Pääkadut ovat leveitä. Jalankulkukadut alittavat ne alikulkutunneleissa. Rautatie valmistui 1975. Kauppapaikoiksi valmistui ensin Louhelan ostoskeskus (1967–2011), sitten Myyrinpuhos 1975, Isomyyri 1987 ja Myyrmanni 1994, jolloin se oli Suomen toiseksi suurin kauppakeskus. Myyrmäenraitti on kaupunginosan keskeinen jalankulkuakseli, jonka varrella on julkisia palveluja. Paalutori on vilkas kauppatori. Torilla on Myyrmäkitalo ja torin pohjoispuolelle on rakenteilla 8–16-kerroksisia kerrostaloja kivijalkaliiketoiloihin.

Rakennettu ympäristö

Kauppakeskus Myyrmanni valmistui 1994. Sen laajuus on 42 572 k-m² ja suunnittelija arkkitehti-toimisto Innovarch Oy. Rakennukseen on lisätty yhdyssilta asemalaiturilta. Kahdessa kellarikerrok-sessa on yhteensä 906 autopaikkaa. Myyrmanni on rakennusperintökohde, josta on tehty raken-nushistoriaselvitys (Saatsi Arkkitehdit Oy 2022).

Luonnonympäristö

Myyrmannin paikalla on ollut kuusikkomäki, asutusta 1950-luvulta, peltoja ja puro. Tontti on kokonaan rakennettu eikä luontokohteita enää ole.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Myyrmannin ja Paalutorin paikalla on ollut runsaslöytöinen kivilautainen asuinpaikka, joka on tutkittu ennen alueen rakentamista. Siten tontilla ei ole enää muinaisjäännöksiä.



Peruskartta 1958, sen taustalla nykykartta.

Myyrmannin rakennushistoriallinen selvitys

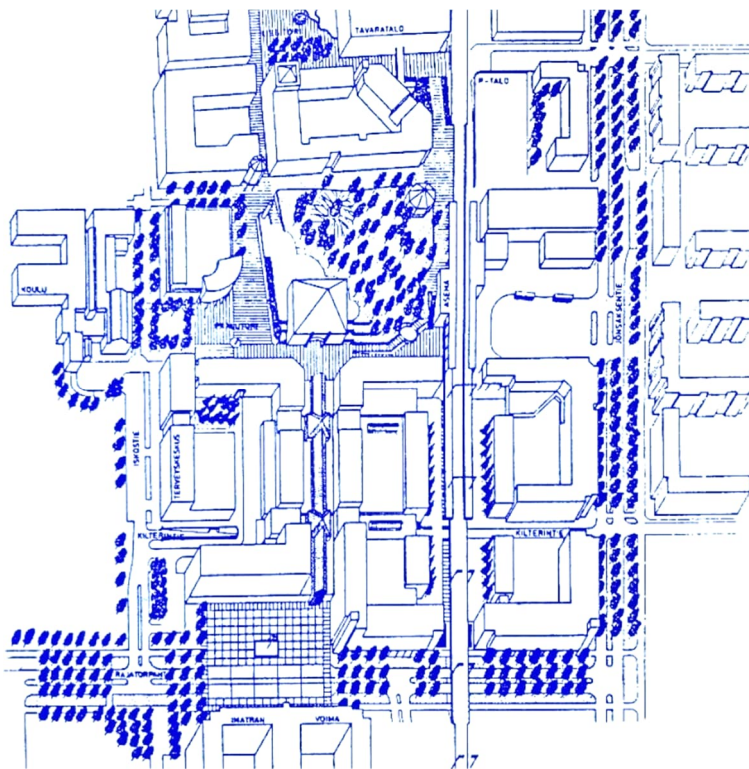
Rakennushistoriallinen selvitys on tehty ja tallennettu kaupunginmuseon Kirsti-tietokantaan.

Inventointitiedot: Saatsi Arkkitehdit Oy, Vantaan 1980 – 1990 -lukujen inventointi, vaihe 1, 2022.

Ajoitus: Kauppakeskus on valmistunut 19.10.1994.

Aika- tai tyylikausi: modernismi (tyyli), historismi, konstruktivismi (taide) ja postmodernismi.

Rakennuksen kuvaus: Kauppakeskus on laaja ja tunnistettava monumentti keskellä Myyrmäen tiivistä kaupunkirakennetta, rautatieaseman ja Kilterin asuinalueen välissä.



Myyrmäen aluekeskuksen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen suunnitelma, Arkton Oy / Antero Markelin, Marja Sarvimäki, Timo Kallaluoto 1986.

Historiatietoja

Erittäin suurikokoinen kauppakeskus oli valmistuessaan Suomen toiseksi suurin Helsingin Itäkeskuksen jälkeen. Viikoittaiseksi kävijämääräksi arvioitiin 100 000 asiakasta. Rakennuttajayhtiössä olivat mukana Puolimatka, Ilmarinen ja Kesko (HS 14.9.1993: "Kaupan pudotuspeli käy kovana uusissa kauppakeskuksissa")

Tilaa oli valmistuessa liki 10 hehtaaria, josta liiketilaa 4,2 hehtaaria. Yrittäjiä oli avajaispäivänä 114, joista isoimpina vetureina Anttila, Citymarket ja Tarjoustalo. Työpaikkoja oli 800 ihmiselle. Markkinointi kohdistettiin noin

145 000 asukkaaseen, joista pohjoisimmat Hyvinkäällä asti. Maanlaisessa pysäköintihallissa oli kahdessa kerroksessa paikkoja 1080 henkilöautolle. Lisäksi 219 ulkopaikkaa. Varsinainen [arkkitehtoninen] pääsisäänkäynti oli Rajatorpantien puolella. (HS 30.9.1994: "Myyrmanni aikoo koota vuodessa 650 mmk 145 000 ihmisen alueelta")

Ympäristö

Kauppakeskus Myyrmanni sijaitsee pääosin 1980 – 1990-lukujen aikana valmistuneella keskusta-alueella Myyrmäen rautatieaseman vieressä. Lähiympäristö on kaupunkikuvaltaan modernistista Itä-Pasilan [Reijo Jallinojan diplomityö 1967] tapaan: liikenneväylät on keskitetty suurkortteleiden

laidoille, kevyt liikenne kulkee vapaasti kortteleiden läpi ja moottoriliikenne tuodaan niihin pistoina. Kauppakeskuksen eteläpuolella kulkee yksi Myyrmäen liikennöidyimmistä liikenneväylistä, Rajatorpantie. Kauppakeskuksen sijoittumista asuinalueen keskelle rautatieaseman viereen voi pitää kaupunkikeskustojen elinvoimaisuutta ajaneen ideologian työvoittona.

Kauppakeskuksen suunnittelussa on kiinnitetty huomiota kävelijälle miellyttävään kaupunkiympäristöön. Kauppakeskuksen etelä- ja pohjoispuolilla sijaitsevat huolellisesti käsitellyt aukiot ja länsipuolella on avoin viheralue. Aukioille katsovat julkisivut ovat muita artikuloitummat. Eteläisen pääjulkisivun edessä oleva Iskostorin monumentaaliaukiolla sitä reunustavine gallerioineen on yhtymäkohtia Euroopan klassistisiin aukiosommitelmiin, kuten esimerkiksi Pyhän Pietarin aukioon Vatikaanissa.

Rakennus ei ole raskaasti rakennetussa maisemassaan varsinainen maamerkki, mutta sen ulkoasussa on eleitä, jotka tukevat rakennuksen identifioimista. Kaikilla julkisivuilla sekä kivetyillä aukoilla on käytetty rajatulla sävytaaleilla toistuvaa vaakaraitateemaa, julkisivuissa on varsin paljon rakennuksen julkista statusta ilmaisevia lasikenttiä sekä sisäänkäynneille johdattavia pylväsgallerioita. Rakennuksen katolla on useita lyhtymäisiä valotornejä ja harkitusti muotoiltuja ilmanvaihtohormeja, jotka näkyvät lähestyvien katujen päätteinä.

Massa ja tilaperiaate

Rakennus on erittäin laaja. Sen halkaisee leveä ja etelä-pohjoissuuntainen, kattoikkunan valaisema sisäkatu. Pääsisäkadun ja risteävän poikittaiskadun risteyksessä on ympyräpohjainen aula, jota valaisee majakkaikkunainen lieriötorni. Sisäänkäyntejä on jokaisessa pääilmansuunnassa, mutta varsinainen pääsisäänkäynti on etelässä Iskostorin puolella. [Asiakasmäärällä mitattuna pääsisäänkäynti on Punamultatorilla aseman nurkalla, Tka huom.]

Arkkitehtuuri

Kauppakeskuksen julkisivuarkkitehtuurissa on nähtävissä kaksi osin ristikkäistä tavoitetta: yhtäältä valtavan massan pilkkominen pienempiin osiin kaupunkiympäristölle ominaisen saturaation [kylmästämisestä] säilyttämiseksi ja toisaalta kokonaisuuden yhtenäinen käsittely kauppakeskuksen tunnistettavuuden lisäämiseksi.

Julkisivut ovat huolellisesti jäsennellyt. Rakennuksessa on keskimäärin kolme maanpäällistä kerrosta, jotka on kaikki käsitelty toisistaan poikkeavasti. Ensimmäistä kerrosta hallitsee vaaleanpunaharmaa vaakaraidoitus. Tärkeimmillä etelä- ja pohjoisjulkisivuilla ensimmäinen kerros on sisäänvedetty, ja sen eteen on tuotu pyöröpilarien tukema galleria. Toinen kerros on valkoinen tai valkoharmaaraidallinen, ja kolmas ja neljäs valkoisia. Tärkeimmillä julkisivuilla ylimpien kerrosten edessä lisäksi vihreäksi maalattu teräskehikko liikkeiden mainoskilville. Itäjulkisivu on hierarkiassa vähäisin ja sen aiheet ovat muita julkisivuja riisutummat. Itäjulkisivun keskeisimmän teeman muodostavat vesikaton yläpuolelle nousevat viisi tornimaista päätyaihetta, joissa on segmenttikaaren muotoiset lipat ja vapaat kentät yritysten logoille.

Julkisivut taiteilevat modernististen ja klassisten teemojen välimaastossa 1920-luvun konstruktivistien tapaan. Yhtäältä vihertävälasiset ikkunakentät rytmittävät julkisivuja keskeissymmetrisesti, ja valkoiset pylväät ja punaharmaa raidoitus tuo mieleen italialaisen renessanssin kirkkoarkkitehtuurin. Toisaalta gallerioiden pylvästeemassa on kaikuja myös Le Corbusierin pilareille nostamisen periaatteesta, ja samaan modernistiseen kuvastoon viittaavat nauhaikkunat, vapaasti muotoillut julkisivuosat, tasakatot ja kattoterassien pergoloita imitoivat mainostelineet. Tyypillisen 1990-lukulaisia ovat rakennuksen suuri koko, pääsisäänkäyntiin liittyvät monikertaiset lippa- ja katosrakenteet sekä yritysten valomainosten tuominen näkyvään osaan julkisivuarkkitehtuuria.

Korjaus- ja muutostyöt

Liiketilojen tilamuutoksia on toteutettu aina vuodesta 1995 lähtien yrittäjien vaihtuessa. Myös yksi sisäinen portaikko on poistettu. Ulkoasussa näkyvimpiä ovat mainoslogojen muutokset. Myös ilmanvaihto- ja savunpoisto-osissa on tehty muutoksia. Kauppakeskuksen ja juna-aseman välille rakennettiin yhdyssilta 2012 – 2013. Sisäänkäyntikatokset uusittiin 2016.

Muutostöiden suunnittelijat

- Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, sisätilamuutoksia, ulkomainosmuutoksia, yhdyssilta.
- DAT Arkkitehdit Oy, sisätilamuutoksia.
- BST-Arkkitehdit Oy, katosten uusiminen.
-

Kerrosuku: kolme, lisäksi toimistotiloja ullakolla ja kaksi maanalaista kellaria.

Perustus: teräsbetoni.

Runko: betoni.

Ulkooverhous: kaakeli, pelti, betoni.

Ulkoväri: valkoinen, harmaa, punainen.

Kattomuoto: tasakatto.

Katemateriaali: huopakatteet (huopa/tiivissauma).

Selvitykset: Vantaan 1980 – 1990-lukujen rakennuskannan inventointi, vaihe 1:n esiselvitys. Tutkimusajankohta 24.5. – 31.8.2021. Laatijat Vihervirta, Johannes, ja Nylund, Niklas. 7.6.2022.

Harvinaisuusarvot: rakennus on harvinainen tai ainutlaatuinen: – Kyllä.

Täsmennys harvinaisuus: Rakennuksen ulkoasu on kauppakeskukseksi harvinaisen huolellisesti suunniteltu ja toteutettu. Erityisesti paraatiaukioiden eli Iskoston ja Paalutorin käsittelyissä sekä niille avautuvien julkisivujen vuoropuhelussa on poikkeuksellista omailmeisyyttä ja laatutekijöitä. Kauppakeskus on tässä koko- ja kaupunkikuvallisessa vaikuttavuusluokassaan Vantaalla ainutlaatuinen. (Saatsi Arkkitehdit 2022)

Tyypillisuusarvot: Rakennus on historiallisesti tyypillinen alueelleen. – Kyllä.

Täsmennys tyypillisuus: Kohde on teräsbetonielementtirakennustekniikkaan, rakennustyyppiin, muotokieleeseen ja kaupunkikuvaan liittyvien suunnitteluideologioiden näkökulmasta tyypillinen rakennusajalleen. Piirteisiin kuuluvat mm. vaihtelevan kokoiset ikkuna-aukot, kävelygalleriat, julkisivujen vaakaraidoitus, lasikatettu sisäkatu ja massoittelevan rationalistinen yleisote. Rakennuksen suunnitteluideologiset piirteet toistuvat alueen muussa saman ikäisessä rakennuskannassa. (Saatsi Arkkitehdit 2022)

Edustavuusarvot: Rakennus on edustava esimerkki. – Kyllä.

Täsmennys edustavuus: Rakennus on edustava esimerkki rakennusaikansa ja rakennustyyppinsä rakentamistavasta ja tyylistä. (Saatsi Arkkitehdit 2022)

Alkuperäisyysarvot: Rakennuksella on alkuperäisyysarvoa. – Kyllä.

Täsmennys alkuperäisyys: Rakennuksen alkuperäinen ulkoasu ja käyttötarkoitus ovat säilyneet hyvin. (Saatsi Arkkitehdit 2022)

Historiallinen todistusvoimaisuus: Rakennuksessa on historiallista todistusvoimaisuutta. – Kyllä.

Täsmennys historiallinen todistusvoimaisuus: Rakennus kertoo suomalaisen kulutusyhteiskunnan menestyksestä, yksityisten rakennusyhtiöiden hyvästä kunnosta, Myyrmäen kehityksestä sekä kaupunkikeskustojen elävöittämistavoitteiden näkyvyydestä 1990-luvun Vantaalla. (Saatsi Arkkitehdit 2022)

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
(VN 14.12.2017)

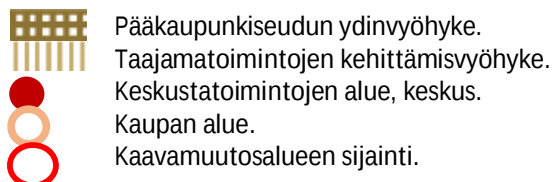
=> Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.



Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Kaava-alue on keskustatoimintojen alue, keskus. (Maakuntavaltuusto 25.8.2020; HHO 24.9.2021)

=> Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



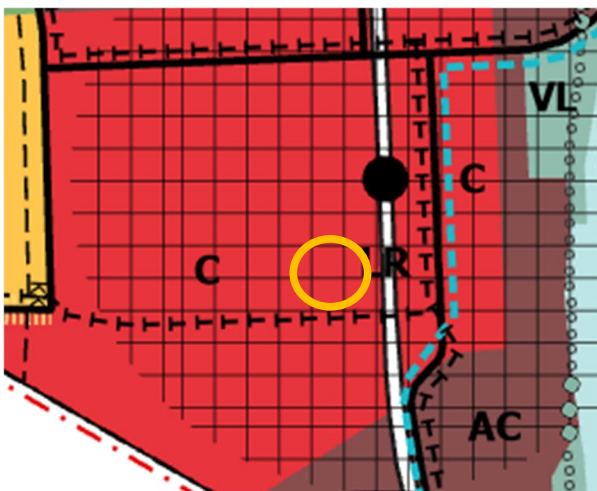
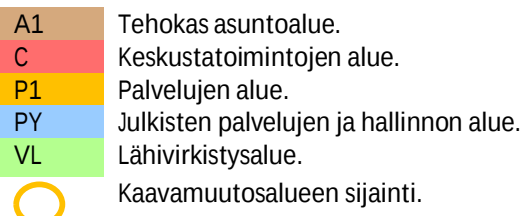
Voimassa oleva yleiskaava

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen.

Kaava-alue on keskustoimintojen aluetta.

(Kv 17.12.2007)

=> Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

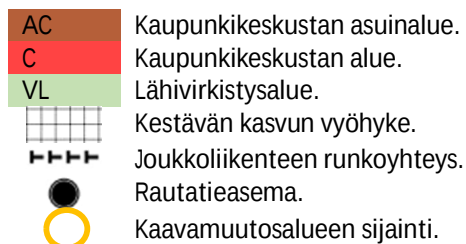


Hyväksytty yleiskaava

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Alue on kaupunkikeskustan aluetta ja kestävä kasvun vyöhykettä.

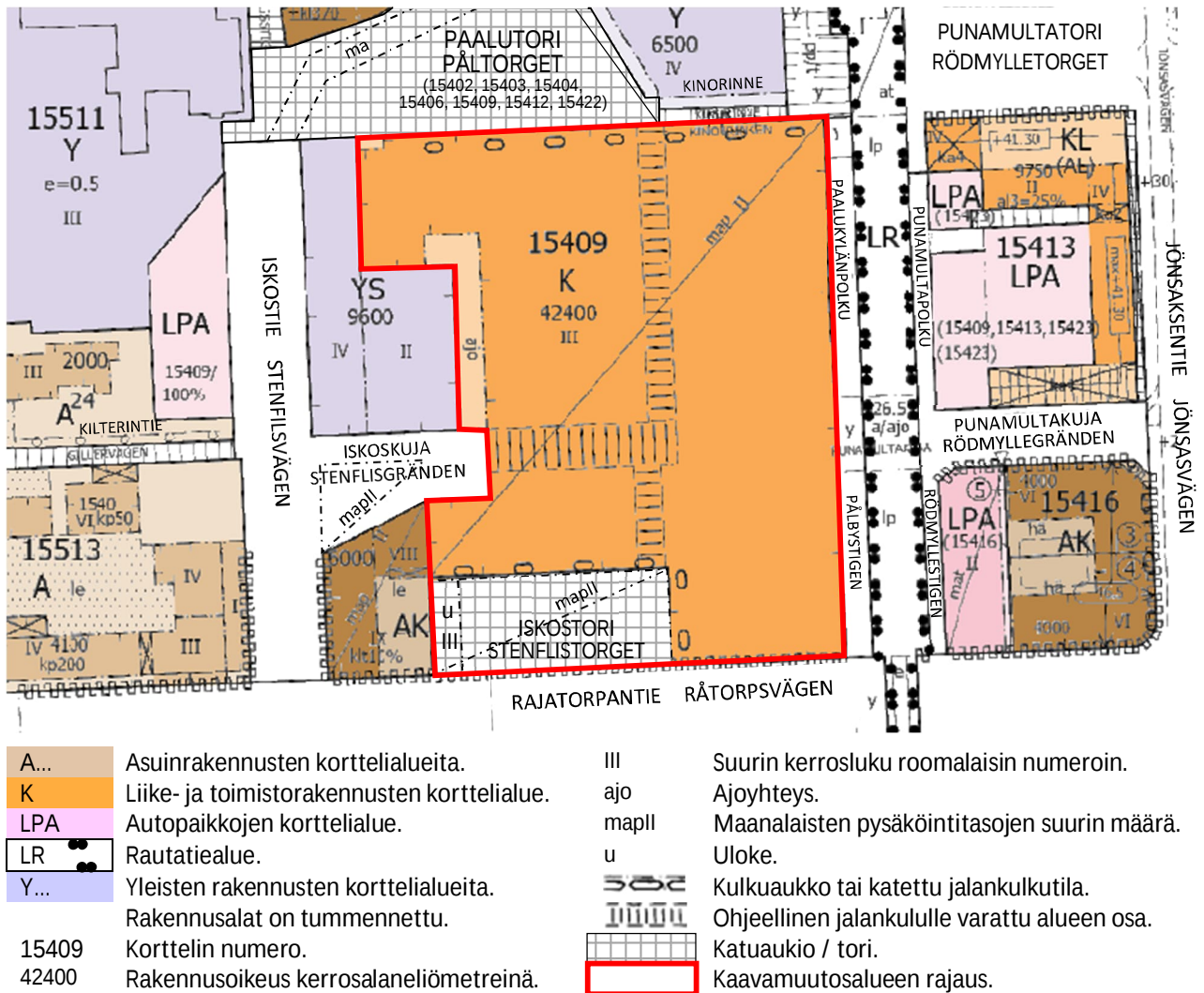
(Kv 25.1.2021, HHO 28.6.2022)

=> Kaavamuutos on hyväksytyn yleiskaavan mukainen.



Voimassa oleva asemakaava

Asemakaavassa 001116 tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K. Rakennusoikeus on 42 400 k-m². Suurin kerrosluku on kolme (III). (YM 28.9.1994)

**Ajantasa-asemakaava.**

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

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Iskoskujan sisäänkäyntiä käyttää vain 4 % asiakkaista.

TKa 16.6.2021

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 hyväksyi hankkeen kaavoitusohjelmaan 2021.

Kiinteistö Oy Myyrmanni 19.5.2021 haki kaavamuutosta liiketilan lisäämiseksi rakennuksen sisälle seuraavasti:

”Kaavamerkintä K muutetaan merkinnäksi KM.

Perustelut: Halutaan mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen kauppakeskukseen. Halutaan parantaa väestömäärältään kasvavan kaupungin kaupallista palvelutarjontaa.

Rakennuksen ullakkokerros muutetaan kerrokseksi. Kerroslukua osoittava kaavamerkintä 3 muutetaan 4:ksi. Poistetaan kaavamerkintä: Korttelin 15409 K-alueella saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä rakentaa ylimmän kerroksen yläpuolelle 500 k-m² liikunta-, kokous- ja saunatiloja.

Perustelut: Rakennuksen ullakkokerroksessa sijaitsee pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka kaavamuutoksen jälkeen luetaan rakennusoikeuteen kuuluvaksi.

Autopaikkojen vähimmäisvaatimusta muutetaan seuraavasti

- Liikkeet 1 autopaikka / 50 k-m² muutetaan 1 autopaikka / 55 k-m²
- Toimistot 1 autopaikka / 50 k-m² muutetaan 1 autopaikka / 55 km²

Perustelut: Autopaikkatarpeesta on laadittu selvitys, jonka mukaan esitetty määrä on riittävä myös tulevaisuudessa. Kauppakeskuksen asiakkaat saapuvat enenevästi muuten kuin autoilla.

Kaavaan on merkitty ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu pääosin lasikatteinen alueen osa. Iskoskujan suunnasta poikittainen yleiselle jalankululle varattu alue poistetaan.



Iskoskujan kauppakäytävä liitetään liiketiloihin.

TKa 5.8.2021

Perustelut: Iskoskujan puoleinen sisäänkäynti ja kauppakäytävä poistetaan ja rakennetaan liiketilaksi. Iskoskujan sisäänkäynti on asiakasmäärältään suhteellisen vähäistä eikä sille ole saavutettavuuden vuoksi tarvetta. Vastaavasti pohjakerroksen sisäänkäyntiä sekä saavutettavuutta Punamultatorin suunnasta rakennuksen pohjakerroksessa laajennetaan ja kehitetään aktiivisemmaksi.

Poistetaan kaavateksti: Korttelin 15409 K-alueella saa liiketiloja sijoittaa enintään 2 000 k-m² likimääräiselle tasolle +28,5 m.

Perustelut: Likimääräiselle tasolle +28,5 m rakennetaan uutta liiketilaa sekä kauppakäytävä. Kaupakeskusta halutaan kehittää ja aktivoida Punamultatorin suuntaan.”

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Kaavoituksessa osallisia olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, Väylävirasto, kaupungin viranomaiset sekä kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 9.11.2021, tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnalle 30.11.2021. Mielenpiirteet pyydettiin kirjalliseen 13.12.2021 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä kaavoituskatsauksessa 6.3.2021, Vantaan Sanomissa 27.11.2021 sekä Facebookissa ja Vantaan tapahtumakalenterissa 29.9.2021.
- *Uutiset Myyr York Times* 27.11.2021 s. 7: ”Myyrmanniin tulossa muutoksia” ja Vantaan Sanomat 4.12.2021 s. 4: ”Myyrmanni haluaa lisää tilaa”.
- *Teams-kokous* 1.12.2021 klo 17.00, josta video oli nähtävillä 3.12.–20.12.2021.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* sähköpostilla ja puhelimitse, puheluita ei tullut.
- *Kaavan vaihe* ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 5.3.2022.
- *Asemakaavoituksen kuulutukset* julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

Alustava luonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin alustava kerrosala- ja autopaikkalaskelma.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asiaan saatiin määräajassa 10 mielipidettä.

1. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL / 24.11.2021:
Ei lausuttavaa.

2. Teams-kokous / 1.12.2021, läsnä 26 henkilöä + kaupungin edustajat:

Kommentteja keskustelupalstalla:

1. Iskoskujan sisäänkäyntinä näytetään autojen väylää. Esim taksit jättävät tuohon.
2. Iskoskujan sisäänkäyntiä käyttävät mm.taksit, invataksit, ambulanssit sekä monet liikuntaesteiset, mm.rollaattorilla liikkuvat asiakkaat.
3. Onko olemassa mitään havainnekuvaa Mannin läntisestä julkisivusta mahdollisen muutoksen jälkeen? Kuvaa siitä miltä se vastaisuudessa näyttää?
4. Kyllä Iskoskujalta pitäisi päästä sisään edelleen. Ja monttu pois! On aivan järkyttävä.
5. Monttu on nyt ollut siinä aika kauan ja se kyllä pitäisi poistaa.

Suullisia mielipiteitä:

6. Sosiaalinen kontrolli? Alue autioituu entisestään. Autoramppi säilyy. Huoltoliikennettä on. Citycon pyrkii saamaan aluetta viihtyisämmäksi. Ei pidä jättää ”villiintyväksi”.
7. Hissiongelman Punamultatorin puolella.
8. Entä roskat lastauspihalla? Mattopesulalle tulevat autot?
9. Liikuntarajoitteiset tulevat taksilla Iskoskujan puolelta
10. Saattoliikenteen voisi ohjata kellariin, pullonpalautustasolle
11. Mitäs Montulle tehdään?
12. Toivottavasti poistuvia kaupungin tiloja saisi sijoitettua vaikka Montun paikalle.
13. Tuleeko Myyrmäenraitti kävelykatu takaisin jossain vaiheessa? Nyt rakennetaan ja on tukossa.
14. Tuleeko Myyrmäkeen julkinen wc?
15. Ullakkotilat? Mitä sinne tulee, uusia toimintoja vai siirretäänkö sinne vanhoja?

=> Vastaus:

1. Taksiliikenteen sujuvuus Myyrmannissa on otettu huomioon. Takseille on useampia vaihtoehtoisia reittejä ja sisäänkäyntejä, joiden toimivuutta tullaan edelleen kehittämään.
2. Kaikki luetellut ryhmät ovat tärkeitä ja näiden asiointi Myyrmannissa on huomioitu jo muutoksen valmistelussa.
3. Muutos Iskoskujan julkisivussa on varsin pieni, Myyrmannin valomainos oven yläpuolelta siirretään mahdollisesti muiden mainosten joukkoon/valomainoskenttään oven yläpuolelle, ja ovi suljetaan, katos puretaan. Havainnekuvat valmistellaan myöhemmin rakennuslupaa varten.
- 4.–5. Montun kehittäminen ei kuulu tähän kaavamuutokseen.
6. Kiinteistön ympäristön yleisten torien, puistojen ja alueiden sosiaalinen kontrolli on yhteistyötä monen eri toimijan kanssa. Citycon ja Myyrmanni aikoo jatkaa aktiivista rooliaan tässä kuten tähänkin asti.
7. Punamultatorin hissikapasiteetti tulee olemaan muutosten jälkeen riittävä ja reitti esteetön.
8. Huoltoliikenne ja lastauslaiturit sekä tietyt asiakastoimitukset ym. säilyvät ennallaan, vain jalankulkijoiden ovi poistuu.
9. Osa liikuntarajoitteisista tulee keskukseen todella Iskoskujan sisäänkäynnin kautta, mutta se ei ole ainoa vaihtoehto. Muutostöiden myötä esteettömät kulkuyhteydet paranevat.
10. Normaalkokoiset autot pystyvät hyvin toimimaan pysäköintihallin kautta. Pysäköintihalliin voidaan järjestää saattoliikennepaikkoja, jos katutason saattoliikenne ruuhkautuu.
- 11.–12. Montun kehittäminen ei kuulu tähän kaavamuutokseen.
13. Myyrmäenraitin ja Ruukkupolun alue on tällä hetkellä osittain rakennustyön valtaama ja haittaa osaltaan liikennettä sen aikaa, kun rakentaminen kestää.

14. Myyrmannissa on kauppakeskuksen wc. Myyrmäkitalossa on yleinen wc.

15. Ullakkokerroksessa on teknisiä tiloja, sekä toimistotilaa, joka nyt merkitään varsinaiseksi kerrosalaksi. Tällä hetkellä ei ullakkokerrokseen ole suunnitelmissa rakentaa lisää tiloja.

3. Yksityishenkilö / 2.12.2021:

Myyrmannin suunnitelma poistaa Iskostien uloskäynti aiheuttaa haittaa niin asukkaille kuin taksiliikenteellekin. Paalutorin rakennustyöt ovat tukkineet kulun Ruukkupolulle, joten Iskostien uloskäyntiä käyttää suurin osa ihmisistä, jotka asuvat Myyrmannin ja Myyrmäkihallin välisellä alueella. Iskostietä käyttävät myös vanhukset ja muut, jotka tarvitsevat taksikuljetusta, koska Paalutorin puolelle taksien on vaikeampi ajaa. Punamultatorin taksitolpan viereinen alue ei toimi tilan puutteen vuoksi järkevästi jättöalueena. Punamultatorin uloskäynti on kellarikerroksessa eikä siinä ole esim. istumapaikkoja sen lisäksi yksi hissi tulee olemaan ihan riittämätön, jos liikuntarajoitteisten ja lapsiperheiden (lastenvaunut) kulku lisääntyy sillä puolella.

Kun Liesikujan pysäköintitalo ja ulkoparkkipaikat poistetaan tulevien asuinkerrostalojen tieltä, Myyrmannin pysäköintipaikat eivät taatusti tule riittämään. Myyrmäen pysäköintipaikat ovat nyt jo kortilla. Lidlin sijoittaminen Myyrmannin kellarikerrokseen ja sitä kautta pysäköintipaikkojen väheneminen on pitkällä tähtäimellä kannattamaton idea. Pysäköintipaikkojen vähäinen määrä sekä pysäköinti- ja ajokarajoitukset vähentävät halukkuutta asioida Myyrmannissa ja jo nyt moni valitsee mieluummin jonkun alueen toisista kauppakeskuksista (Kaari/Sello/Jumbo). Kauppakeskuksiin mennään viettämään aikaa perheen kanssa, koska se on kätevää. Kaikki palvelut erikoisliikkeistä ravintoloihin ja ruokakauppoihin löytyvät saman katon alta. Aika harva lapsiperhe haluaa kulkea julkisilla kauppakeskuksiin. Se että auton saa parkkiin ja ostokset sekä väsyneet lapset saa autoon, helpottaa vanhempien elämää ja vaikuttaa missä kauppakeskuksessa asioi.

On hyvä että Myyrmannia kehitetään ja laajennetaan, mutta ei tehdä asiointia vielä hankalammaksi.

=> *Vastaus:*

Kaupungin kasvaessa myös kaupallisilla palveluilla on tarve kasvaa. Iskoskujan sisäänkäynnin poistaminen on tarpeen, jotta kauppakeskukseen saadaan mahtumaan Prisma, jolla on laaja asiakaskunta. Prisma on ollut asiakkaiden toive.

Paalutorin läheisten rakennustyömaiden haitta kulkuyhteydelle on tilapäinen. Sisäänkäyntien suhteelliset käyttömäärät eivät ole Paalutorin rakennustöiden aikana juurikaan muuttuneet, vaikka kulkureitti onkin työmaan alueella muuttunut. Myyrmannin kauppakeskukselle jää muutoksen jälkeen edelleen kolme katutaso sisäänkäyntiä pysäköintihallin lisäksi. Siten saattoliikenne henkilöautoilla ja tilataksilla voi edelleen saapua Myyrmanniin.

Taksiliikenteen reitit ja ajotottumukset muuttuvat vastaamaan uutta tilannetta. Siirtymävaiheen aikana käydään vuoropuhelua eri sisäänkäyntien toimivuudesta ja kehitetään niitä vastaamaan käyttäjien vaatimuksia. Myyrmannia ympäröivät torit ovat jalankulkualueita ja kaipaavat liikenteen ohjausta. Tällä hetkellä toreilla, kuten myös Iskoskujan puolella, ei ole ohjausta eri liikennemuodoille. Näitä asioita kehitetään, jotta torialueet säilyvät turvallisina ja viihtyisinä.

Myyrmannin pysäköintipaikkojen riittävydestä on tehty selvitys, jonka mukaan ne riittävät Myyrmannin asiakkaiden tarpeisiin muutosten jälkeenkin. Autojen pysäköinti aiheuttaa keskustelua koko pääkaupunkiseudulla erityisesti tiivistyillä alueilla. Myyrmannin kauppakeskuksessa on pysäköintipaikkoja keskuksen kokoon nähden tarvittava määrä muutosten jälkeenkin.

Hissien riittävyys ja esteettömyys Punamultatorin sisäänkäynnillä on varmistettu, suunniteltu ja tullaan toteuttamaan muutosten yhteydessä.

Keskikäytävälle lisätään liukutasot pysäköintihalliin, mikä helpottaa asiointia.



Iskoston monumentaalialue, eteläjulkisivua ja sisäänkäynti.

TKa 3.7.2021

4. Yksityishenkilö / 2.12.2021:

Suunnitelma poistaa Iskostien kulkureitti kauppakeskus Myyrmanniin ei huomioi liikuntarajoitteisia eikä pelastustoimea. Iskostien kulkureitti on ainoa johon pääsee autolla ovelle. Muilla reiteillä on joko portaita tai autoilu pitää hoitaa kävelijöiden seassa. Häätätilanteessa ei voi käyttää edes hissejä joten muita esteettömiä reittejä ei ole. Paalutorin autoliikennettä ei voi turvallisesti lisätä. Alueella jo lukuisia rakennustyömaita. Vastustan 002473 muutos suunnitelmaa.

=> Vastaus:

Iskostien sisäänkäynnin käyttö tunnetaan ja korvaavat reitit kullekin käyttäjäryhmälle on suunniteltu toteutettavaksi muutosten yhteydessä.

Myyrmannin kauppakeskukselle jää muutoksen jälkeen edelleen kolme katutaso sisäänkäyntiä pysäköintihallin lisäksi. Taksiliikennettä ja henkilöautojen saattoliikennettä ohjataan Iskostielle ja Punamultatorin suuntaan, jossa parannetaan hissiyhteyksiä ja esteettömyyttä. Suunnitelmat huomioivat sekä pelastustoimen että liikuntarajoitteisten tarpeet. Rakennushankkeiden toteuttamista esteettömäksi ohjaavat lukuisat määräykset, asetukset ja ohjeet, joita noudatetaan.

5. Yksityishenkilö / 2.12.2021:

Kiitos eilisestä tilaisuudesta Myyrmannin kehittämiseen liittyen. Olisin vielä lisännyt kommentin Iskostien puoleisen sisäänkäynnin sulkemisesta. On arvioitu, että tätä sisäänkäyntiä asiakkaat käyttävät vain vähän. Eräs huomionarvoinen seikka on kuitenkin, että tätä rauhallisempaa ja esteetöntä sisäänkäyntiä käyttää päivittäin mm. taksit, jotka tuovat ikääntyneitä ja vaikeasti liikkuvia asiakkaita ostoksille. Myö invataksit käyttävät tätä sisäänkäyntiä, koska autot ovat kookkaita, ja siirtyminen autosta/autoon vie aikaa. Rajatorpantiellä ei ole pysäköintiä tilaa, ja siellä on myös portaat. Myös ambulanssit käyttävät viikottain Iskostien sisäänkäyntiä, josta on suora ja nopea siirtyminen kauppakeskukseen, ja siirtyminen onnistuu myös paareilla. Näiden toimintojen siirtymässä torin puoleisille pääoville tulisi sinne ilmeisesti ruuhkaa ja paljon lisää autoliikennettä. Juna-aseman ovilla taas on liukuportaat ja ilmeisesti vain yksittäinen pienehkö hissi. Ainakin ambulanssin osalta ohjaaminen pysäköintihalliin on hankalaa, koska usein tarvitaan nopeaa toimintaa, ja hissien odottelu tai autoruuhkat voivat aiheuttaa ongelmia. Nämä ajatukset ajattelin vielä välittää pohdittavaksi eiliseen tilaisuuteen liittyen.

=> Vastaus:

Iskoskujan sisäänkäynnin käyttö tunnetaan ja korvaavat reitit kullekin käyttäjäryhmälle on suunniteltu toteutettavaksi muutosten yhteydessä. Taksiliikennettä ja henkilöautojen saattoliikennettä ohjataan Iskostielle ja Punamultatorin suuntaan, jossa parannetaan hissiyhteyksiä ja esteettömyyttä. Kesikäytävälle lisätään uudet liukutasot pysäköintihalliin, mikä helpottaa asioimista.

Kiinteistö on säännöllisesti yhteydessä pelastuslaitokseen toiminnan sujuvuuden ja toimivuuden osalta. Muutokset suunnitellaan ja arvioidaan huolellisesti. Ambulanssit ja invataksit eivät käytä parkkihallia, joten reitit ja pysäköintipaikat ratkaistaan katutason sisäänkäynneillä, joita Myyrmannissa on moniin muihin kauppakeskuksiin nähden paljon.

Muutostöissä Punamultatorin yhteydet paranevat ja hissikapasiteetti tulee varmasti riittämään.

6. Yksityishenkilö / 3.12.2021:

Toivon kaupungin pitävän huolen Iskoskujan kulkureitin tärkeydestä alueen asukkaille ja toimijoille sekä liikuntarajoitteisille, joille se on ainut paikka mistä kyydin saan kauppakeskukseen ilman hankalaa ja pitkiä luiskia tai Paalutorin autoiluruuhkan lisäämistä. Lännessä on runsaan asutuksen lisäksi kouluja, urheilukeskuksia ja hotellikin. Myyrmannin eteläovet on pitkien portaiden takana ja vie ruuhkaiselle Rajatorpantien ylityspaikoille, kun taas lännen ovet ohjaa kulkijat rauhalliselle kävelybaanalle.

Kaupungin pitäisi ottaa huomioon Montun kohdalle rakennettava musiikkitalon tuleva vaikutus. Suora kulkuyhteys kauppakeskukseen palvelisi kummankin asiakkaita.

Myyrmäkitalon purku ja uuden rakentaminen tulee vaikuttamaan Mannin pohjoisen uloskäynteihin. Mannin muutos ei kannata toteuttaa Iskoskujan sulkemalla ainakaan 10 vuoteen.

Myyrmannin parhautta on ollut kävelijäystävällisyys. Jumbo hyvä esimerkki huonosta suunnittelusta, jossa ajatellaan vain autoilijoita.

=> Vastaus:

Myyrmanni on todella kävelijäystävällinen keskus, joka halutaan jatkossakin säilyttää. Sisäänkäyntien käyttöä ja asiakasmääriä sisäänkäynneillä tutkitaan ja niiden käyttö tunnetaan. Muutoksen jälkeen taksien ja henkilöautojen saattoliikenne ohjautuu luontevasti parkkihalliin ja Punamultatorin sisäänkäynnille. Jatkosuunnittelussa lopulliset ratkaisut täsmentyvät.

Myyrmannin kauppakeskukselle jää muutoksen jälkeen edelleen kolme katutason sisäänkäyntiä pysäköintihallin lisäksi. Saattoliikennettä henkilöautoilla sekä suuremmilla takseilla voidaan edelleen vastaanottaa kuten aikaisemminkin.

Citycon haluaa taata myös kävelijöiden turvallisuuden, eikä Iskoskujan lastausalue ole peruuttavien rekkojen takia täysin toimiva ja turvallinen sisäänkäynti.

7. Yksityishenkilö / 4.12.2021:

Luin suunnitelmista Myyrmannin kehittämisestä. Kehitystä kauppakeskus vaatii jotta siellä tulisi useammin käytyä. Citarissa ei tule kalliden hintojen vuoksi käytyä. Ei ole mitään järkeä pitää tyhjää kuoppaa hyvällä paikalla tyhjänä. En ynnärrä sen ajatusta ollenkaan. Olen käsittänyt että siihen olisi tullut Prisma, mutta siitä on valitettu? Prismaa tänne Länsi-vantaalle kaivataan ja sen vuoksi itsekin ostan suurimman osan ostoksistani Kaaren Prismasta. Tämä jäisi varmasti aika pitkälle pois ja siirtyisi Myyrmanniin.

Eli kilpailua tarvitaan ja parempia perheiden palveluja. Nyt suuri osa tuntuu olevan ruokapaikoja. Ja jos yksi sisäänmeno suljetaan jää jäljellä todella monta vaihtoehtoista reittiä.

Eli kannatan tätä ajatusta uudelle suuremmalle kaupalle.

=> Vastaus:

Citycon kiittää rohkaisevasta ja positiivisesta kommentista. Kauppakeskukseen tulee Prisma ja Lidl. Myyrmanni pyrkii palvelemaan asiakkaitaan jatkossakin mahdollisimman hyvin päivittäisenä kumppanina arjen käännteissä.

8. As Oy Tuulensalpa, Iskostie 6 / 8.12.2021:

Iskoskujan puoleista sisäänkäyntiä EI saa sulkea.

Myyrmannin läntinen sisäänkäynti Iskoskujan puolelta on tärkeä säilyttää jatkossakin, sillä sen kautta kauppakeskukseen on turvallinen ja esteetön kulku myös liikuntaesteisillä asiakkaila, jotka kulkevat taksilla/autolla.

Iskoskujan puoleiselle ovelle on taksin/auton huomattavasti turvallisempi ja helpompi tuoda/hakea, kuin muilta Myyrmannin ovilta. Lännestä Kilterinraittia kauppakeskukseen kävelen kulkevien matka mutkistuu, jos läntinen sisäänkäynti suljetaan.

Esteetön sisäänkäynti Iskoskujan puolelta Myyrmanniin tulee säilyttää!

=> *Vastaus:* Iskoskujan sisäänkäynti ei ole muita sisäänkäyntejä turvallisempi sisäänkäynti jalan-kulkijalle, koska alueella liikkuu raskasta huoltoliikennettä. Moni taksi on tottunut ajamaan Iskoskujan ovelle, vaikka vaihtoehtoja on useita.

Myyrmannissa on poikkeuksellisen vahva yhteys kaupunkiympäristöön ja jalan saapuvien asiakkaiden osuus on suuri. Tämä saavutettavuus halutaan jatkossakin säilyttää. Iskoskujan sisäänkäynti on näistä sisäänkäynneistä käyntilaskureiden perusteella vähiten käytetty sisäänkäynti.

Lännestä Kilterinraittia pitkin saapuvia asiakkaita suositellaan käyttämään jatkossa Paalutorin sisäänkäyntiä. Myyrmanniin on jatkossakin hyvät sisäänkäynnit ja toimiva saattoliikenne.

9. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY / 9.12.2021:

Auetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Suunnittelualueella Iskoskujan Myyrmannin puoleisessa päädyssä sijaitsee yleinen vesijohto sekä jätevesi- ja hulevesiviemärit. Mahdolliset kaavamuutoksen aiheuttamat johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

=> *Vastaus:* Kaavamuutoksesta ei synny suoraa muutostarvetta kunnallistekniikalle. Kunnallistekniikkaa koskevat asiat käsitellään mahdollisissa rakennushankkeissa rakennusluvan yhteydessä.

10. Vantaan kaupunginmuseo / 13.12.2021:

Vuonna 1994 rakennettu Myyrmanni -ostoskeskus on mukana Vantaan 1980- ja 1990-lukujen rakennusten inventoinnissa. Inventoinnin ensimmäisessä vaiheessa käydään läpi kyseisten vuosikymmenien julkisten- liike ja toimistorakennusten kulttuurihistorialliset arvot. Myyrmanni kuuluu tähän ensimmäisenä inventoitavien rakennusten joukkoon. Rakennusten arvottaminen on määrää suorittaa konsulttityönä kevään 2022 aikana. Alueen kaavoituksessa on huomioitava kyseisen inventoinnin tulokset mahdollisen suojelutarpeen osalta. Jos arvoja todetaan, on ne siirrettävä tulevaan asemakaavaan asianmukaisin suojelumerkinnön ja määräyksen.

Alueella ei ole todettu kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

=> *Vastaus:* Meneillään oleva kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia rakennuksen julkisivuun, kaupunkikuvaan, rakenteisiin eikä siten vaarana rakennuksen mahdollisia kulttuurihistoriallisia arvoja. Tehty rakennushistoriallisen selvitys (Saatsi Arkkitehdit 2022, s. 5 – 7), jonka perusteella suojellaan etelä- ja pohjoisjulkisivut sekä gallerian lasikatto.

11. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy / 15.12.2021

- Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti, jotka tulee huomioida.
- Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia, jotka tulee huomioida.

=> *Vastaus:* Tontin omistaja on yhteydessä energiayhtiöön, jos johtosiirtoja tarvitaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Myyrmannin kauppagalleria.

TKa 15.10.2021

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksessa Myyrmannin tontin rakennusoikeus nousee **2 300 k-m²**, jolloin uudeksi rakennusoikeudeksi tulee **44 700 k-m²**. Tästä **3 600 k-m²** sijoittuu kellaritiloihin, osin nykyiseen pysäköintikellariin. Lisäksi tontille saa rakentaa kauppakäytäviä kuten nyt, paitsi Iskoskujalle menevä kauppakäytävä poistuu liiketilojen laajentamiseksi. Toimistotiloja saa sijoittaa neljanteen kerrokseen, joka on nyt ullakkoa. Kyseessä on nykylain mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö, joten uusi maankäyttömerkintä on KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

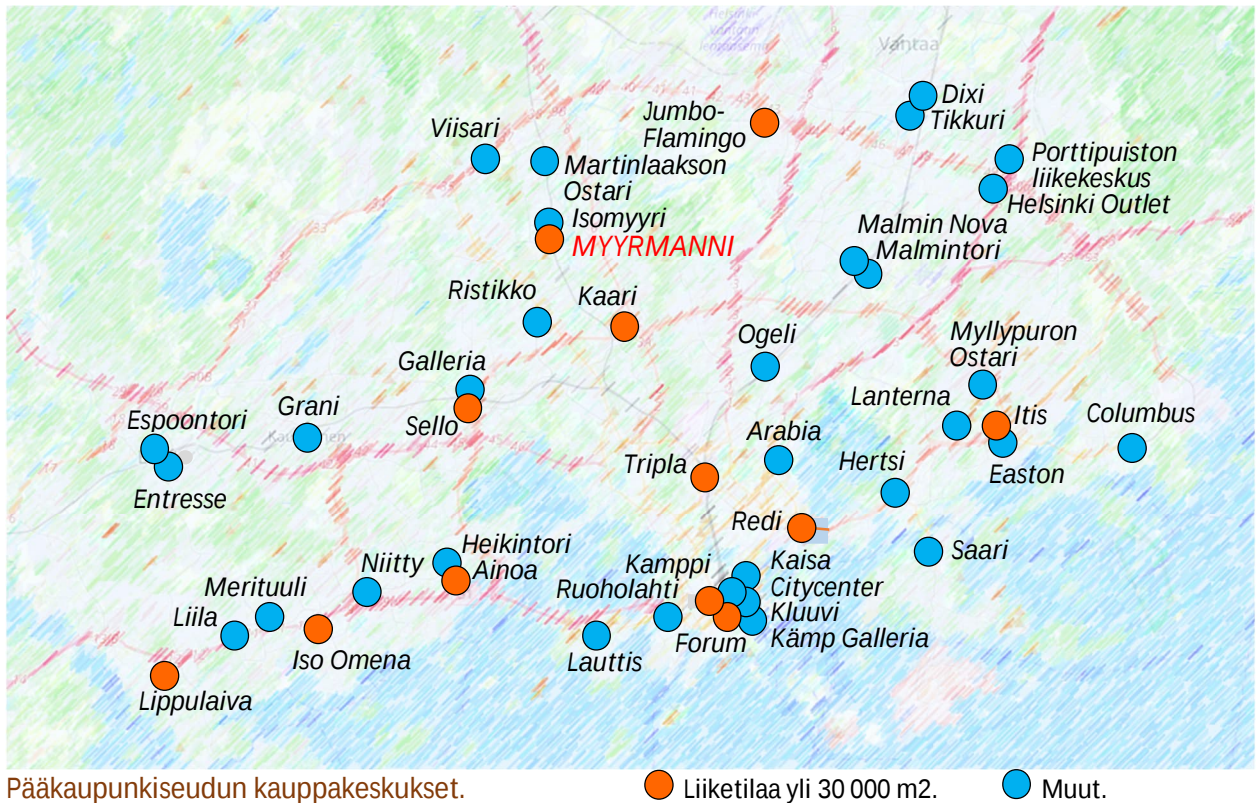
Tontilla sovelletaan nykyisiä kaavamääräyksiä ja annetaan suojelumääräys (sr) rakennuksen etelä- ja pohjoisjulkisivuille ja keskeiselle kauppagallerialle.

Kaavan perustelut

Myyrmannin kaavamuutos tehdään kauppakeskuksen tarjonnan lisäämiseksi ja monipuolistamiseksi, mikä vastaa kasvavan kaupunginosan tarpeisiin. Kauppakeskukseen sijoittuisivat Prisma ja Lidl. Rakennussuojelu perustuu rakennushistorialliseen inventointiin (2022).

	Nykytilanne	Suunnitelma	Muutos
Asemakaavan kerrosala k-m ²	42 400	44 700	+ 2 300
Rakennettu kerrosala k-m ²	42 566	44 440	+ 1 874
- siitä kellaritasolla k-m ²	1 970	3 512	+ 1 542
Kauppakäytävät m ² *	5 695	5 800	+ 105
- siitä kellaritasolla m ² *	0	437	+ 437
Varastot ja sosiaalitilat m ² *	4 788	4 788	+ 0
Autopaikat kpl	906**	844	- 62

*) Kaavan rakennusoikeuden lisäksi. **) Normi ylittyy 54 ap.



Muutokset tapahtuvat sisätiloissa. Iskuskujan sisäänkäynnin poistaminen on välttämätöntä, jotta rakennukseen saadaan Prisma. Prismasta tulee kaksikerroksinen. Lidl sijoittuu Punamultatorin tasoon. Keskikäytävälle lisätään liukutasot pysäköintihalliin, mikä helpottaa asiointia.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kauppakeskuksen sijainti tiiviisti rakennetussa kaupunginosassa rautatien ja kuuden runkobussi-linjan solmukohdassa edistää kestävästä liikkumisesta.

4.3 ALUEVARAUKSET

KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan yli 4 000 k-m² suuruinen kauppakeskus on vähittäiskaupan suuryksikkö. Siten uusi maankäyttömerkintä on KM, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Sen saa sijoittaa yleiskaavan keskusta-alueelle.

Tontilta poistuu mahdollisuus asuntojen ja hotellin rakentamiseen. Isomyyrin tontti muutetaan asuntorakentamiseen ja tämä tontti jää kaupalliseen käyttöön.

Pieni osa tonttia on muodostettu Iskuskujalla asemakaavan katualueelle. Tämä katualue liitetään asemakaavassa nykyiseen tonttiin.

Liiketilojen laajennus: 2 300 k-m², josta 166 k-m² on toteutettu aiemmin poikkeamisluvalla.

Kauppakäytävät: Iskuskujan kauppakäytävä poistuu, lisäys ylemmälle kellaritasolle 437 k-m².

Kerros-luku: neljä, mikä huomioi nykyiset toimistotilat ullakkotasolla.

Tekninen huolto: Nykyinen kunnallistekniikka.

Torialue

Iskostorille saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja kolmeen kerrokseen 900 k-m². Kaavamerkinnot (k, 900, III) vastaavat voimassa olevaa asemakaavaa. Ulokemerkintä poistetaan, jolloin rakennus madaltuu torin tasolle. Torialueen alla on Myyrmannin pysäköintiä kahdessa tasossa (mapII).

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei vaikutuksia, koska tontti on kokonaan rakennettu.

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos täydentää Myyrmäen keskustaa, joka on maakunta- ja yleiskaavojen keskusta-alue. Tontti liittyy valmiisiin katuihin ja valmiiseen kunnallistekniikkaan. Laajennus tapahtuu rakennuksen sisällä. Tämä on kestävän kehityksen mukaista.

Kaupalliset vaikutukset

Nykyisin Myyrmanni on pääkaupunkiseudun 11. suurin kauppakeskus, mutta myynnillä mitattuna pääkaupunkiseudun 3. vilkkain (4 683 €/m² 2021). Se sijaitsee maakuntakaavan sekä voimassa olevan ja hyväksytyyn yleiskaavan keskusta-alueella. Keskustojen kaupalliset vaikutukset on tarkasteltu ylemmillä kaavatasoilla eikä 2 300 k-m² suuruinen laajennus kauppakeskukseen ole merkittävä (+4 %). Siten erillistä kaupallista selvitystä ei tarvita. Iskokujan sisäänkäynti poistuu, mutta sitä käyttää nyt vain 4 % asiakkaista ja vastaavasti liiketiloja voidaan laajentaa. Vahva kauppakeskus tukee Paalutorin torikauppaa sekä Myyrmäen keskustaan rakenteilla olevia ja kaavoitettavia kivijalkaliiketiloja, mutta vähentää Myyrmannista erikoisliikkeitä.

Kaupallisena keskuksena Myyrmäki on pienempi kuin Jumbo ja Leppävaara, samaa kokoluokkaa kuin Kaari ja Kamppi ja isompi kuin Kivistöön rakennettava kauppakeskus Kivis. Myyrmannin kaavamuutos vahvistaa Myyrmäkeä kauppapaikkana. Prisma on ollut asiakkaiden toive.

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin kauppakeskusta ei voida enempää kehittää.

Liikenteelliset vaikutukset

Autopaikkojen määrä vähenee 62 kpl, vaikka liiketilan määrä kasvaa 2 300 k-m². Nykyisten autopaikkojen matala käyttöaste, erinomainen joukkoliikenne ja hyvä saavutettavuus pyörällä ja jalan mahdollistavat lisäkerrosalan.

Koska mitoitus on perustunut suurempaan liikennemäärään, liikenne mahtuu katuverkolle. Kaava tukeutuu erinomaiseen joukkoliikenteeseen ja tukee joukkoliikennekaupungin kehittämistä.

Sosiaaliset vaikutukset

Myyrmanni on kävijämäärältään Suomen 10. suurin kauppakeskus (8,6 miljoonaa kävijää 2019). Kaavamuutos vastaa kasvavan suuralueen ja kaupunginosan kasvavaan kaupalliseen kysyntään ja kaupan rakennemuutokseen ja vähentää tarvetta lähteä asioimaan kauemmaksi. Kauppakeskusten vahvistaminen tukee Myyrmäkeä suuralueen keskustana sekä kauppa- ja kohtaamispaikkana.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä. Tontilla käytetään kaukolämpöä ja voidaan käyttää aurinkoenergiaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Meluntorjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

4.6 NIMISTÖ

Kaava ei muuta nykyistä nimistöä, jossa on käytetty paikallisia ja esihistorian aiheita.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan liittyy maankäytösopimus.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaava-arkkitehti	Anna Hakamäki
	asemakaava-arkkitehti	Annakaisa Haanpää
	asemakaava-arkkitehti	Anders Hedman
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
Kadut ja puistot	liikenneinsinööri	Pirjo Salo
	suunnitteluinsinööri	Elina Kettunen
Kaupunginmuseo	rakennustutkija	Susanna Paavola
Kiinteistöt ja tilat	tonttipäällikkö	Armi Vähä-Piikkiö
	projektinjohtaja	Gilbert Koskela
Rakennusvalvonta	lupa-arkkitehti	Timo Tamminen
Yleiskaavoitus	yleiskaava-arkkitehti	Jonna Kurittu
	yleiskaavasunnittelija	Eeva-Maria Niemi
Kiinteistö Oy Myyrmanni / Citycon Oyj		Katariina Penttinen
		Tomas Fagerström
		Thomas Stenius
		Jari Wikblad
DAT Arkkitehdit Oy*		Vesa-Jukka Vuorela

*) Citycon Oyj:n konsultti.

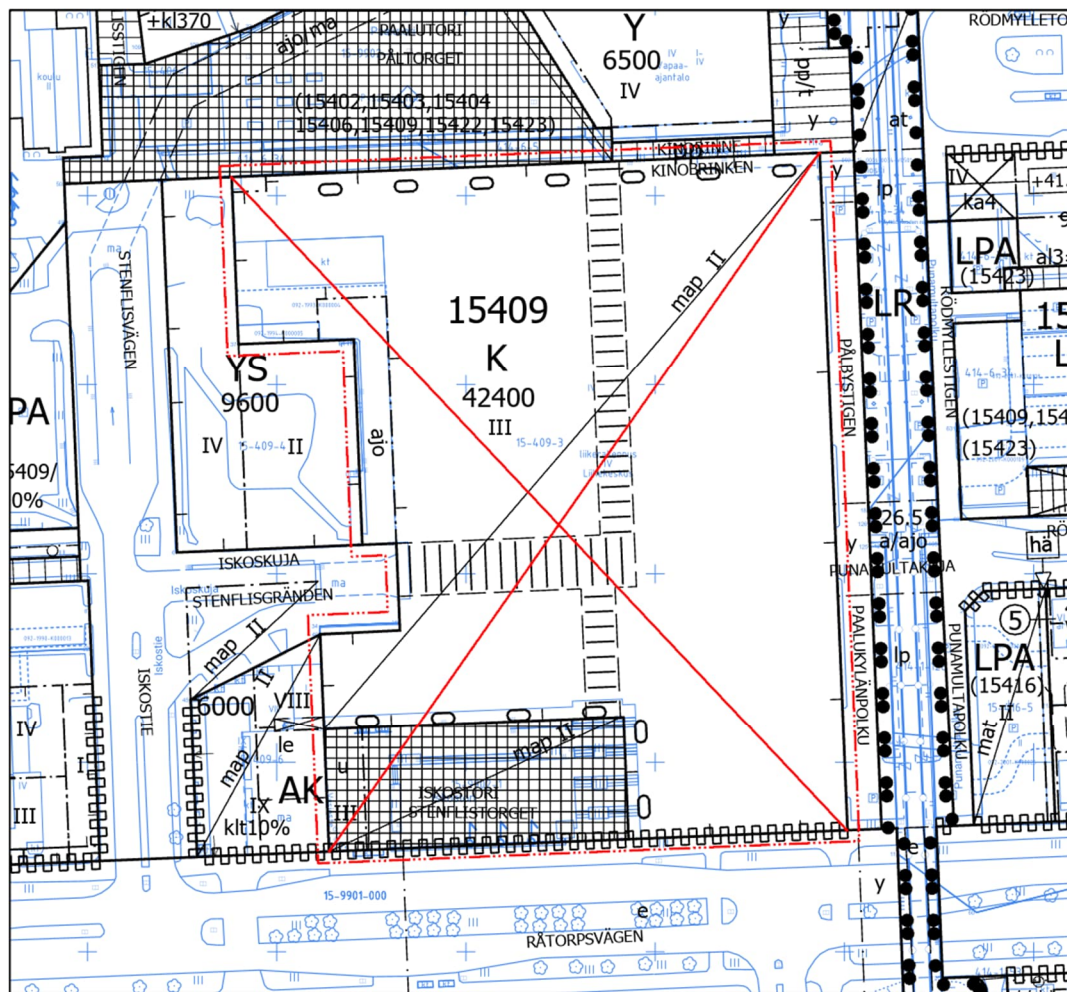
Vantaa 23.8.2022

VANTAAN KAUPUNKI

Länsi-Vantaan asemakaavoitus

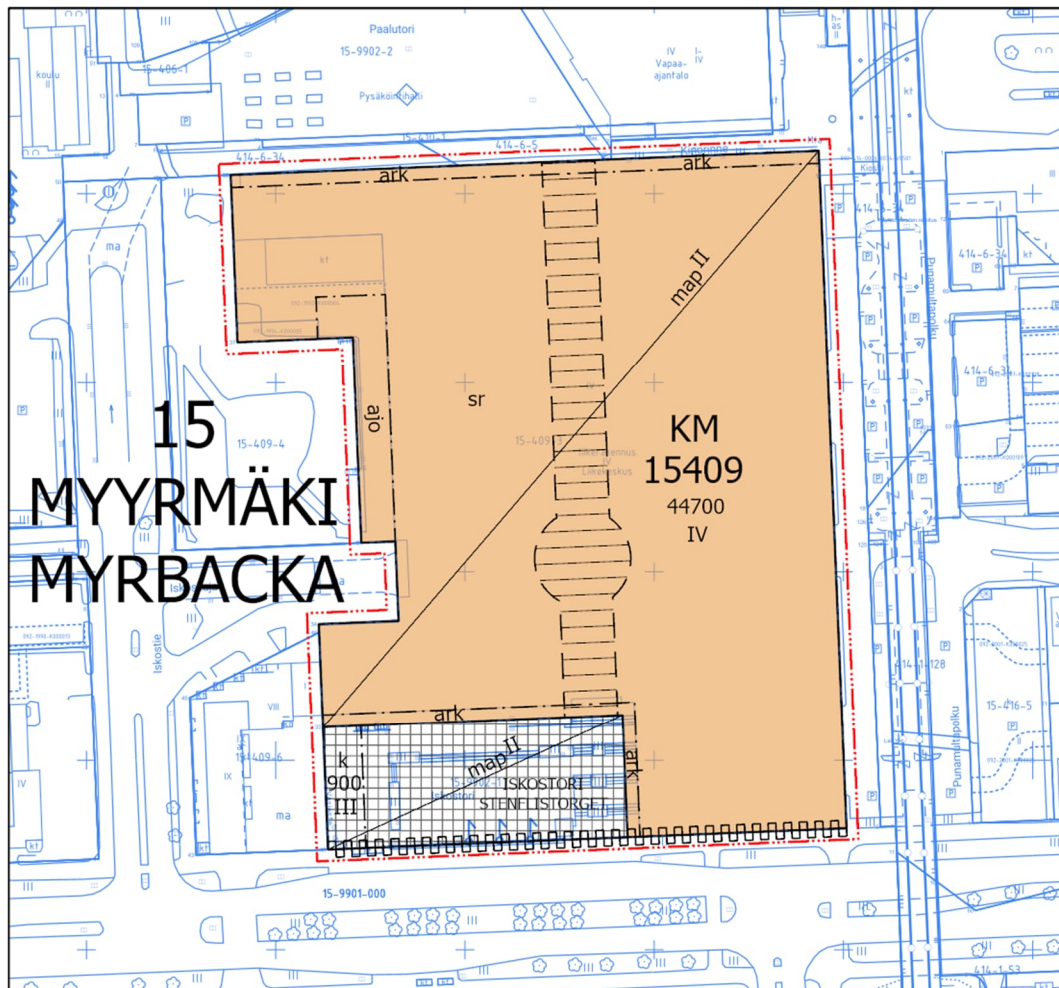
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
 etunimi.sukunimi@vantaa.fi, p. 050 3122 132,
 Kielotie 28, PL 1860, 01300 Vantaan kaupunki

Poistettavat merkinnät



Metriä
0 25 50 100

Asemakaavan muutosehdotus



0 25 50 100 Metriä

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002473	Päiväys Datum 23.8.2022	1/2
Vantaan kaupunki MYYRMANNI Kaupunginosa 15, Myyrmäki Asemakaavan muutos Osa korttelia 15409 sekä torialuetta. 1:2000	 Vanda stad MYYRMANNI Stadsdel 15, Myrbacka Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 15409 samt torgområde. 1:2000	

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- - - - -

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.****Rakennusoikeus**

Korttelialueelle saa rakentaa myös toimistotiloja ja julkisen hallinnon ja palvelun tiloja enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Ylimpään kerrokseen saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä 500 k-m² liikunta-, kokous- ja saunatiloja.

Liiketiloja saa sijoittaa maanpinnan alapuolelle rakennusoikeudesta enintään 3 300 k-m² likimääräiselle tasolle +28,3 metriä ja 300 k-m² likimääräiselle tasolle +24,8 metriä.

Ohjeellisen yleiselle jalankululle varatun pääosin lasikattoisen alueen osan, jossa jalankulkutilan vapaa leveys on vähintään 4,0 metriä ja korkeus vähintään 3,0 metriä, saa rakentaa levennyksineen, sivukäytävineen ja kerroksissa olevine sivukäytävineen, kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Julkisivut

Rakennusten julkisivujen umpiosat on verhoiltava pääasiassa korkealuokkaisilla vaaleilla julkisivumateriaaleilla.

Rakennuksen pohjakerrokseen, katu- tai torialueen tasoon, on arkaiderkinnällä osoitettujen julkisivujen puolella jätettävä vähintään 2,50 metriä leveä ja 2,30 metriä korkea yhtenäinen kulkuaukko tai katettu jalankulkutila. Kulkuaukon reunaan saa sijoittaa rakennuksen kantavia pilareita. Rakennus on rakennettava kulkuaukon puolella rakennusalan rajaan kiinni.

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

Muuta

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

Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria.

Liiketilojen ja toimistojen ja vastaavien tilojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään ΔL 32 dB.

Autopaikat

Autopaikoista vähintään 90 % on oltava yhteiskäytössä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

liikkeet	1 ap / 60 k-m ²
toimistot	1 ap / 60 k-m ²
yleiset toiminnot	1 ap / 250 k-m ²

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

Byggrätt

På kvartersområdet får byggas också kontorsutrymmen och utrymmen för offentlig förvaltning och service högst 25 % av byggnadsrätten.

I den översta våningen får byggas 500 m²-vy konditions-, sammanträdes- och bastuutrymme utan hinder av byggnadsrätten.

Under markytan får placeras 3 300 m²-vy affärsutrymme av byggnadsrätten på approximativ nivå +28,3 meter och 300 m²-vy på approximativ nivå +24,8 meter.

Riktgivande, för allmän gångtrafik reserverad, i huvudsak glastäckt del av område där gångbanans fria bredd är minst 4,0 meter och höjd minst 3,0 meter, får med utvidgningar, sidogångar och de i våningarna befintliga sidogångarna byggas utöver den i planen anvisade byggnadsrätten.

Fasader

Byggnadsfasadernas kompakta delar bör beklädas huvudsakligen med högklassigt ljus fasadmaterial.

I byggnadens bottenvåning, i nivå med gata eller torgområde, ska på anvisade fasadsidor med arkadmärkningar lämnas en minst 2,50 meter bred och 2,30 meter hög sammanhängande genomfartsöppning eller täckt gångutrymme. Vid sidan av genomfartsöppningen får placeras byggnadens bärande pelare. Byggnaden ska på genomfartsöppningens sida tangera byggnadsytans gräns.

Balkonger och tak får utsträckas över gågator samt torg- och parkområden högst 2,50 meter. Genomfartsöppningens fria höjd ska vara minst 2,80 meter.

Annat

Befolkningsskyddens reservutgångar kan stäckas ut till torg-, gatu- eller järnvägsområde.

Det behövs inte att bygga brandmur på tomtgränsen.

Ljudisolering mot flygbuller i affärer och kontor och motsvarande arbetsutrymmar ska vara minst ΔL 32 dB.

Bilplatser

Av bilplatser ska minst 90 % vara i gemensamt bruk.

Minimiantalet bilplatser:

affärer	1 bp / 60 m ² -vy
kontor	1 bp / 60 m ² -vy
allmänna funktioner	1 bp / 250 m ² -vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYYYR	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
15409	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
ISKOSTORI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
44700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.	Byggnadsyta där affärs- och kontorslokaler får placeras.
	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.	Fasad som skall förse med en arkad.
	Katuaukio/tori.	Öppen plats/torg.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksesta suojellaan etelän- ja pohjoisenpuoleiset julkisivut mainoksille tarkoitettuine teräskelikkoineen, sekä rakennuksen etelä-pohjoissuunnassa läpäisevä kattoikkuna. Korjaus- ja muutostöissä on etsittävä alkuperäistä arkkitehtuuria vastaavia ja mahdollisuuksien mukaan palauttavia ratkaisuja. Korjaus- muutos- ja lisärakentamistoimenpiteistä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.	Byggnad som skall skyddas. Historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på stadsbilden betydelsefull byggnad som inte får rivas. Av byggnaden skyddas de södra och norra fasaderna som har stålramar avsedda för reklam, samt ett takfönster som går genom byggnaden i syd-nordlig riktning. Vid renoverings- och ändringsarbeten ska man försöka hitta lösningar som motsvarar den ursprungliga arkitekturen och om möjligt återställer den. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande begäras.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via plan-teckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering	
Mitta- ja geopalvelut Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Mätning och geoteknik Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda _____.20____ Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20____		Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20____	

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta **092 Vantaa** Täyttämispvm **05.07.2022**
 Kaavan nimi **002473 Myyrmäki 15 kaupunginosa**
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm **09.11.2021**
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus **092002473**
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] **2,4303** Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] **2,4303**

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	2,4303	100,0	45600	1,88	0,0000	3200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,1737	89,4	44700	2,06	0,0044	2300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2566	10,6	900	0,35	-0,0044	900
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]	
Yhteensä						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos			
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]		
Yhteensä	1	42572	1	42572		

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4303	100,0	45600	1,88	0,0000	3200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,1737	89,4	44700	2,06	0,0044	2300
K	0,0000		0		-2,1693	-42400
KM	2,1737	100,0	44700	2,06	2,1737	44700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2566	10,6	900	0,35	-0,0044	900
Kadut	0,0000		0		-0,0044	0
Katuauk./torit	0,2566	100,0	900	0,35	0,0000	900
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos			
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]		[k-m ² +/-]	
Yhteensä	1	42572	1		42572	
Asemakaava	1	42572	1		42572	
Ei-asemakaava						