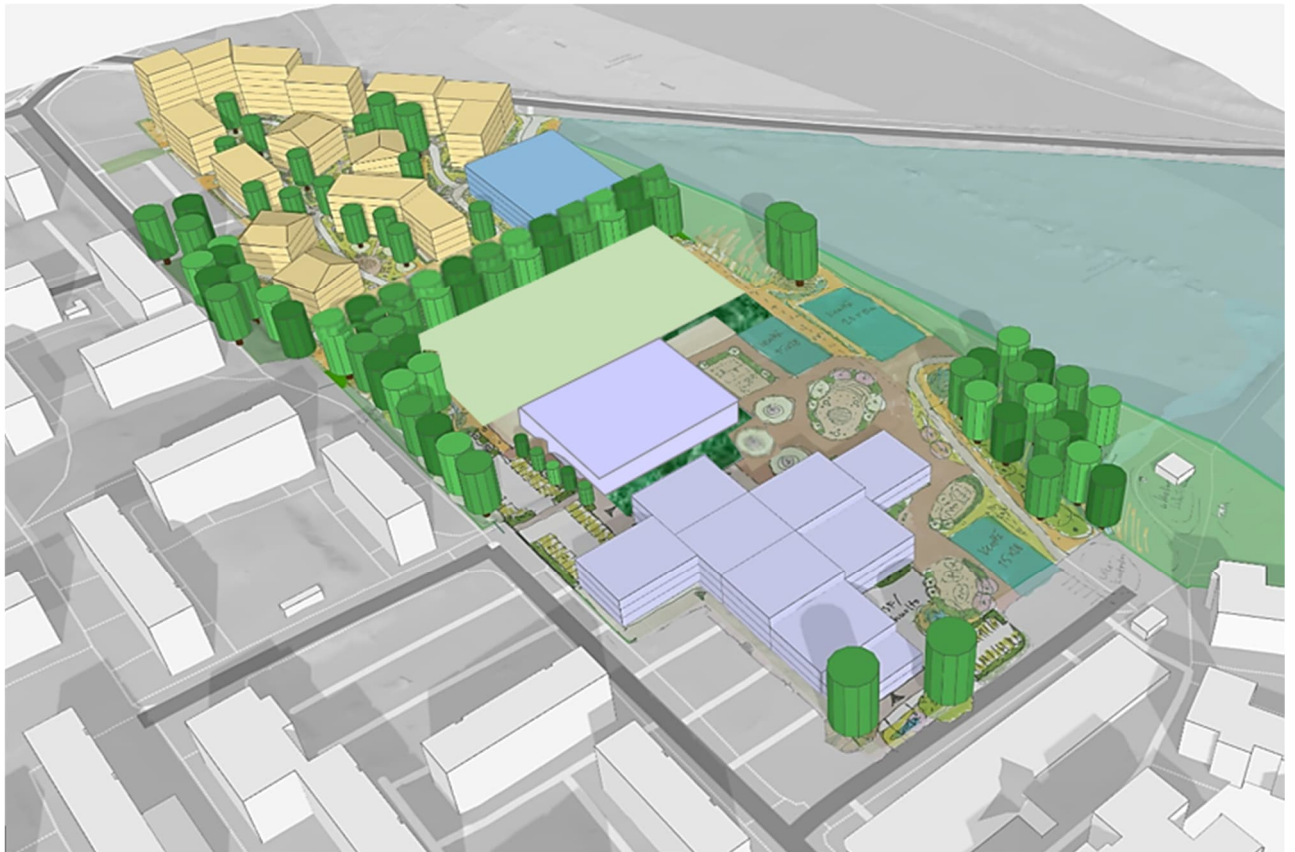




Vantaa

002366 OJAHAKA

Myyrmäki, Kaivoksela



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

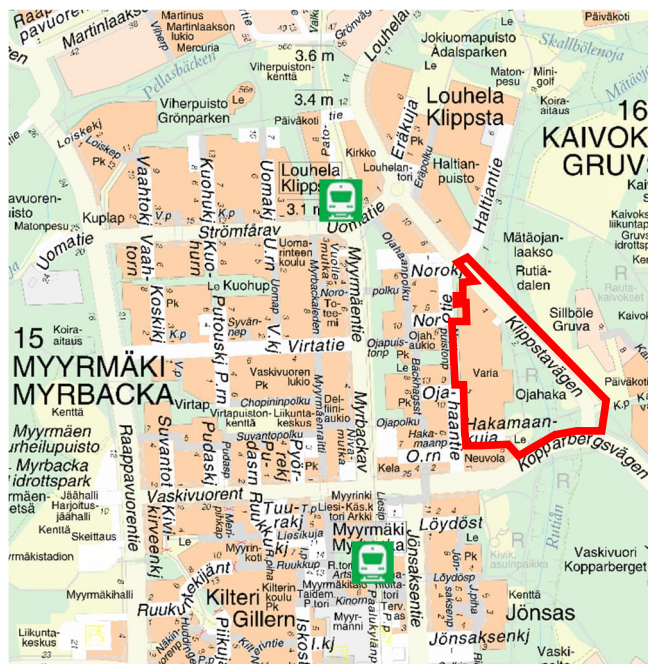
Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee
8.4.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002366

VD/9231/10.02.04.00/2017

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Myyrmäen Varian ammattioppilaitos puretaan ja sen tilalle kaavoitetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskoulu ja liikuntahalli. Tontin pohjoisosaan tulee asumista. Asuintalojen korkeus vaihtelee neljästä yhdeksään kerrokseen. Rakennusoikeutta tulee asumiselle 20 340 k-m² ja Y-tontille 15 500 k-m².

Kaava-alueen sijainti



Kaava-alue sijaitsee osoitteissa Ojahaantie 5, Hakamaankuja 2, Louhelantie 4 ja Norotie 2.

Alue rajautuu lännessä Ojahaantiehen ja Noropuistonpolkuun, idässä Louhelantiehen ja etelässä Vaskivuorentiehen.

Koulutontilta on Myyrmäen asemalle 700 metriä ja asuinkorttelista Louhelan asemalle 450 metriä.

 Kaava-alueen sijainti.

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupunginosa 15 Myyrmäki

Kortteli 15709, osa korttelia 15697 sekä virkistys-, suojelu- ja katualueita.

(Voimassa olevan asemakaavan kortteli 15697 sekä virkistys- ja katualueita.)

Vantaan kaupunginosa 16 Kaivoksela

Virkistys-, suojelu- ja katualueita.

(Voimassa olevan asemakaavan virkistys-, raitiotie- ja katualueita.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 15709.

Kaavan laatijat

Anna Hakamäki, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki

Sisällysluettelo

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	17
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	32
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	34
4. Asemakaavan kuvaus	40
4.1 Kaavan rakenne	41
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	42
4.3 Aluevaraukset	44
4.4 Kaavan merkittävät vaikutukset	52
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	62
4.6 Nimistö	64
5. Asemakaavan toteutus.....	65
6. Kaavatyöhön osallistuneet	65

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutoshakemus 16.10.2017

Osallistuminen ja vuorovaikutus 12.3. – 18.4.2024, yleisötilaisuus 27.3.2024

Kaavan asiakirjat, taustaselvitykset ja lähteet

- Katsaus suunnittelualueen pohjoisosan lehtokohteeseen. Vantaan ympäristökeskus 31.10.2019
- Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma. Ramboll 26.5.2022
- Luontokatsaus. Vantaan ympäristökeskus 17.8.2023
- Asemakaavan meluselvitys. Akukon Oy 19.12.2024
- Ojahaan yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin tarveselvitys, Kh 13.1.2025

1. TIIVISTELMÄ



Näkymä kaakosta.

Google earth 2024

Yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan asuinaluetta AC, luonnonsuojelualuetta SL ja lähivirkistysaluetta VL. Aluetta koskevat myös virkistysalueyhteys, ohjeellinen ulkoilureitti ja kestävä kasvun vyöhyke. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta Y, lähivirkistysaluetta VL, luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta PL, katualueita, raitiotiealuetta LR ja maanviljelyaluetta MV. Rakennusoikeutta on nyt 25 000 k-m².

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden yhtenäiskoulun, päiväkodin, liikuntahallin, keskuskeittiön ja asuinkorttelin rakentaminen poistuvan Varian ammattioppilaitoksen tontille.

Asuinkerrostalojen kortteliin rakennetaan yhdeksän kerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat neljästä yhdeksään kerrokseen. Asuntorakentamista tulisi 20 340 k-m² sekä liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa 100 k-m².

Asuinkorttelin sisäpiha rakennetaan viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi. Korttelin piha on maanvarainen ja sille istutetaan kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Arvopuita on suojeltu. Pysäköintipaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle LPA, jolle rakennetaan pysäköintitalo sekä vieraille, liiketilalle ja huollolle maantasopaikkoja. Vihertehokkuus on vähintään 1,0.

Yleisten rakennusten kortteliin rakennetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskoulu ja liikuntahalli. Koulu toteutetaan rinneratkaisuna ympäristön korkoerojen, maankäytön tehokkuuden ja laadukkaan kaupunkikuvan saavuttamiseksi. Koulutontilla säilytetään arvopuita ja puustoisia alueita. Rakentamista sallitaan 15 500 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on viisi. Vihertehokkuus on vähintään 1,0.

Asemakaavamuutokseen sisältyy myös luonnonsuojelualue SL, lähivirkistysalueita VL, puistoa VP ja katualueita.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus



Myyrmäki on 18 000 asukkaan kaupunginosa ja 60 000 asukkaan suuralue. Myyrmäessä on aluekeskustasoiset palvelut ja tiheä joukkoliikenne.

Kaava-alueella on Varian ammattioppilaitos, Mätäojan luonnonsuojelualue ja runsaasti puustoa.

Kaava-alueen rajaus ilmakuvassa. / Google maps 2024

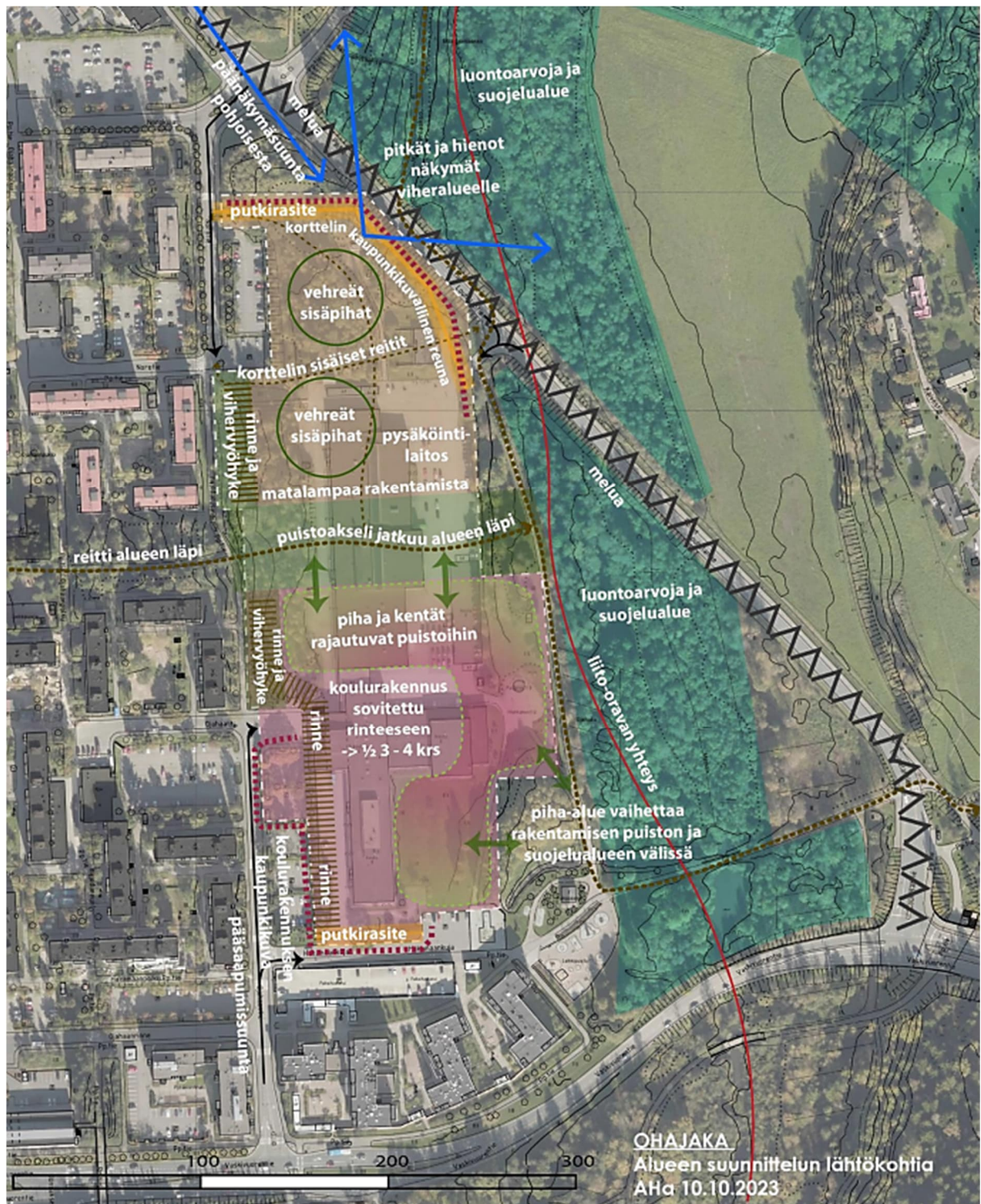
Myyrmäki sijaitsee liikenteellisesti erinomaisella paikalla Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat sujuvat.

Myyrmäkeä kehitetään aluekeskuksena, josta löytyy runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Keskustassa on myös Myyrmäkitalo sekä sosiaali- ja terveyskeskus. Myyrmäen urheilupuistossa sijaitsee useita urheiluhalleja ja hotelli. Myyrmäki on myös koulutuspalveluiden keskus.

Myyrmäen keskustaan on suunnitteilla Myyrmäkitalon paikalle uusi kaupunkikulttuuritalo (elämystentalo) ja Montun paikalle uusi opistotalo (oivallustentalo). Näihin sijoittuisi kirjasto, taidemuseo, elokuvateatteri sekä kuvataidekoulun, musiikkiopiston ja aikuisopiston tiloja ja nuorisotiloja. Lisäksi vireillä on uimahallin laajentaminen, useita päiväkotihankkeita, paloaseman rakentaminen ja useita asuntorakentamishankkeita ja kivitajaliiketiljoja.

Tontilla oleva Varian ammattioppilaitos puretaan ja se siirtyy Vehkalaan syksyllä 2025. Uuden yhtenäiskoulun (1–9. luokat) ja liikuntahallin on tarkoitus valmistua 2028.

Rakentamisalue sijoittuu Ojahaan ja Mätäojan virkistys- ja luonnonsuojelualueiden länsipuolelle nykyisen asuntoalueen viereen.



Analyysi suunnittelun lähtökohdista. / Anna Hakamäki 10/2023

2.1.2. Luonnonympäristö

Tontin eteläosa on entistä peltoa, pohjoisosa on lehti- ja kuusimetsää. Tontilla on myös joitakin kookkaita mäntyjä. Hakamaantien varrella kasvaa iso vanha jalava.

Alueen itäosassa on Ojahaan virkistys- ja luonnonsuojelualue, jossa virtaa Mätäoja. Se on Vantaanjoen vanha lasku-uoma. Luonnonsuojelualueella esiintyy halavasepikkä, joka on kova-kuoriaislaji. Se on erikoistunut asumaan tulvivilla runsaasti puumaisia pajuja kasvavilla alueilla. Alueen länsiosassa Noropuistonpolun rinteellä kasvaa vanhoja kuusia, mäntyjä, koivuja ja haapoja. Alueella on liito-oravan yhteys (Ramboll 2022).



Luontokohteet.

Mätäoanlaaksossa on merkittäviä luontoarvoja. Kaava-alueen läheisyydessä liito-oravan elinympäristö, kolo- ja papanapuita.

Vantaa 2024

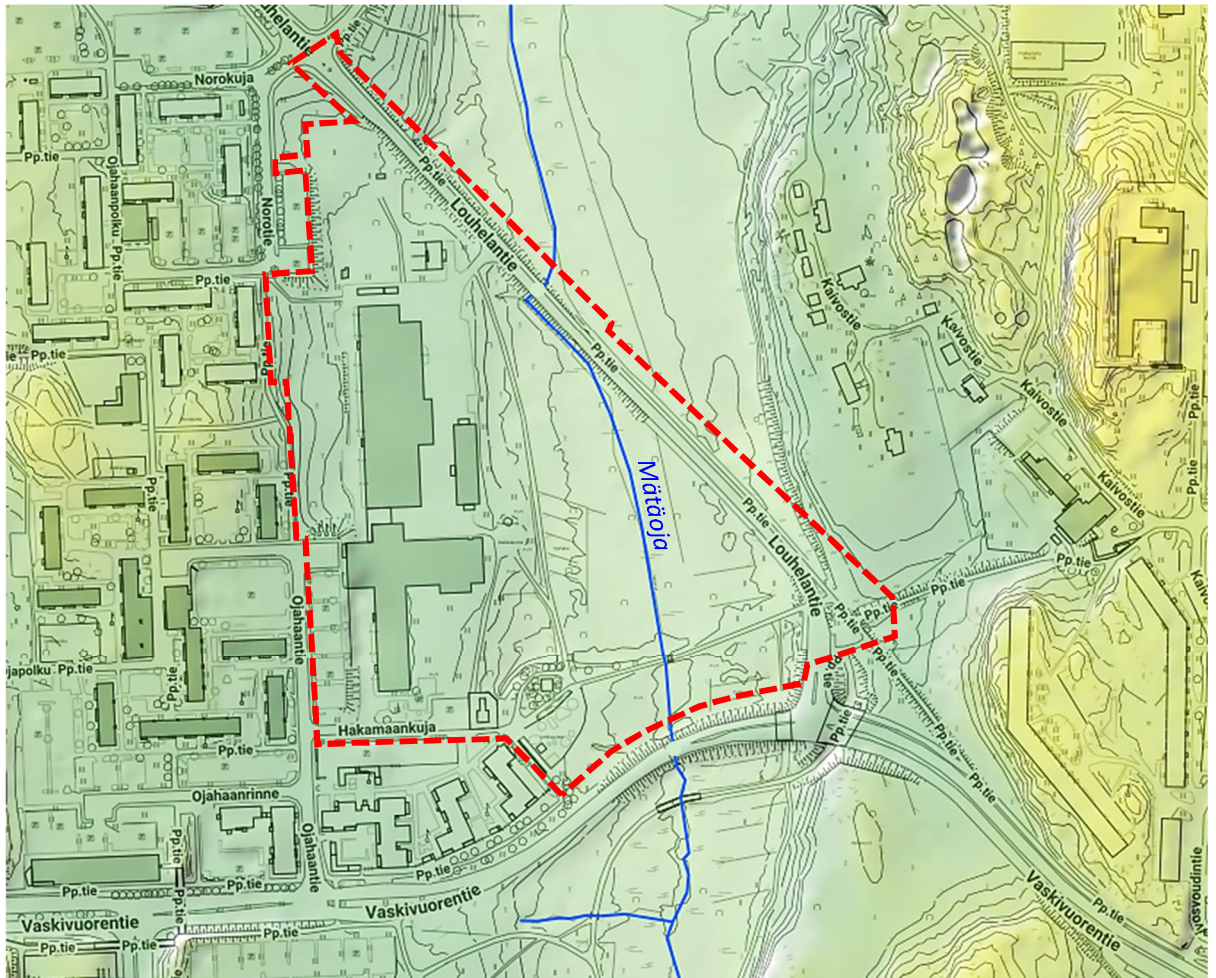
Kaava-alueella on Mätäoan luonnonsuojelun keskiössä. Mätäoan uoma kiemurtelee tiheän pajuluhdan kätöksissä. Puro virtaa paikoin pääuomassaan, välillä selkeä pääuoma häviää ja luhta muuttuu mättäiden ja purouomien verkostoksi. Avovesilampareita löytyy pitkin matkaa koko suojelualueella. Alueen pohjoisosassa on pieni avosuo. Suojelualueen keskivaiheilla on komea tervaleppämetsikkö. Luhta-alueita reunustavat kosteat lehdot. Mätäoja on koko Vantaan hienoimpia ja arvokkaimpia luontokohteita.

Mätäoanlaakson järeiden tervaleppien katveessa on tiheitä vehkakasvustoja. Monin paikoin Mätäoan varren pajuissa köynnöstelevät parhaimmillaan useiden metrien mittaisiksi kasvavat punakoisot.

Mätäoanlaaksossa kasvaa myös erityisesti suojeltu pieni kämmekkä, sääskenvalkku. Alueen muita ruohoja ovat muun muassa keltakurjenmiekka, lehtopalsami, tiheitä kasvustoja muodostava järvikorte ja Vantaalla hyvin harvinainen isohierakka.

Suojaisissa tiheiköissä hirvet ja kaurit liikuskelevat aivan ihmisasutuksen tuntumassa. Lintuja on paljon. Alkukesällä tiheikössä laulavat satakielet, luhta- ja viitakerttuset sekä lehto- ja mustapääkertut. Uomaan kaivettujen lammikoiden ansiosta alueella pesii vesilintuja, kuten sinisorsia, telkkiä ja taveja. Viime vuosina alueella on pesinyt myös Suomessa harvinainen liejukana. Pikkutikkoja pesii useita pareja. Halavasepikkä, piileskelee suuren osan elämästään toukkana puron varren halavien ja mustuvapajujen rungoissa. (Vantaan luonnonsuojelualueet vuonna 2014)

Luonnonsuojelualue on rauhoitettu 2004, 2007 ja 2012. Sen pinta-ala on yhteensä 28,9 ha.



Alueen sijainti kaupunki- ja maisemarakenteessa ja korkeussuhteet.

Vantaa 2025

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijaitsee Mätäojanlaaksossa ja sen länsipuolisella reunatasanteella. Lännessä alue liittyy Myyrmäen kerrostaloalueeseen ja idässä Kaivoksen maakunnallisesti arvokkaaseen asuinalueeseen, erityisesti sen rinnevyöhykkeeseen.

Maasto on loivasti kumpuilevaa mäkimaisemaa, joka reunaosiltaan laskeutuu alatasanteiksi ja laaksomuodostumiksi. Niistä Mätäojanlaakso on huomattavin. Mätäojan ympäristön avoimet alueet olivat vielä 1960-luvun lopulla lehtomaista maastoa tai viljeltyjä peltöjä.

Topografia

Suunnittelualue sijoittuu rinteeseen, joka laskeutuu länsipuolelta idässä sijaitsevaan Mätäojanlaaksoon. Korttelialueen itä- ja länsipuolilla on korkoeroa keskimäärin noin 4–5 metriä.

Maaperä

Nykyinen rakennettu tontti ja kadut ovat täyttömaata. Muilta osin maaperä on silttiä ja savea. Korttelialueen paalutusvyöhyksellä on alle 10 metriä.

Tontilla on tehty maaperätutkimuksia vuosina 1973–2019. Alueella esiintyy kiilamaisia savikerrostumia Mätäojalle päin. Pohjaveden pinta on todennäköisesti kalteva ja viettää kohti Mätäojaa. Stabiileettia on selvitetty paviljonkikoulun suunnittelun yhteydessä. Alueen stabiileetti on riittämätön ilman pohjanvahvistustoimenpiteitä pitkien liukupintojen vuoksi. Alueellinen stabiileetti tulee selvittää. Rakennuspaikalla tulee tehdä tarkentavat rakennuspaikkakohtaiset pohjatutkimukset ja pohjarakennussuunnitelmat. Alustavan selvityksen mukaan tontilla ei ole pilaantuneiden maiden riskiä.



Näkymä etelästä.

Google earth 2024

Lähiluonto Varian tontilla

Varian tontin pohjoisosassa on puustoinen lehto, josta on laadittu seuraava luontokatsaus:

”Ilmakuvassa suunnittelualueen pohjoisosa näkyy vihreänä kasvipeitteisenä alueena. Sen pohjoisin pää Louhelantien ja Norotien kulmauksessa on lehtoa, joka erottuu edukseen viereisestä kasvipeitteistä alueesta varsinkin puustonsa suhteen. Jo ainakin 1950-luvulta peräisin olevassa ilmakuvassa metsäisenä erottuva alue on säilynyt puustoisena yhtäjaksoisesti tähän päivään asti.

Suojaisassa metsikössä on järeitä kuusia ja haapoja, metsikön länsipuoliskossa on haavikkoja, jossa kasvaa sekapuina rauduskoivuja. Alikasvoksessa on mm. vaahteraa ja taikinamarjaa. Kenttäkerroksen lehtolajistosta löytyy mm. sinivuokko. Maassa makaa yksittäisiä lehtipuiden lahoja runkoja.

Metsikkö tarjoaa suojaisen päivälepopaikan pienille eläimille, kuten rusakoille, ja pesimäympäristön linnuille, kuten rastaille ja monille pikkulinnuille. Lehdon kasvilajisto on tavanomaista lehtolajistoa. Lehtoalue on pieni, vajaa 0,2 hehtaaria, eikä sillä ole erityisiä merkittäviä luontoarvoja.” (Jarmo Honkanen 31.10.2019)

Vesistöt ja vesitalous

Pääosa Varian tontista (55 %) on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Tonttia ympärivät virkistysalueet, joissa osassa on hulevesien käsittelyrakenteita. Hulevedet johtuvat Mätäojaan, johon lisätään virtaaman parantamiseksi vettä Päijännetunnelista. Mätäojanlaakso toimii luontaisena tulva-alueena.

Mätäoja on vesilain tarkoittama puro. Alue ei ole tärkeää pohjavesialuetta, mutta on herkkä vesikohde.



*Varian pääsisäänkäynti Ojahaantien katuaukiolta.
Arkkitehtitoimisto Mikkola & Lehtiluoto.*

TKa 17.11.2024

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne

Myyrmäki on rakennettu osaksi Haaga – Vantaan nauhakaupunkia ja läntisen Vantaan aluekeskukseksi. Aluerakentamissopimus solmittiin 1967. Sen jälkeen kaupunginosaa on rakennettu kaikkina vuosikymmeninä. Martinlaakson rautatie valmistui 1975, Myyrmäki 1994, Louhelan uusi ostoskeskus 2012 ja Kehärata 2015.

Rakentaminen

Alkuperäisen Myyrmäki 3 -asemakaavan on laatinut Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumppanit (1970). Korttelirakenne on ajalle tyypilliseen tapaan väljäkhöä ruutukaavakaupunkia. Kerrostalot Norokujalta Ojahaanrinteelle ovat valmistuneet 1972–74. Ne on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Eino Tuompo. Talojen pitkät julkisivut ja parvekekaiteet ovat betonia. Umpipäädyt ja liikesiivet ovat punatiiltä. Parvekkeita on myöhemmin lasitettu.

Varian tontilla on kaksikerroksinen punatiilinen ammattioppilaitos (1984), siihen liittyvä yksikerroksinen asuintalo (1984) ja kaksikerroksinen vaalea puinen koulupaviljonki (2020). Lisäksi tontilla on talousrakennuksia ja muuntaja.

Tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m² (kerrosneliömetriä), josta myymälä- ja toimistotiloja ja ympäristöä häiritsemätöntä teollisuutta saa olla 20 %. Suurin kerrosluku on kolme (III).

Tontille on rakennettu ammattioppilaitos 12 880 k-m², asuintalo 200 k-m², oppilaitoksen paviljonki 1 674 k-m² ja talousrakennus 40 k-m², nämä yhteensä 14 796 k-m².

Alueen länsipuolella on valkoisia punatiilipäätyisiä asuinkerrostaloja vuosilta 1973–1974. Alueen eteläpuolella Hakamaankujalla on punatiililaattapintaisia kerrostaloja ja pysäköintitalo vuodelta 2005. Kaava-alueen pohjoispuolisia pysäköintitontteja ei ole rakennettu.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Kaava-alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäänneitä.



Varia kaakosta. Turvapuoli, lähihoito, matkailu, leipuri-kondiittori, ruokala ja liikuntasali.

TKa 14.11.2024

[Virkistys](#)

Ojahaan virkistys- ja luonnonsuojelualue on osa laajempaa Mätäojanlaaksoa. Hakamaankujan itäpäässä on leikki- ja kuntoilualueet.

Mätäojanlaakson virkistysalueet ovat Raappavuorten ohella Myyrmäen suuralueen vetovoimaista viherkehää. Mätäojanlaakson maisema on vaihtelevasti puustoista kosteikkoa ja kauniisti kumpuilevaa peltoa. Erityispiirteitä ovat muinaisjäännökset, kulttuurimaiseman historia ja luonnonarvot. Mätäojanlaakson viheralue jatkuu etelään Helsinkiin.

[Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa](#)

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään suurin ja tiheimmin asuttu. Vuonna 2023 asukkaita oli 18 600. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta yli 64-vuotiaita on väestöstä noin 24 %. Myyrmäen väestöstä noin 54 % asuu yksin, joten myös asuntokuntien keskikoko on alhaisempi kuin Vantaalla keskimäärin. Kaupunginosan sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu muun muassa korkea ikä, yksin eläminen ja lapsettomat avopariperheet.

[Palvelut](#)

Myyrmäki on 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 on urheiluhalleja, urheilukenttiä ja stadion. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, erityisteemana on katutaide.

[Työpaikat](#)

Myyrmäki liittyy laajaan Kehä III:n yritysalueeseen. Vuoden 2022 lopussa Vantaalla oli 126 900 työpaikkaa, mikä oli enemmän kuin koskaan aiemmin. Viidennes työpaikoista on Myyrmäen suuralueella, 25 300. Näistä Myyrmäen kaupunginosassa on 5 267 työpaikkaa, mikä on 4,5 % enemmän kuin vuonna 2021. Vuonna 2022 Vantaalle tuli 8 400 työpaikkaa, niistä Myyrmäen suuralueelle lähes 2 200 (26 %). (Tilastokatsaus 1:2024)



Varian eteläpääty. Huoltopiha ja pääasiallinen sisään kulku.

TKa 14.11.2024

Varialla on Myyrmäessä nyt 998 opiskelijaa ja henkilökuntaa noin 90 (kevät 2025).

Liikenne

Myyrmäki on erinomaisesti saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Vaskivuorentien liikennemäärä on 13 000 ajon/vrk, Louhelantien 5 200 ajon/vrk ja Ojahaantien 1 700 ajon/vrk (2024). Kaduilla on jalkakäytävät ja pääkaduilla pyörätiet. Ojahaan virkistysalueella on ulkoilureitti.

Myyrmäki on seudullisen joukkoliikenteen keskus. Louhelan asemalle on tulevasta asuinkorttelista 450 metriä ja Myyrmäen asemalle koulutontilta 700 metriä. Myyrmäkeen tulee kuusi seudullista runkobussilinjaa. Lisäksi on täydentävää bussiliikennettä. Louhelantietä kulkee bussi 321 Linnainen – Myyrmäki – Martinlaakso – Varisto – Askisto.

Tekninen huolto

Kaava perustuu nykyiseen kunnallistekniikkaan. Alueella on kaukolämpö, vesijohto, jäteviemäri, hulevesiviemäri, sähkö- ja telejohdot. Hulevedet laskevat Mätäojaan. Alueella voidaan hyödyntää myös aurinkolämpöä ja maalämpöä.

Ympäristöhäiriöt

- Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden 50–55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB sekä toimistoilta ja hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä.

- Tiemelu

Jäljempänä on esitetty kaavaan laadittu tiemeluselvytys Akukon Oy 19.12.2024, sivulla 63.

- Pienhiukkaset

HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeet Louhelantien (5 200 ajon/vrk) ajoradan reunasta: minimietäisyys on 0 m, suositus 11 m, herkän kohteen (koulu) osalta minimi 11 m, suositus 22 m.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki,

LPA-tontin 15-697-8 (Ojahaantie 7) osalta Myyrmäen Huolto Oy.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) on annettu 1. toimivista yhdyskunnista ja kestävästä liikkumisesta, 2. tehokkaasta liikennejärjestelmästä, 3. terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä, 4. elinvoimaisesta luonto- ja kulttuuriympäristöstä, luonnonvaroista ja 5. uusiutumiskykyisestä energiahuollosta. (VN 14.12.2017)

Tavoitteina on muun ohella, että luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle ja edistetään palvelujen saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta sekä edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. – Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

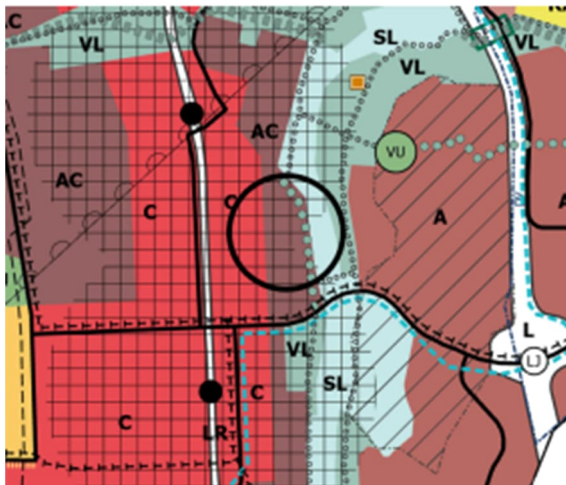
Maakuntakaava



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Maakuntakaavassa alue sijoittuu keskusta-toimintojen alueelle, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle ja osittain suojelualueelle. Kaava-alueen pohjoispuolella on merkitty viheryhteystarve ja itäpuolella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä Kaivokselan asuinalue. – Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

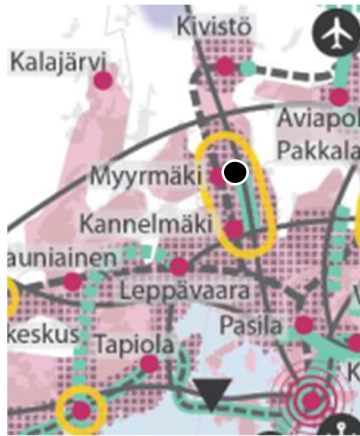
Yleiskaava



Ote Vantaan yleiskaavasta.

Yleiskaavassa kaava-alue on pääosin kaupunkikeskustan asuinalue (AC), jota kehitetään asuntovaltaisena, monipuolisena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Merkintä sallii koulun sijoittumisen alueelle. Alueeseen kuuluu myös osia luonnonsuojelualueesta (SL) ja lähivirkistysalueesta (VL). Alueella kulkevat myös virkistysalueyhteys ja ohjeellinen ulkoilureitti. Lisäksi suunnittelualueutta koskee kestävä kasvun vyöhyke (ruudutus). Alue rajautuu

länsipuolelta kaupunkikeskustan alueeseen (C). Eteläpuolella kulkee joukkoliikenteen runko-yhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä, ja pyöräliikenteen baana. Alue on lentomeluvyöhykettä 3 (Lden 50–55 dB). – Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL 2023

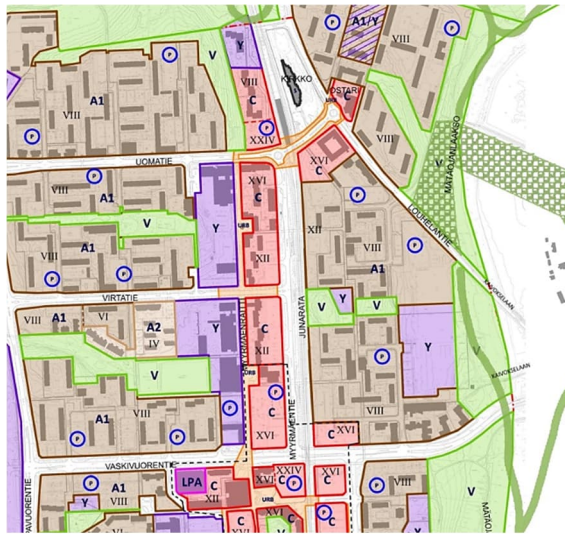
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2060. Seudun kasvu ohjataan kestävä kehityksen mukaisesti nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Maankäytön kehittämisen ensisijaiselle vyöhykkeelle tulee kohdistaa vähintään 95 % asuntotuotannosta. Kaavamuutos kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen ja Myyrmäen kaupunkiuudistusalueeseen. (HSL ja HSYK 12.9.2023, Kv 13.11.2023)

Ensisijainen maankäytön kehittämisvyöhyke

Monipuolinen keskus

Kaupunkiuudistusalue

Liikennehanke
2024–2035

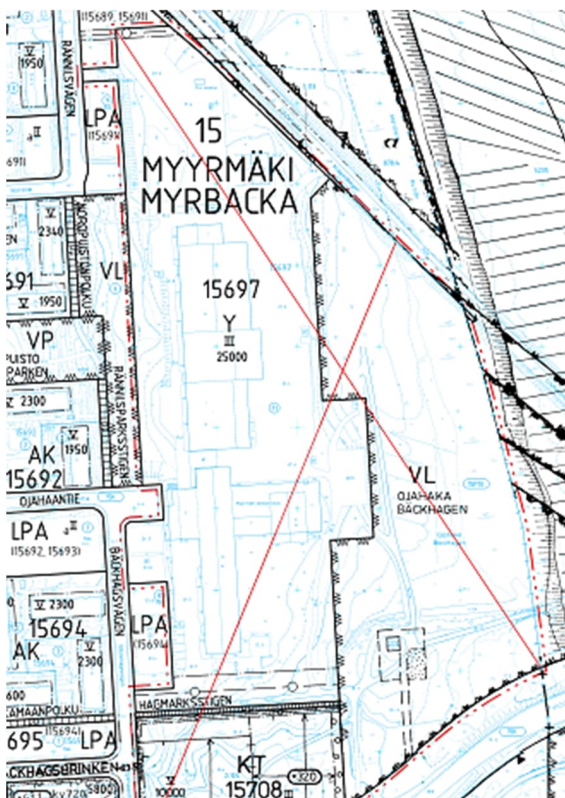


Myyrmäen kaavarunko

Ote Myyrmäen kaavarungosta.

Myyrmäen kaavarungossa (Kh 29.4.2019) alue on osoitettu pohjoisosasta asuinalueeksi (A1) ja eteläosasta julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (Y). Asumisen pysäköinti tulee hoitaa keskitetysti (P). Korttelien itäpuolinen alue on osoitettu virkistysalueeksi (V), jossa sijaitsee säilytettävä tai vahvistettava liito-oravan liikkumisyhteys.

– Kaavamuutos noudattaa kaavarungon tavoitteita ja on kaavarungon mukainen.



Vuonna 2003 kumottu edellinen asemakaava

Ammattioppilaitoksen tontti vuonna 2003 kumotussa asemakaavassa 001322.

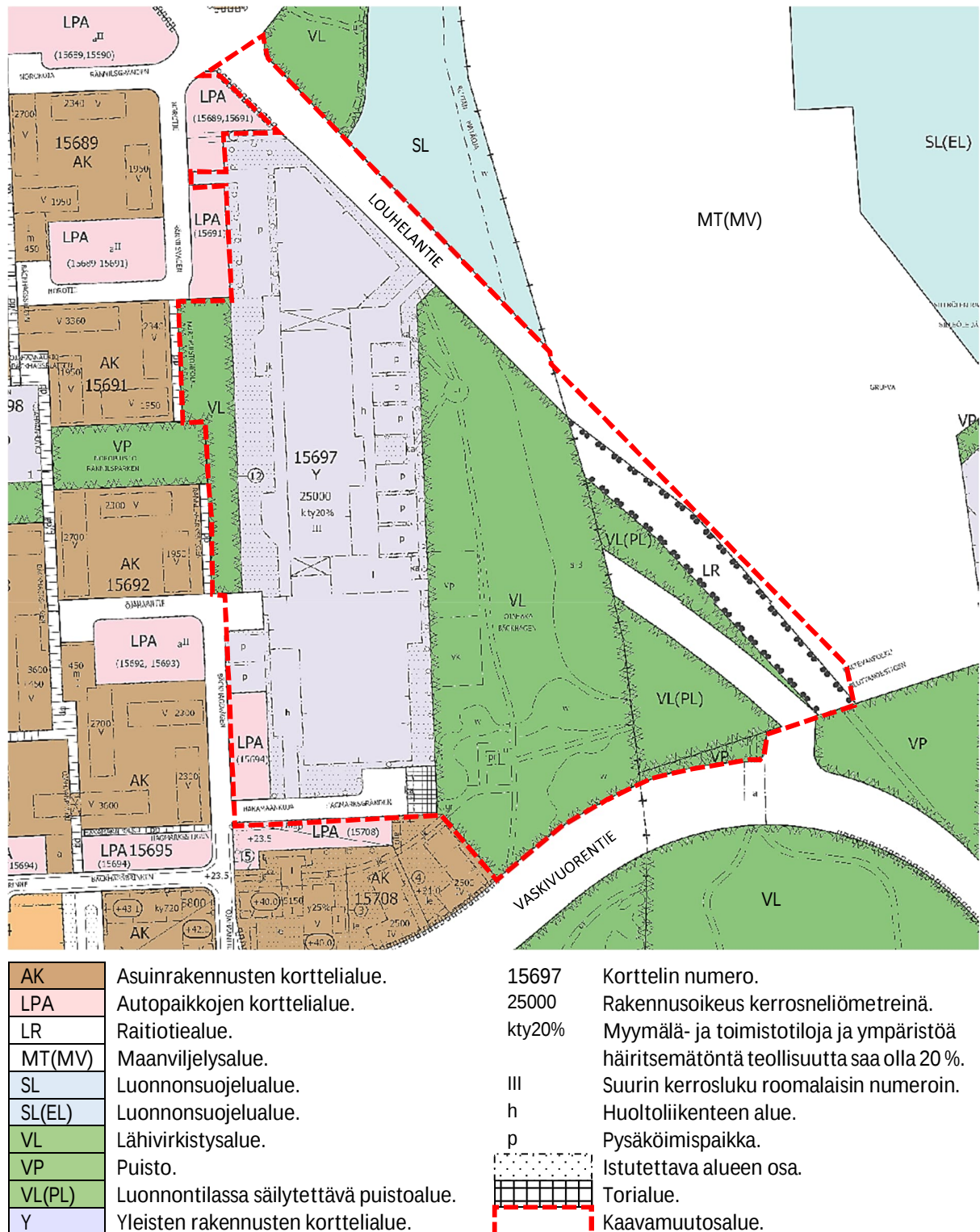
Alueen ensimmäinen asemakaava 150500 Myyrmäki 3 vahvistettiin 17.5.1972.

Asemakaavamuutoksessa 001322, joka vahvistettiin 20.10.1997, kortteli 15697 oli yleisten rakennusten korttelialuetta (Y).

Rakennusoikeudesta 25 000 k-m² oli käyttämättä 11 880 k-m². Suurin sallittu kerrosluku oli III.

Tontin pohjois- ja eteläosiin oli merkitty johtorajitteet. Kaavamuutoksessa luovuttiin tontin laajentamisesta itään, mikä on kuitenkin nyt tarpeen tulevan koulun kenttää ja hulevesien viivytystä varten. Samoin kaavaan lisätyt Varian oppilaitosta vastaavat yksityiskohtaiset rakennusalat on nyt tarpeen poistaa.

Voimassa oleva asemakaava



Ajantasa-asemakaava.

Voimassa olevassa asemakaavassa (001405, Kv 20.10.2003) kaavamuutosalue on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), sen rakennusoikeus on 25 000 k-m² ja suurin kerrosluku kolme (III), sekä lähivirkistysaluetta (VL) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Lakimuutoksessa 1.1.2000 asemakaavaksi muuttuneessa Kaivoksen rakennuskaavassa (LH 22.8.1961) kaavamuutosalue on luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL), katualuetta, raitiotiealuetta (LR) ja maanviljelysaluetta (MV).

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

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki asemakaavamuutosta 16.10.2017.

Muutosesitys ja sen perustelut: Esitetään muutettavaksi nykyinen yleisten rakennusten korttelialue (Y) osittain asumiseen alueen pohjoisosista. Tavoitteena on, että nykyiselle Y-tontille kaavoitetaan eteläosaan uusi tontti yhtenäiskoululle (ala- ja yläkoulu) sekä päiväkodille ja nykyisen tontin pohjoisosaan kerrostalorakentamista. Uudet pääkäyttötarkoitukset olisivat yleisten rakennusten (Y) ja asuinkerrostalojen (AK) korttelialueet. – Kaupunki tavoittelee maankäytöltään tehokkaita ja kaupunkimaisia keskustakortteleita.

Kaavatyö otettiin kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan, Kala 29.1.2018.

Varian Vekalan toimipisteen tarveselvitys ja hankesuunnitelma, Kh 6.9.2021.

Keittiöiden palveluverkkosuunnitelman laatimisen periaatteet, Kh 16.12.2024.

Ojahan yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin tarveselvitys, Kh 13.1.2025.



Alustava luonnos. / Anna Hakamäki, Kala 14.1.2020



Iso jalava Hakamaankujalla, tontin sisään tulokohdassa (keskellä).

TKa 14.11.2024

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia olivat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- kaavamuutoksen hakija (Vantaan kaupunki)
- 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 katsoivat olevansa osallisia.

Osallisia olivat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: • Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus • pelastuslaitos • tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt • rajoittuvat naapurikunnat • HSY • HSL • kaupungin viranomaiset.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin 12.3.2024.

Asemakaavamuutoksen alkamisesta tiedotettiin Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 13.3.2024, Vantaan Sanomissa 20.3.2024 sekä kirjeitse maanomistajille, naapureille ja sähköpostilla viranomaisille.

Asukastilaisuus pidettiin Vaskivuoren lukion ruokalassa keskiviikkona 27.3.2024 klo 17.00.

Asemakaava-arkkitehti Anna Hakamäki oli tavoitettavissa puhelimitse tiistaina 2.4.2024 klo 13.00–14.30 ja torstaina 4.4.2024 klo 9.30–11.00.

Mielipiteet pyydettiin 18.4.2024 mennessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Kaavan aineisto on internetsivuilla

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/myyrmakeen-ajahakaan-uusi-yhtenaiskoulu-ja-asuntoja>

Kuulutukset löytyvät palvelusta paatokset.vantaa.fi

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asukkaiden suurimmaksi huoleksi nousi koulun tuottama ajoneuvo- ja saattoliikenne.

1. Caruna Oy / Rejlers Finland Oy, 13.3.2024

"Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa."

2. Yksityishenkilö, 20.3.2024

"Haluan tuoda julki, että Norotie 8 E:ssä sijaitseva päiväkotikatu Villikatti ulkoilee, retkeilee ja tutkii luonnon muutoksia vuoden kierron mukaan tällä hetkellä metsässä, joka on Noropuistonpolun ja Varian välisessä kuusikossa ja sekametsässä.

Kaavaan muutos on jätetty rinne- ja viheralueeksi. Alue on todella tärkeä alueen lapsille ja muutenkin yleiseen ulkoiluun. Toivoisin, että kaavaan tehtäisiin sellainen muutos, missä jo valmista luontoaluetta säilytettäisiin kyseisessä osassa MAHDOLLISIMMAN paljon."

=> Noropuistonpolun vieressä metsärinnettä jää virkistysalueeksi.

3. Yksityishenkilö, 25.3.2024

"Vastustan ehdotettua rakentamista alueella 002366 Ojahaka.

Alueella muutoinkin enää vähän jäljellä luontoa ja puustoa, joten harvinaisten lepakkojen, hyönteisten, oravien ja lintujen elinmahdollisuudet katoavat. Alueella palokärki, käpytikka, pikkutikka, valkoselkätikka. Alueella myös haukkalintuja. Pienemmistä linnuista puhumattakaan.

Myyrmäen tuhoaminen täyteen rakentamalla on järjetöntä. Alue muuttuu betoni slummiksi ilman minkäänlaista vihreyttä!"

=> Aluetta ei rakenneta täyteen. Varian tontin rakentamaton pohjoisosaa muuttuu asuinkortteliksi. Norotien itäpuolella on kaksi rakentamatonta pysäköintitonttia. Alueelle jää virkistysaluetta ja linnuille metsää. Tonteille annetaan vihertehokkuusvaatimus. Puustoinen alue pienenee asutuksen keskellä olevista pikkumetsästä. Eläimistön kannalta on oleellista, että rakentamattoman alueen itäpuolella on laaja yhtenäinen metsä- ja luontoalue, josta eläimille löytyy sopivia elinympäristöjä. Korttelien väliin lisätään eläinten liikkumista helpottava viheryhteys, joka yhdistää asutuksen keskellä olevia pikkupuistoja Mätäojan luonnonsuojelualueeseen.

4. Yksityishenkilö, 25.3.2024

"Haluaisin kommentoida suunniteltua kaava-aluetta.

Tuossa on iso osa kaavasta luonnonsuojelualueella, jonne ei varmastikaan ole hyvä rakentaa, jotta nykyinen eliöstö, jota varten suojelualue on rajattu, ei kärsisi. Vantaalla on paljon tilaa rakentaa, myös Myyrmäen alueella, joten luonnon monimuotoisuus tulisi ehdottomasti huomioida suunnitelmia tehdessä."

=> Rauhoitetulle luonnonsuojelualueelle ei rakenneta, vaan se merkitään asemakaavaan luonnonsuojelualueeksi. Se on nyt asemakaavassa virkistys- ja katualueita.



Koivikko Noropuistonpolun eteläpäässä, rinnemetsikkö etelästä.

TKa 17.11.2024

5. Yksityishenkilö, 28.3.2024

"Tulevan uuden koulurakennukseen ja asuin sekä parkkirakennukseen liittyen.

Kannatan vaihtoehtoa 1

Parkkihalli: Sijainti Louhelantien varressa parempi (olettaen että liikennöinti Louhelantieltä). Ojahaantien liikennöinnin kasvaessa muun rakentamisen myötä ei turhaan kuormittaisi lisää tätä pientä katu. Urheilukentät ja koulun piha: sijoittuu rauhallisempaan alueeseen eikä kuormita lähialueen asuinhuoneistoja mikäli ilta- ja viikonloppukäyttöä enemmän kuin nykyisessä ammatti-koulussa. Näyttäisi siltä että ykkös vaihtoehdossa mahtuu myös uusien asuintalojen ja koulun pihan väliin viheristutukset. Joka tarjoaa tulevillekin asukkaille rauhaa ja viihtyvyyttä."

=> Pysäköintitalo on sijoitettu Louhelantien puolelle. Uusien asuintalojen ja koulun kentän väliin istutetaan puisto. Kaavoitusta on jatkettu vaihtoehdon 4B pohjalta (s. 38–39).

"Ojahaantien kääntöpaikan parkkipaikka: Mietityttää miten se saadaan kääntymään tuohon asentoon että autot olisivat toisella reunalla (nyt piirretty oikeaan reunaan). Talvisin ko alue toimii merkittävänä lumen varastointi paikkana. Lisäksi kulmauksessa on Hakamaankujan roskahuone, joihin siellä liikennöivillä yrityksillä pitää olla esteetön kulku. Myös mopoparkki ko alueen vasemmassa kulmassa ei ole käytännön kannalta optimaalinen. Nykyisellään lasten leikkiessä Hakamaankujan päässä olevilla leikkialueilla olemme kohdanneet monen monta läheltä piti tilannetta kun pyörätietä käyttävät mopot ja kevytmoottoripyörät käyttävät tätä pientä Hakamaankujan ja Louhelantien välistä patkkaa oikoreittinä. Mopojen parkki olisi loogisinta olla samassa paikassa kuin autojenkin Ojahaantien päässä, jottei ohjata heitä pienten lasten leikkialueelle ja kulkureitille jota Kaivokselan ala-asteen ja päiväkodin lapset käyttävät."

=> Hakamaankujan kääntöpaikalla säilyy yleinen pysäköinti. Se suunnitellaan tarkemmin katusuunnitelmassa. Mopoparkin tarkempi sijoittelu ratkaistaan koulutontin rakennusluvassa.

"Muutoin itse rakennuksista minulla ei ole muuta huomiota kuin toive että kulkureitit pysyvät siellä missä ne nytkin ovat. Ehdottomasti tärkeää ettei olemassa olevien eikä uusien talojen pihoista tule läpikulkureittejä. Viherkatto kuulostaa mainiolta ajatukselta."

=> Koulutontin kulkureiteistä ja viherkatosta annetaan kaavamääräykset.

"Yleistä huomioitavaa Hakamaakujalla asuvana, nykyinen pieni parkkipaikka kääntöpaikalla ei lähtökohtaisesti riitä viikonloppuna puistossa leikkiville perheille. Perheet saapuvat autoilla ja ne parkkeerataan kaikille mahdollisille vapaana oleville alueille jo nykyisellään."

=> Koulutontin pysäköintipaikkaa voidaan käyttää koulun toiminta-ajan ulkopuolella yleiseen pysäköintiin.

"Olisi myös hienoa jos kaavassa voitaisi osoittaa tupakkapaikka koulua käyville ja siellä työskentele-ville, jotta se ei jäisi meidän ympärillä asuvien haasteeksi."

=> Pihan järjestelyt ratkaistaan hankkeen pihasuunnitelmassa ja rakennusluvassa.

6. Yksityishenkilö, 2.4.2024

"Osallistuin asukastilaisuuteen 27.3.2024, mutta haluan lisäksi tuoda muutaman huomion esiin myös tässä muodossa. Asuintalojen osalta voin todeta, että kussakin esitetystä vaihtoehdosta niiden sijoittelu oli sellainen, ettei Hakamaankujan puolella ole lausuttavaa. Samoin luonnonsuojelualueen ja sen vieressä nyt olevan kävelyraitin säilyminen ovat erinomaisia asioita. Huomiota pyydän kiinnittämään seuraaviin asioihin.

1. alueelle on suunniteltu suuren koulun piha ja lukuisia kenttiä myös ilta-aikaiseen käyttöön

1. - toiveena on, että pihan ja kenttien sijoittelu suunnitellaan sijoittelulla ja/tai suojaamalla siten ettei äänimaailma tuo turhia haittoja asumisympäristöömme. Tällä hetkellä tässä Hakamaankujan päässä ammattikoulun, lasten leikkipaikan tai kuntoiluvälineiden sijainnista huolimatta on muutamaan poikkeusta lukuun ottamatta ollut varsin rauhallista."

=> 1. Koulurakennus sijoittuu tontin länsiosaan ja piha koulun itäpuolelle. Pallokenttä sijoittuu koulun ja liikuntahallin pohjoispuolelle, kauimmaksi Hakamaantiestä.

"2. Taloyhtiön pihamaalla on omaan käyttöön tarkoitettu istutus-, leikki- ja istuskelualue sekä portti Vaskivuorentielle. Satunnaisia kulkijoita aina välillä eksyy viettämään aikaansa taloyhtiön alueelle. Pyydän, että koulun ja kenttien suunnittelussa pyritään ohjamaan kulkeminen väyläsuunniteluin ja sisäänkäyntien sijoittelulla niin, että liikkuminen ohjautuisi enimmäkseen katualueelle."

=> 2. Koulun liikkuminen sijoittuu yleisille alueille.

"3. Hakamaankujan kääntöpaikalla on nyt kymmenen pysäköintipaikkaa. Käytännössä ko. paikat ovat hyvin aktiivisessa käytössä ja toisaalta lukuun ottamatta eräitä poikkeuksia, jolloin mitkään pysäköintikoinsäännöt eivät ole pitäneet (esim. roskien tyhjennys ja parkkihallista ajo estyneet, nurmikkopysäköinti ja kävelyraiteilla ajo lisääntyneet), paikat ovat havaintojen perusteella riittäneet. Pyydän, että suunnittelussa pyritään ohjaamaan esim. kenttien (ilta)kulku siten, että tämän kääntöpaikan kapasiteettia ei pyritä hyödyntämään uusilla toiminnoilla. Asukastilaisuudessa olleista vaihtoehdoista vaihtoehto 1 lähtökohtaisesti olisi mieluisin."

=> 3. Koulutontin pysäköintiä voidaan käyttää koulun toiminta-ajan ulkopuolella yleiseen pysäköintiin. Koulutontin suunnittelua on jatkettu vaihtoehdon 4B pohjalta (s. 38–39).

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 5.4.2024

"Asemakaava-aluetta palveleva yleinen vesihuolto ympäröi kaavamuutosaluetta. Sekä asuin-korttelista että koulutontista on laadittu useampi alustava suunnitelmaluonnos kaavatyön pohjaksi, joissa koulun liittyminen nykyiseen yleiseen vesihuoltoon Ojahaantielle mahdollistetaan sijoittamalla asuinalue pohjoisosaan ja koulu eteläosaan. Uuden yleisen vesihuollon tarve



Kuusikko Noropuistonpolun pohjoispäässä, rinnemetsikkö etelästä.

TKa 17.11.2024

ja laajuus tarkentuu alueen jatkosuunnittelussa. Uuden asuinkorttelin ja täydennysrakentamisen kiinteistöjen kytkentä yleiseen vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Vesihuoltolinjat tulee lähtökohtaisesti osoittaa yleisille alueille.

Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset yleisen vesihuollon putkille ja laitteille, sekä johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää koko alueen läpi kulkevalle nykyiselle viemäri- ja Hakamaankujan päälinjoille. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa Norotien laidalla tai alueen pohjois- ja itäosissa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksyttävä HSY:llä.”

=> Uudet vesihuoltolinjat sijoittuvat yleisille alueille. Louhelantien ja uuden Sivuhaaran kulmauksessa johtoja siirretään, mikä on tutkittu mahdolliseksi.

8. Yksityishenkilöt (12), (päiväkoti Villikatin lasten vanhempia), 9.4.2024

”Haluamme tuoda julki, että Norotie 8 E:ssä sijaitseva päiväkoti Villikatti ulkoilee, retkeilee ja tutkii luonnon muutoksia vuoden kierron mukaan tällä hetkellä metsässä, joka on Noropuistonpolun ja Vantaan Ammattiopisto Varian (Myyrmäen toimipiste) välisessä kuusikossa ja sekametsässä. Alue on tärkeä alueen lapsille, koiran ulkoiluttajille ja yleiseen ulkoiluun. Puuston kohdalla toteutuu monelle perheelle lähimetsäperiaate muutaman sadan metrin päässä kotoa. Kaavaan muutos on edelleen jätetty rinne- ja viheralueeksi. Toivoisimme kuitenkin, että kaavaan tehtäisiin vielä sellainen muutos, että jo valmista, pitkään kasvanutta ja luontoarvoltaan monipuolista luontoaluetta säilytettäisiin kyseisessä osassa mahdollisimman paljon ja valmisteilla olevia rakennuksia siirrettäisiin lähemmäksi Louhelantietä.”

=> Noropuistonpolun itäpuolella metsärinne säilyy virkistysalueena. Rakennuksia on siirretty idemmäksi, lähemmäksi Louhelantietä.

9. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 10.4.2024**"Sähköverkko**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden --- mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Asemakaavan muutosalueella tulee huomioida nykyiset ja uudet tilavaraukset muuntamoille. Alueella sijaitsee entuudestaan puistomuuntamo M2751, joka palvelee länsipuolen kortteleita 15689, 15690 ja 15691. Varialla on koulua varten oma kiinteistömuuntamo M1101.

Jokainen osallistumis- ja arviointisuunnitelman suunnitelmavaihtoehtoissa esitellyistä suunnitelmaluonnoksista edellyttää uusien muuntamoiden sijoittamista alueelle. Jokaisen vaihtoehdon kohdalla VES esittää muuntamoiden tilavaratarpeet alueelle. Muuntamo alueen pohjoisosan asumisen tarpeisiin, muuntamo pysäköintirakennukseen sekä muuntamo koulun tarpeisiin. Muuntamoiden paikat tulee tarkemmin määritellä alueelle kun luonnosvaihtoehdoista jokin valikoituu edistettäväksi. Muuntamoille tulee esittää ohjeelliset rakennusalat asemakaavakarttaan vm- merkinnällä sekä sanallisesti kaavamääräyksiin.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti. ---

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Muutosehdotuksen mukaisten rakennusten liittäminen kaukolämpöön onnistuu olemassa olevaan verkostoon.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti."

=> Tontilla olevia johtoja siirretään. Muuntaja siirretään tontilta puistoon.

10. Yksityishenkilö, 11.4.2024

"Ojahaan alueella ja Louhelantien varrella talot ovat yleensä 5-kerroksisia. Aseman lähellä on muutama 7- kerroksinen talo. Koska uudet talot tulevat alueen laidalle ja lähelle arvokkaita luontoalueita tulisi alueen talojen kerroskorkeus olla korkeintaan 5. Korttelin pohjoispäähän ei ainakaan tule sijoittaa korkeita rakennuksia, sillä ne hallitsisivat näkymää taloyhtiömme (Asunto Oy Vantaan Kvartsi, Louhelantie 8) eteläkaakkoon suuntautuvista ikkunoista ja saataisivat varjostaa alakerran asuntoja.

Kaavan tavoitteena on vehreä, viihtyisä ja valoisa ympäristö ja nykyisen asumisen puolelle vihreä reuna. Tämä on erityisen tärkeätä myös As Oy Vantaan Kvartsin asukkaiden kannalta, koska uudet talot tulevat 5- kerroksisen rakennuksemme eteläpuolelle ja rakennuksen päädyssä ovat asuntojen valaistuksen ja näkymien kannalta tärkeimmät ikkunat. Alueen paras ja kaunein puusto sijaitsee Norotien ja Louhelantien liittymän eteläpuolella. Tämä puusto (isoja kuusia ja haapoja, ym) on tärkeä sekä nykyisen että uuden asutuksen viihtyisyydelle."

=> Yleiskaavan päätavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Tavoitteena on keskittää täydennysrakentamista asemien seuduille, kestävä kasvun vyöhykkeelle, jossa on hyvät palvelut. Rakentaminen kohoo korttelin pohjoiskärkeä kohti, lähimmäksi Louhelan asemaa, ja madaltuu etelän suuntaan, jolloin pihoista tulee valoisia.



Norotien pysäköintialue, taustalla pohjoisosan rakentamaton pysäköintitontti. AHa 4/2020

Etäisyyttä talosta taloon tulee 114 metriä. Tehty varjostusselvitys. Louhelantie 8:n ja uuden talon välissä on myös puita, jotka peittävät näkymää ja varjostavat. Uudet talot ovat myös maastossa 6 m matalammalla. Norotien liittymän eteläpuolella on Myyrmäen Huolto Oy:n rakentamaton pysäköintitontti.

”Louhelantie on lyhyin yhteys Hämeenlinnanväylälle Varistosta, Pohjois-Myyrmäestä ja osasta Martinlaaksoa. Diagonaalinen katuyhteys kerää lisääntyviä määriä asuntoalueen kokoojajakadulle kuulumatonta liikennettä, joka aiheuttaa melu- ja turvallisuusongelmia. Asuntokortteleista Louhelantielle liittyvällä liikenteellä tulee olemaan vaikeuksia päästä mukaan liikennevirtaan. Tarvitaan toimenpiteitä, jotka estävät läpiajoliikenteen tai ainakin tekevät läpiajon vähemmän houkuttelevaksi: esim. läpiajokieltoa, alennettua nopeusrajoitusta ja hidasteita. Liikennemelua voidaan lisäksi vähentää käyttämällä ns. hiljaista asfalttia.”

=> Louhelantie on tarpeellinen, muuten sen liikenne kulkisi Myyrmäen keskustan kautta. Tien liikennemäärä ei merkittävästi lisääntynyt Luhtitien avaamisen kesän 2023 jälkeen. Kadun rakenteet ja pinnoitteet ratkaistaan katusuunnitelmissa. Louhelantien ja Norotien risteykseen on suunniteltu korotettu risteysalue, joka vähentää nopeuksia. 50 % lisäys liikenteessä lisäisi melutasoa vain 1,8 dB.

11. Yksityishenkilö, 11.4.2024

”Mielestäni ko tontille ei ole syytä rakentaa asuinrakennuksia eikä liikuntahallia. Perustelen sillä, että Myyrmäki on jo nyt liian täyteen rakennettu. Asunnot sekä halli tuovat lisää liikennettä Myyrmäkeen. Sitä emme todellakaan halua! Entä paljon puhutut hiilinielut: metsäpläntti kerrallaan niitä tuhotaan. Koulun uusiminen on ihan ok, koska kunnostaminen on varmaankin kalliimpaa kuin uuden rakentaminen

Toisin sanoen vastustan kaavamuutosta!”

=> Koulu, liikuntahalli ja asuinkortteli vastaavat kaupungin kasvuun, ja ne on kestävä kehityksen mukaista sijoittaa ratavyöhykkeelle. Rakentaminen sijoittuu pääosin Varian tontille.

12. Yksityishenkilö, 15.4.2024

"Kaavan tavoitteet ja alustavat suunnitelmat näyttävät hyviltä.

Suunnittelualueella on paljon puustoa, erityisesti reunoilla, ja toivottavasti siitä merkittävä osa saadaan säilymään. Noropuiston jatkuminen puistoakselina vaikuttaa hyvältä lähtökohdalta.

Kaava-alueen ulkopuolella on syytä huomioida turvalliset koulutiet uuteen kouluun. Erityinen ongelmakohta on Vaskivuorentie.

Kaava-alueen reunoilla ehdotan pidemmän tähtäimen tavoitetta nostaa Louhelantie ja Vaskivuoren-tie silloille Mätäojan yli. Teiden vertikaalinen profiili suoristuisi ja pirstottu Mätäojanlaakson luontoalue yhdistyisi paremmin"

=> Alueella säilyy virkistysalueita. Koulutontilla säilyy isoja puita. Vaskivuorentien risteykseen tulee liikennevalot, kun koulu valmistuu 2028. Vaskivuorentien ja Louhelantien liittymä ei kuulu kaava-alueeseen, nosto silloille on kallista, aiheuttaisi maatäyttöjä, levittäisi tiemelua eikä parantaisi katujen toimivuutta.

13. Yksityishenkilö, 15.4.2024

"Kaava vaikuttaa olevan linjassa yleiskaavan ja kaavarungon kanssa. Toivoisin kuitenkin huomioitavan Noropuistonpolun puoleiset valo- ja tuuliolosuhteet sekä viihtyisyys muutoinkin. Nyt siitä uhkaa tulla hämärä, häiriökäyttäytymistä houkutteleva kanjoni erityisesti vaihtoehtoluonnoksessa 2 jossa parkkihallin ja xxx väliin jää suhteellinen pieni etäisyys.

Alueen estetiikalle luonteenomainen tuulimyllykorttelirakenne tukisi yllä mainittuja seikkoja. Sen henkistä ideaa on erityisesti vaihtoehdossa 3, etenkin, jos Noropuiston puoleista kulmaa avaa hieman.

Eli lyhyesti: Mielipiteeni on, että erityisesti Noropuistonpolkuun rajautuvia ratkaisuja tulisi tarkastella huolella suunnittelualueen rajautuessa olemassa olevaan rakentamiseen."

=> Rakentamista on siirretty Noropuistonpolulta pois päin. Pysäköintitalo sijoittuu Louhelantien puolelle. Rakennukset ovat erillisiä, paitsi Louhelantien puolella.

14. Vantaan kaupunginmuseo, 16.4.2024

"Aivan alueen reunan tuntumassa, Louhelantien itäpuolella, sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963) suojattu Gruvan kivikautinen asuinpaikka (mj. rek. tunnus 92010041). Muinaismuistoalueen läheisyyteen ei kuitenkaan olla osoittamassa maankäyttöä. Kaavan tavoitteena on Louhelantien osalta todentaa toteutunut tilanne siltä osin, kuin kaava-alueella on voimassa vuoden 1961 rakennuskaavaan perustuva asemakaava.

Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia."

15. Yksityishenkilö, 17.4.2024

"1. Suunniteltavan korttelin asuintalojen tulisi olla korkeintaan 7-kerroksisia. Ojahaan alueella ja Louhelantien varrella talot ovat yleensä 5-kerroksisia. Aseman lähellä on muutama 7-kerroksinen talo. Tätä korkeammat talot eivät sovellu alueen kaupunkikuvaan. Korkeimmat talot tulisi sijoittaa Louhelantien varteen. Korttelin pohjoispäähän sijoitetut korkeat rakennukset hallitsevat näkymää taloyhtiömme etelään suuntautuvista ikkunoista ja saattavat varjostaa alakerran asuntoja."



Ojahaan puisto ja puistoreitti etelästä, vasemmalla liikuntapaikka.

AHa 4/2020

=> 1. Yleiskaavan päätavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Tavoitteena on keskittää täydennysrakentamista asemien seuduille, kestävän kasvun vyöhykkeelle, jossa on hyvät palvelut. Rakentaminen kohooa korttelin pohjoiskärkeä kohti, lähimmäksi Louhelan asemaa, ja madaltuu etelän suuntaan. Etäisyyttä talosta taloon tulee 114 metriä. Tehty varjostusselvitys. Louhelantie 8:n ja uuden talon välissä on myös puita, jotka peittävät näkymää ja varjostavat. Uudet talot ovat myös maastossa 6 m matalammalla.

"2. Koska tavoitteena on vihreä ja viihtyisä ympäristö, tulisi alueen paras ja kaunein puusto voida säilyttää. Se sijaitsee Norotien ja Louhelantien liittymän eteläpuolella osittain kaavamuutosalueen ulkopuolella. Tämä puusto (isoja kuusia ja haapoja, ym) on tärkeä sekä nykyisen että uuden asutuksen viihtyisyydelle."

=> 2. Norotien liittymän eteläpuolella on rakentamatonta tonttimaata. Kaava-alueella säilyy luonnonsuojelu- ja virkistysalueita. Tonteille annetaan vihertehokkuusvaatimus.

"3. Louhelantie tulee rauhoittaa tarpeettomalta läpiajoliikenteeltä. Koska Louhelantie on lyhyin yhteys Hämeenlinnanväylälle Varistosta, Pohjois-Myyrmäestä ja osasta Martinlaaksoa, se kerää lisääntyviä määriä asuntoalueen kokoojakadulle kuulumatonta liikennettä. Tämä aiheuttaa melu- ja turvallisuusongelmia. Asuntokortteleista Louhelantielle liittyvällä liikenteellä on vaikeuksia päästä mukaan liikennevirtaan. Louhelantielle tulee tehdä toimenpiteitä, jotka estävät läpiajoliikenteen tai ainakin tekevät läpiajon vähemmän houkuttelevaksi. Tällaisia toimenpiteitä ovat läpiajokiellot, alennetut nopeusrajoitukset ja hidasteet. Liikennemelua voidaan vähentää alentamalla nopeuksia ja päällystevalinnalla."

=> 3. Louhelantie on tarpeellinen, muuten sen liikenne kulkisi Myyrmäen keskustan kautta. Luhtitie valmistui kesällä 2023 eikä se merkittävästi lisännyt liikennettä Louhelantiella. Talon ääneneristävyydsmääräys 35 dB kattaa hyvin sekä lento- että tiemelun vaatimuksen 32 dB. 50 % lisäksi liikenteessä lisäisi melutasoa vain 1,8 dB.

"4. Suunniteltavan pysäköintitalon liittymän tulisi olla Louhelantielle, jossa se on liikenteen kannalta luontevinta ja mahdollista hyödyntää nykyistä liittymää, kuten suunnitteluvaihtoehdossa 3."

=> 4. Pysäköintitalon liittymä tulee Louhelantielle.

16. Yksityishenkilöt (3), 18.4.2024

"Asumme Norotie 6:ssa (As Oy Myyrinkuori). Kaavaehdotuksen kaikki 3 vaihtoehtoa näyttäisivät tuovan rakennuksia hyvin lähelle (ehkä 15m) ikkunoita ja samalla hävittävän täysin rinteessä olevan vanhan metsän. Havainnekuvat ovat lisäksi ristiriidassa sivun 3 kuvaan, jossa siihen on piirretty kapea rinne/vihervyöhyke.

Rinteessä oleva vanha metsä (ehkä 100 v puita) on luontoarvojen lisäksi ehdottoman tärkeä meille ja myös laajemmallekin. Se on asukkaiden ja päiväkotien lasten ulkoilumetsä ja myös koirien ulkoilukäytössä."

=> Rakentamista on siirretty idemmäksi. Noropuistonpolun metsärinne säilyy virkistysalueena.

"Kaikkein mahdollisin on se vaihtoehto, että siinä olisi parkkitalo, joka toisi uuden asuinalueen liikenteen Norotielle. Ajoluiska parkkitaloon veisi viimeisetkin puut. Myös ne kaksi muuta vaihtoehtoa, jossa siihen tulisi korkeita 5-6 krs asuintaloja, tuhoaisivat koko metsän. Kuvista arvioiden ulkoilutien ja uusien talojen väli olisi n 10 m, joten siinä ei voisi olla mitään metsää."

=> Pysäköintitalo sijoittuu Louhelantien puolelle.

"Uudet talot saisivat tulla lähimmillään rinteeseen alle pienen parkkipaikan itäreunan tasalle, jolloin metsävyöhykettä olisi ehkä 30-40 m. Jos näistä puuttuvista taloista jäisi alueen kerrosneliöihin "vajausta", niin miksi talot kentän pohjoisreunalla eivät voisi olla korkeampia kuin esim. 1 vaihtoehdon 2-3 kerroksiset."

=> Lähimpiä taloja on käännetty, jolloin niistä ei katsota suoraan Norotie 6:n taloa. Korttelin talot ovat etelän puolella matalampia pihojen valoisuuden vuoksi. Tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma ja korttelirakenne. Kaava ei sisällä pientaloja.

"Vaikka asuinalueen rakentaminen viivästyisikin monilla vuosilla, niin pelkona on, että mitä tapahtuu metsälle jos tällainen kaava tulee. Kun ammattikoulua puretaan, niin varmaankin aletaan "valmistelutöihin" uuden alueen osalta eli hakataan metsät sileäksi laajalti. Tästä esimerkki näkyy Myyrmäen länsiosassa Raappavuorentien länsipuolella."

=> Puita on tarpeen kaataa vain rakennettavilta tonteilta.

"Muita havaintoja ja kommentteja.

On hyvä, että kaavaesityksen talot eivät korkeudeltaan poikkea merkittävästi alueen nykyisistä, joten se ei näytä niin tiukkaan rakennetulta kuin Myyrmäen ja Martinlaakson keskustat."

=> Rakentaminen kohoo korttelin eteläosasta pohjoiskärkeä kohti, jolloin piha on valoisa.

"Liikenne kaavan eteläreunalla tulee olemaan hankalaa sekä jalankulkijoiden että autoilijoiden osalta. Tähän tuli mieleen pari ehdotusta erityisesti jos Vaskivuoren ylittävä nykyinen silta suunnitellaan purettavaksi.

1. Uusi kävelysilta Vaskivuorentien yli ihan junaradan viereen. Se palvelisi aika hyvin, kun valtaosan kävelijöiden suunta on asemalle tai ostoskeskuksiin.
2. Voisiko Vaskivuoren tien nostaa Mätäojan kohdalta sillalle, niin saisi yhtenäisen kävelytien Mätäojan länsipuolellekin kuten itäpuolen "pupu"-tunneli. Myös jos silta olisi hiukan pidempi ja korkeampi, niin lisäksi saisi ajokaistat koulun alueelle ilman vasemmalle kääntymistä Ojahtielle eli ajoreitti Vaskivuorentien ali. Ehkä sillan alle voisi saada parkkipaikkokin. Ehkä 3 m korkea silta ei juurikaan pilaisi luonnonsuojeluarvoja nykyistä enemmän."

=> Esitetyt siltaratkaisut eivät kuulu kaava-alueeseen.



Ojahaan leikki- ja liikuntapaikka.

AHa 4/2020

17. Yksityishenkilöt (2), 18.4.2024

"Asumme Norotiellä (As Oy Myyrinkuori), ja luonnollisesti kaavaehdotus vaikuttaa meihin suoraan. Kaikissa vaihtoehdoissa on puolensa ja ovat varmasti hyviä, mutta emme toivoisi metsää kaadettavan. Kaikissa vaihtoehdoissa vaikuttaisi jäävän vähän, jos ollenkaan, puita Norotie 6 talon edessä olevaan rinteeseen. Kuten varmasti kaikki tietävät metsä on tärkeä osa luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä. On etuoikeus saada asua kaupungissa niin että takapihalla on metsä jossa voidaan lasten kanssa ihmetellä luontoa, kaikkia kukkia, sieniä, pieniä eläimiä ja toki se on myös huikean kaunis vuodenajasta riippumatta. Se tuo suojaa ja rauhaa. Metsästä nauttivat ei ainoastaan lapsiperheet, vaan kaikki jotka tässä ulkoilee, päiväkodit (joita on monia alueella), asukkaat ja koiran ulkoiluttajat mainitakseni osan.

Ehdottaisimme että parkkitalo rakennettaisiin maan alle."

=> Noropuistonpolun metsärinne säilyy virkistysalueena. Parkkitalo maksaa maan päällä 20 000 € / autopaikka, maan alla 50 000 € / autopaikka. Eroa ei kateta autopaikkojen myynnillä, jolloin se nostaisi asuntojen hintaa. Pysäköintitalo voidaan sijoittaa useampaan kerrokseen, jolloin se säästää maata ja pihalle voidaan istuttaa maanvaraisesti myös isoja puita.

18. Länsi-Vantaan Sosialidemokraatit ry, 18.4.2024

"Luonto ja ympäristö

Kaavan tavoitteena on vehreä, viihtyisä ja valoisa ympäristö ja nykyisen asumisen puolelle vihreä reuna. Norotien ja Louhelantien liittymän eteläpuolella oleva puusto (isoja kuusia ja haapoja) on tärkeä sekä nykyisen että uuden asutuksen viihtyisyydelle.

Mätäoanlaakso ja puistoalue kevyenliikenteen reitteineen on alueen asukkaille tärkeä sekä luontoarvoiltaan monipuolinen. Alue tulee säilyttää ja sieltä ei tule kaataa yhtään puuta tai kasvustoa "varmuuden vuoksi"."

=> Norotien liittymän eteläpuolella on rakentamattomia tontteja. Mätäoan luonnonsuojelualue ja Ojahaan virkistysalue säilyvät, mutta hiekkakenttä liitetään koulutonttiin. Paikka on täyttömaata ja on ollut aiemminkin koulutonttia. Lopputulos näyttää samalta, onko kenttä virkistysalueella vai tontilla, mutta huolto on helpompaa koulutontin huollon yhteydessä.

"Talojen korkeus

Ojahaan alueella ja Louhelantien varrella talot ovat yleensä 5-kerroksisia. Aseman lähellä on muutama 7-kerroksinen talo. Koska uudet talot tulevat alueen laidalle ja lähelle arvokkaita luontoalueita tulisi alueen talojen kerroskorkeus olla korkeintaan 5.

Korttelin pohjoispäähän ei ainakaan tule sijoittaa korkeita rakennuksia, sillä ne hallitsisivat näkymää Louhelantie 8:ssa sijaitsevan kerrostalon eteläkaakkoon suuntautuvista ikkunoista ja saattaisivat varjostaa alakerran asuntoja."

=> [Tavoitteena on keskittää täydennysrakentamista asemien seuduille, kestävän kasvun vyöhykkeelle, jossa on hyvät palvelut. Etäisyyttä talosta taloon tulee 114 metriä. Louhelantie 8:n ja uuden talon välissä on myös puita, jotka peittävät näkymää ja varjostavat. Uudet talot ovat myös maastossa 6 m matalammalla. Arvokkaat luontoalueet \(s. 7\) säilyvät.](#)

"Liikenne

Louhelantie on lyhyin yhteys Hämeenlinnanväylälle Varistosta, Pohjois-Myymästä ja osasta Martinlaaksoa. Diagonaalinen katuyhteys kerää lisääntyviä määriä asuntoalueen kokoojakkululle kuulumatonta liikennettä, joka aiheuttaa melu- ja turvallisuusongelmia. Asuntokortteleista Louhelantielle liittyvällä liikenteellä tulee olemaan vaikeuksia päästä mukaan liikennevirtaan. Siksi tarvitaan toimenpiteitä, jotka estävät läpiajoliikenteen tai ainakin tekevät läpiajon vähemmän houkuttelevaksi: esim. läpiajokieltoa, alennettua nopeusrajoitusta ja hidasteita. Liikennemelua voidaan lisäksi vähentää käyttämällä ns. hiljaista asfalttia. Muutenkin liikennejärjestelyitä tulee katsoa kokonaisuutena uudistaessa Ojahaantien ympäristöä."

=> [Louhelantie on tarpeellinen, muuten sen liikenne kulkisi Myymäen keskustan kautta. Tien liikennemäärä ei merkittävästi lisääntynyt Luhtitien avaamisen kesän 2023 jälkeen. Kadun rakenteet ja pinnoitteet ratkaistaan katusuunnitelmissa. Louhelantien ja Norotien risteykseen on suunniteltu korotettu risteysalue, joka vähentää nopeuksia.](#)

19. Yksityishenkilöt (2), 18.4.2024

"Norotie 6:n asukkaina haluamme jättää kaavaan seuraavan mielipiteen. (Talomme on merkitty keltaisena palkkina liitteenä oleviin kuviin.)

Suunnittelualueelle, nykyisen Varian alueelle on esitetty kaavamuutos, joka mahdollistaisi uuden yhtenäiskoulun ja sen pohjoisosaan uuden asuinalueen rakentamisen. Asuinrakennusosikeudeksi on esitetty 22 000–25 000 k-m². Suunniteltu uusi asuinalue rajautuu länsireunaltaan Norotie 6:n editse kulkevaan Noropuistonpolkuun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa suunnittelualueen tavoitekuvasa Noropuistonpolun reuna (Norotie 6:n ja uuden rakentamisen välissä) on esitetty säilytettävän vehreänä alueena, kuvassa teksti "rinne ja vihervyöhyke asuintalojen väliin". Vaihtoehtosuunnitelmissa uusi rakentaminen on kuitenkin tuotu tiiviisti Noropolun reunaan. Norotie 6:n edustalle Noropuistonpolun varteen eri vaihtoehtoissa on visioitu 5-6kerroksisia asuinkeuhkoja tai 4-kerroksista pysäköintitaloa. Ajantasa-asemakaavassa kyseinen alue on viheraluetta, vaihtoehtosuunnitelmissa rakentaminen on ulotettu kyseiselle viheralueelle. Ero kaavoittajan esittelemän tavoitekuvan ja vaihtoehtosuunnitelmien välillä on valtava, esitetyt ratkaisut eivät ole missään linjassa tavoitekuvan kanssa.

Olemme jyrkästi vastaan esitettyä kaavamuutosta, joka mahdollistaisi tiiviisti Norotie 6:n edustalle esitetyn rakentamisen. Ehdoton ei pysäköintitalolle (VE2). Kaavoituksessa kaupungin esittämän tavoitelinjauksen mukaisesti Noropuistonpolun ympäristö on säilytettävänä vehreänä viherkaistana ja olemassa olevien ja uusien rakennusten väliin on jätettävä riittävästi tilaa.



Varian pohjoisosa Louhelantien sisään tulolta nähtynä. Sähköpuoli.

TKa 14.11.2024

Ehdotettu ratkaisu olisi toteutuessaan katastrofi Norotie 6:n asukkaille. Kyseessä on 1970-luvun alun taloyhtiö. Yhtiö on läpikäynyt isoja remontteja (mm. julkisivuremontti), suunnitteilla on toteuttaa tulevan vuoden aikana linjasaneeraus. Nyt esitetty kaavamuutos kyseenalaistaa, onko taloyhtiön järkevää lähteä toteuttamaan tällaista mittavaa remonttia, jos talon eteen ollaan rakentamassa pysäköintitalo tai korkea kerrostalo, joka vie asunnoista näkyvät. Tällainen ympäristöön sopimaton, liian tiivis rakentaminen romuttaa lopullisesti vanhojen kerrostaloasuntojen arvon. (Ei myöskään tuo lisäarvoa uusien asuntojen ikkunanäkyville.) Linjasaneeraus itsessään tulee nostamaan asumiskulut (rahoitusvastikkeen /lainan kautta) tasolle, johon kaikilla ei välttämättä ole edes varaa. Asunnon myynti onkin monella edessä. Todettakoon, että olemme myyneet ensimmäisen kerroksen, 97,5m² asuntoamme nyt lähes vuoden Oikotiellä, hintapyyntinä 154 000euroa. Arvio tulevan linja-saneerauksen kustannuksesta on noin 100 000euroa. Emme ole saaneet yhtään yhteyden-ottoa saati tarjousta asuntoon liittyen. Välittäjän näkemys on, että asunnon arvo ei nouse linjasaneeraushojen suhteessa. Tulevaisuuden kuva on karu monelle taloyhtiön vanhoista asukkaista, itsemme mukaan lukien.

Peräänkuulutamme Vantaalta vastuullisuutta asiassa: fiksulla, olemassa olevaa lähiörakentamista ja asukkaita kunnioittavalla kaavoituksella ja rakentamisella Myyrmäkeä uudistamaan! Kiitos.”

=> Rakentamista on siirretty Noropuistonpolusta pois päin, jolloin metsärinne säilyy virkistysalueena. Pysäköintitalo sijoittuu Louhelantien puolelle. Uusi talo sijaitsee maastossa noin 4,5 metriä alempana ja on matalampi (4 kerrosta) kuin Norotie 6:n talo (5 kerrosta + maanpäällinen kellari, joka nykyisin lasketaan kerrokseksi). Uusi asuinrakennusoikeus on 20 340 k-m².

20. Vantaan Energia Oy, 18.4.2024

”- Kaukolämpöverkko: osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulee huomioida näkökulmat hiilineutraaliudesta sekä kokonaispäästöistä, sekä kaukolämpöputkien sijainti.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohteena olevan korttelin läheisyydessä on kaukolämpöverkko.

- Esitämme mielipiteenämme, että kaavamääräyksillä ei estetä kaukolämmön hyödyntämistä.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ollut mainintaa hiilineutraaliustavoitteista kaava-alueella, eikä viittauksia kaupungin resurssiviisauden tiekarttaan. Esitämme mielipiteenämme, että kaavatyön edetessä kaavamääräyksillä ei tulisi rajata ulkopuolelle Vantaan Energian mahdollisuutta toimittaa alueelle kaukolämpöä. Tulevan kaavamääräyksen tulisi mahdollistaa

alueellisesti tuotettu, uusiutuva energia sekä korostaa energian hiilineutraaliutta. Mielestämme esimerkkimääräys voisi olla *"uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia."*

- Alueelliset energiaratkaisut voivat osoittautua ilmastovaikutusten kannalta perustellummiksi.
- Vähintään vaihtoehtona paikalliselle, uusiutuvalla energialle tulisi tarkastella myös Vantaan Energian tuottamaa hiilineutraalia kaukolämpöä (uusiolämpöä)."

=> Uusi rakentamislaki edellyttää resurssiviisautta eri tavoin. Tonteilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkolämpöä, mutta kaava ei voi suosia tiettyä energiamuotoa. Kaukolämpöputkia joudutaan tontilla siirtämään. Annetaan esitetty kaavamääräys.

21. Yksityishenkilö, saapunut myöhässä 2.9.2024

"Valitus suuren yläkoulun rakennuttamisesta Myyrmäen Louhelaan nykyisen ammattioppilaitoksen tontille.

Vantaa voisi toimia nyt ja tulevaisuudessa esimerkillisesti huomioiden ensisijaisesti lapsen edun, rakennuttamalla ainoastaan pienempiä yksiköitä yhtenäisen koulupolun avulla.

Miten Vantaa perustelee uuden suuren yläkoulun rakentamista Myyrmäen Louhelaan. Miten väestömäärän kehitys on laskettu jotta suuren yläkoulurakennuksen ylläpitokustannukset rakentamiskustannukset tulevat katetuiksi kohtuullisessa ajassa. Miksi Vantaa ei suosisi lapsen edun mukaisesti pienempiä yksiköitä lukioasteelle saakka. Esimerkiksi Viherlaaksossa on upea yhtenäinen koulupolku alueen koululaisille sekä päiväkotikiikarille.

Mikäli Valituksen kohteena oleva Suuri yläkoulu -hanke toteutuisi Louhelaan, pitenisi lähikoulumatka oleellisesti esimerkiksi Kivimäestä. Koulumatkojen käveleminen olisi aina toivottavaa, jopa säässä kuin säässä mikäli koulumatka olisi kohtuullinen.

Mikäli Louhelaan suunniteltu yläkoulu -hanke muutettaisiin ehdotetuksi yhtenäiseksi koulupoluksi niin mahdollisesti Myyrmäen Urheilupuistoon voisi suunnitella tulevan myös uuden yläkoulun sekä mahdollisesti myös lukion. Rajatorpan ala-aste on vastikään rakennettu joka voisi toimia osana tätä kokonaisuutta. Myyrmäen urheilupuistossa valmiina oleva hotellirakennus voisi esimerkiksi soveltua myös koulurakennukseksi. Koulukokonaisuus Myyrmäen Urheilupuistossa voisi profiloitua urheilukouluksi ja urheilulukioksi Vantaalla.

Mikäli Myyrmäen Urheilupuistoon saataisiin uusi koulu voisi mahdollisesti Kilterin koulun oppilaat siirtää uuteen kouluun tavanomaisen opetussuunnitelman mukaiseen opetukseen. Kilterin koulun tilat jäisivät näin muuhun tarvittavaan opetuskäyttöön esimerkiksi Musiikki Opiston käyttöön tai Kansalaisopiston käyttöön. Myös Kaivokselan alakoulun tilat jäisivät muuhun käyttöön esimerkiksi päivähoidon tarpeisiin, mikäli Louhelan Koulutontille yhtenäisen koulukokonaisuus.

Vaadin Myyrmäen Suuralueen Koulusuunnitelman uudelleensuunnittelua sekä asiasta uudelleen päättämistä valituksen kohteena olevan Kouluhankkeen Suuren Koon vuoksi, huomioiden uudessa suunnitelmassa alueen kehittämisen kannalta tärkeät vetovoimatekijät. Vaadin Myyrmäen Louhelan Koulutontin tehokkaampaa käyttämistä kaikille kouluasteille mikäli tonttia ei käytetä/kaavoiteta muuhun tarkoitukseen."

=> Ojahaan koulu vastaa kaupungin kasvuun. Vantaa tarjoaa koulupolun varhaiskasvatuksesta lukioon. Myyrmäen, Kivimäen ja Kaivokselan kouluja ei olla lakkauttamassa. Hotelli ei sovellu koulukäyttöön. Mielenpitemässä pidetään Ojahaan koulua liian suurena, mutta vaaditaan ristiin riittävästi vielä suurempaa koulua Myyrmäen urheilupuistoon sekä Myyrmäen ja Kaivokselan lähikoulujen lakkauttamista.



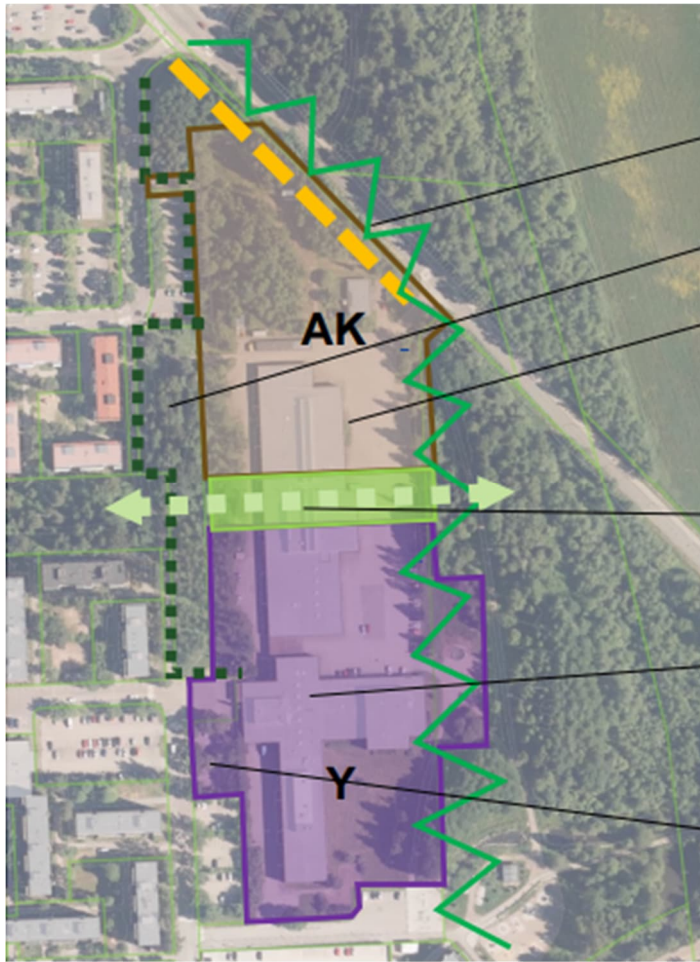
Tontin laajennusalue nykyiselle hiekkakentälle.

TKa 14.11.2024

Yhteenveto asukasillan mielipiteistä

Asuinkortteli	Koulutontti
Noropuistonpolun metsikkö pitää säästää	Huoli kenttien häiriökäytöstä (melu, valaistus)
Pysäköintitalo Louhelantien puolelle	➤ Voisiko tehdä melusuojausta etelään aidalla tai puilla? ➤ Voisiko valaistuksen sammuttaa klo 22?
Asuinrakentamisen korkeus enintään 5 tai 7 kerrosta, riippuen mielipiteestä	
Rakennukset varjostavat länessä ja pohjoisessa olevia taloyhtiöitä	Huoli kouluun tulijoiden kulkureiteistä, sillä ne eivät saa oikeaa asunto-osakeyhtiöiden pihojen poikki.
Louhelantiellä pitää kieltää läpiajo tai tuoda hidasteita tai laskea nopeusrajoitusta ja pinnoittaa hiljaisella asfaltilla	➤ Koulun sisäänkäyntien sijainnit ja reitit niihin pitää suunnitella niin, ettei läpikulkua muodostu
Louhelantie ja Vaskivuorentie voitaisiin nostaa silloille Mätäojan yli	➤ Tulee suunnitella turvalliset reitit kouluun, erityisesti Vaskivuorentieltä
Vaskivuorentien ja Ojahaantien liittymään tarvitaan liikennevalot	➤ Olisi myös hienoa, jos kaavassa voitaisiin osoittaa tupakkapaikka
Noropuiston jatkuminen puistoakselina on hyvä lähtökohta	
Parkkitalon voisi sijoittaa maan alle	
Hakamaankujan kääntöpaikan tilajärjestelyt ja toimivuus huolettavat	

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET



Asemakaavamuutoksen tavoitteita

Rakentaminen sovitetaan kaupunkirakenteen ja luonnonsuojelualueen väliin.

Vihreä reuna nykyisen asumisen puolellesivulle.

Pohjoisosaa asumiselle

- Louhelantien varren jäsentäminen ja kaupunkimaistaminen
- Kerrostalorakentaminen mahdollistaa keskitettyjen pysäköintiratkaisujen kannattavuuden

Puistoakselit ja vehreät reitit alueen läpi ja alueen halkovat jalankulun yhteystarpeet. Nykyisin tontilla on paljon läpikulkua.

Koulun sijoitus tontin eteläkärkeen luontevaa

- Sujuva yhteys Myyrmäen asemalle, kävellen alle 10 minuuttia
- Saattoliikenteen toimivuus

Kaupunkikuvallinen kohentaminen

- Koulurakennuksen suunnittelulla ja sijoittumisella tontin länsireunaan

Anna Hakamäki 27.3.2024

Kaupunkisuunnittelu

Kaupungin tavoitteena on laatia alueelle asemakaavamuutos, joka mahdollistaa uuden noin 1000 oppilaan yhtenäiskoulun ja ison liikuntahallin rakentamisen nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y). Alueella tällä hetkellä sijaitseva Varian ammattioppilaitos siirtyy uusiin tiloihin Vehkalaan syksyllä 2025, minkä jälkeen vanha rakennus puretaan. Yhtenäiskoulun ensimmäisen vaiheen tulisi olla toiminnassa vuonna 2028.

Pohjoisosan Louhelantiehen, Norotiehen sekä Noropuistoon rajautuvan alueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkortteliksi. Asumisen tavoitteelliseksi rakennusoikeudeksi oli esitetty noin 22 000 k-m². Alueelle kaavoitetaan neljästä yhdeksään kerroksisia asuinkerrostaloja 20 340 k-m² ja pysäköintitalo.

Kaupungin tavoitteena on täydennysrakentaminen olemassa oleville alueille, erityisesti radanvarsien keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille, sekä Myyrmäen keskusta-alueen elinvoimaisuuden parantaminen. Yhtenäiskoulun sijoittuminen kaikilla kulkumuodoilla erinomaisesti saavutettavalle sijainnille edistää kestävästä kaupunkirakenteen muodostamista. Kaavahankkeessa edistetään tavoitetta myös muuttamalla osa yleiskaavan kestävästä kasvun vyöhykkeellä sijaitsevasta yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) asuinkerrostalojen kortteliksi (AK).

Alueesta suunnitellaan kaupunkirakenteen kehitystä tukeva kokonaisuus.

Rakennukset toteutetaan korkeatasoisesti ja korttelit suunnitellaan kokonaisuudeksi muun muassa arkkitehtuurin, massoittelemuksen sekä värityksen suhteen.

Asuinkorttelin sisälle muodostuu vehreitä ja viihtyisiä sisäpihoja. Koko aluetta ja sen reitistöä on suunniteltu osana Myyrmäen kaupunkikuvallista ja toiminnallista kehitystä. Erityisesti reitistön suunnittelussa on otettu huomioon alueen merkitys Myyrmäen keskusta-alueen sekä Mätäojaranta-alueen virkistysalueiden välisenä kytkevästä vyöhykkeenä. Myyrmäen maisemallisen kokonaisuuden ja kaupunkikuvan kehityksen kannalta suunnittelualue sijaitsee merkittäväällä alueella. Kaava noudattaa Myyrmäen kaavarungon tavoitteita (Kh 29.4.2019).

Tavoitteena on todentaa Louhelantien toteutunut tilanne siltä osin, kuin alueella on voimassa vuoden 1961 rakennuskaavaan perustuva asemakaava.

Valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022)

Vantaa on kestävyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut. Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

MAL-tavoitteet (Kv 13.11.2023)

- Rakennetaan yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä tiivistämistä, erityisesti keskuksiin ja raiteliikenteeseen tukeutuen sekä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen.
- Rakennetaan monipuolisia ja laadukkaita asumisen vaihtoehtoja.

Maapoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018, täydennys Kv 10.10.2022)

- Asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asemakaavavaroja lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden asuntorakentamista.
- Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään asemanseuduilla ja keskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

Arkkitehtuuriohjelma (Kv 11.5.2015)

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Ilmastomuutoksen sopeutuminen liitetään suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne tukee terveyttä ja hyvinvointia. Parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan suunnitelmallisesti.

Vihertehokkuus

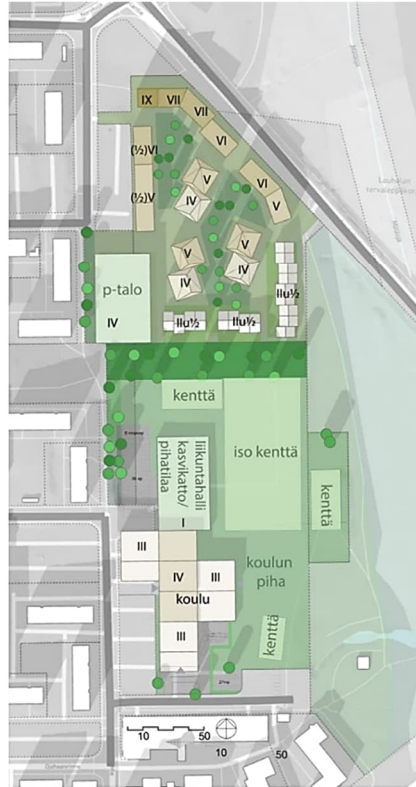
Asemakaavassa määrätään korttelialueille vihertehokkuustaso. Vihertehokkuus tarkoittaa painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmällä edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastomuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

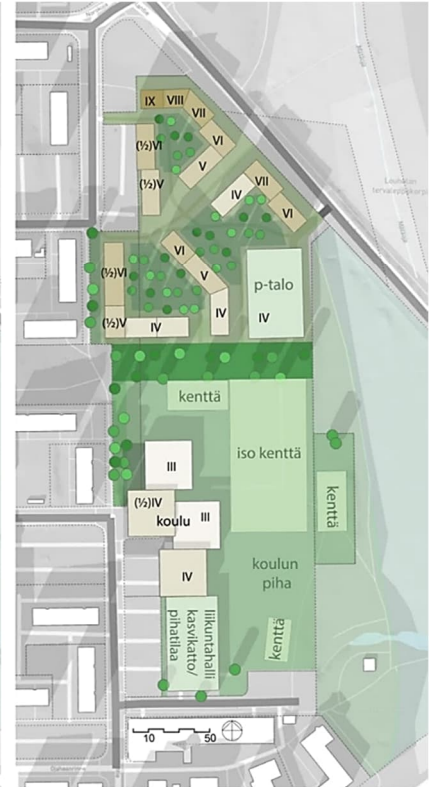


Vaihtoehto 1

/ Anna Hakamäki 3/2024



Vaihtoehto 2



Vaihtoehto 3

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin kaavatyön pohjaksi sekä asuinkorttelista että koulutontista useampi alustava suunnitelmaluonnos. Kaikissa vaihtoehtoissa asuminen sijoituu alueen pohjoisosaan ja koulu eteläosaan. Lisäksi kaikissa on esitetty uusi puisto alueen poikki itä-länsi-suuntaisesti yhdistäen Noropuiston ja Ojahaanpuiston toisiinsa sekä parantaa alueen virkistysyhteyksiä. Puisto tuo alueelle vehreyttä, lisää asukkaiden virkistysmahdollisuuksia sekä helpottaa hulevesien käsittelyä.

Kaikissa vaihtoehtoissa on Noropuistonpolun varrelle nykyisten ja uusien asuinrakennusten väliin on jätetty puustoinen vyöhyke, jonka tilantarve on tutkittu tarkemmin jatkosuunnittelussa. Puustoinen vyöhyke vähentää uuden rakentamisen näkyvyyttä nykyisiin asuinrakennuksiin, yhdessä alaspäin viettävän rinteiden kanssa.

Koulun piha-alueen lähtökohtana on kaikissa vaihtoehtoissa, että se sijoittuu tontin itäosaan rajautuen Ojahaan virkistysalueeseen. Näin koulun piha ja virkistysalue hyötyvät toiminnallisesti toisistaan ja samalla muodostuu luonteva maisemallinen ja toiminnallinen siirtymä pihalta virkistysalueelle ja edelleen luonnonsuojelualueelle.

Koulun kattoja voidaan hyödyntää aurinkopaneeleille ja niittykattoina. Liikuntahallin katolle esitettiin koulun kattopihaa, joka pienentäisi tonttitarvetta ja jollaisia on toteutettu eri puolilla Pohjois-Eurooppaa.

Vaihtoehtoluonnos 1



Vaihtoehto 1 viistonäkymä lounaasta. Asuinrakennukset on esitetty keltaisella, yhtenäiskoulu ja liikuntahalli liilalla ja pysäköintitalo sinisellä värityksellä. / Anna Hakamäki 3/2024

Asuinkortteli ja pysäköintilaitos

Asuinkorttelin rakennukset sijoittuvat suunnittelualueen reunoille, jolloin ne muodostavat suurkorttelin. Korttelin ulkoreunoja rajaavat 5–8-kerroksiset lamellikerrostalot. Korkeammat rakennusmassat sijoittuvat Louhelantien puolelle, jolloin ne eivät varjosta muita rakennuksia tai piha-alueita. Samalla ne muodostavat kaupunkimaisempaa reunaa Louhelantien puolelle ja suojaavat korttelipihaa tiemelulta.

Rakennusten korkeudet madaltuvat etelään ja länteen, jotta kortteli on valoisampi ja uusi rakentaminen sopeutuu nykyisten asuinrakennusten mittakaavaan. Korttelin puistomaisten pihojen keskellä on pistemäisiä 4–5 kerroksisia kerrostaloja. Puiston pohjoisreunaan ja pysäköintitalon kattotasolle on esitetty kaupunkipientaloja pihoihin.

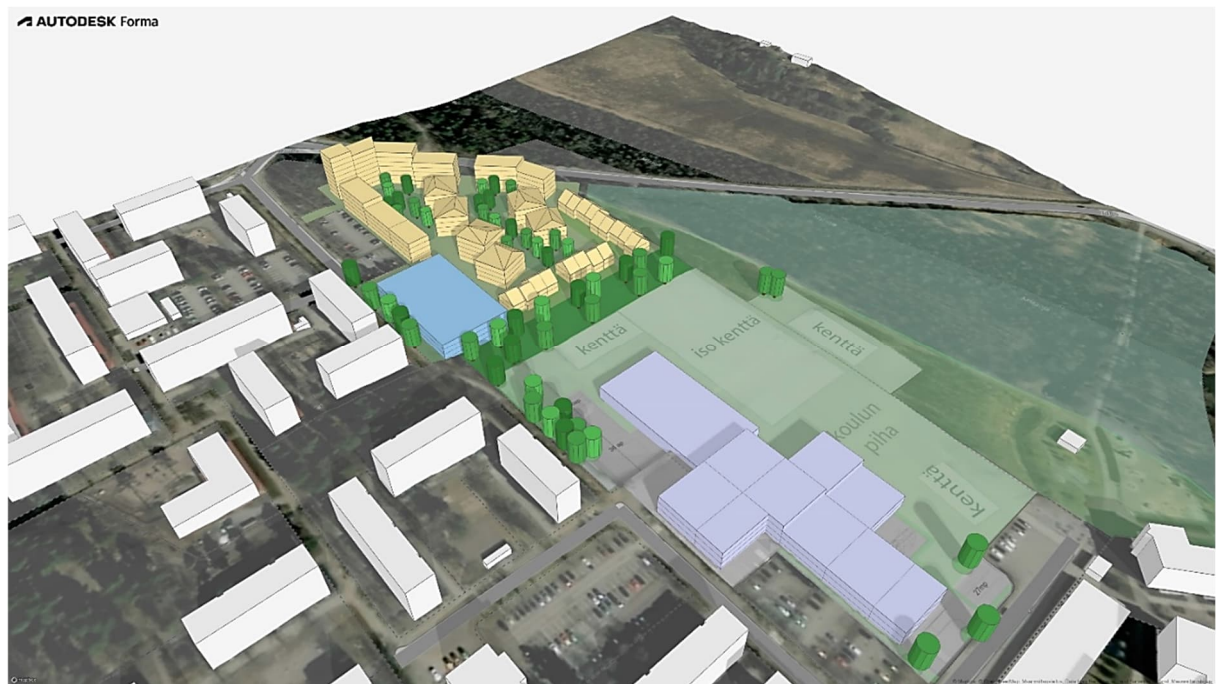
Korttelissa on tavoiteltu monipuolisia asuinmahdollisuuksia ja rakennustypologioita. Rakennusoikeutta muodostuisi noin 23 700 k-m².

Suunnitelma tuottaa noin 192 autopaikkaa (1 ap / 130 k-m² + vieraspaikat 1 ap / 1500 k-m²), jotka mahtuvat kolmekerroksiseen pysäköintitaloon. Pysäköintitalo sijoittuu korttelin itäreunalle ja siihen ajetaan Louhelantieltä tulevasta liittymästä. Pysäköintitalo ei näy nykyisistä asuinrakennuksista ja on sijoitettu paikkaan, jossa sen kaupunkikuvallinen näkyvyys on pieni.

Yhtenäiskoulu ja liikuntahalli

Koulurakennus sijoittuu kaupunkikuvaa eheyttävästi korttelin länsireunaan Ojahaantien puolelle, jolloin nykyisin pysäköintikenttien rajaama Ojahaantien kaupunkikuva saa ryhtiä ja selkeät hahmotettavat reunat. Koulurakennuksessa on neljä- ja kolmekerroksisia osia. Liikuntahalli ja iso urheilukenttä sijoittuvat itä-länsi-suuntaisesti koulun pohjoispuolelle. Rakennusoikeutta koulurakennukselle ja liikuntahallille olisi yhteensä noin 13 250 k-m². Autopaikkoja oli 36 ap.

Vaihtoehtoluonnos 2



Vaihtoehto 2 viistonäkymä lounaasta. Asuinrakennukset on esitetty keltaisella, yhtenäiskoulu ja liikuntahalli liilalla ja pysäköintitalo sinisellä värityksellä. / Anna Hakamäki 3/2024

Asuinkortteli ja pysäköintilaitos

Asuinkortteli muodostuu pohjois- ja itäosassa olevista 5–9-kerroksista lamellikerrostaloista, etelä- ja itäreunalla olevista 2½-kerroksista kaupunkipientaloista sekä korttelin keskelle sijoituvista 4–5 kerroksista pistemäisistä asunkerrostaloista. Kaupunkipientalot toimivat kaupunkikuvallisena siirtymänä kerrostalojen sekä virkistys- ja suojelualueiden välillä.

Rakennusten korkeudet madaltuvat etelään ja länteen, jotta kortteli on valoisampi ja uusi rakentaminen sopeutuu nykyisten asuinrakennusten mittakaavaan. Tällöin myös vaikutukset oleviin asuinrakennuksiin ovat pienemmät. Rakennusoikeutta muodostuisi noin 23 800 k-m².

Suunnitelma tuottaa noin 199 autopaikkaa (1 ap / 130 k-m² + vieraspaikat 1 ap / 1500 k-m²), jotka sijoitetaan nelikerroksiseen pysäköintitaloon. Pysäköintitalo sijoittuu korttelin länsireunalle, jolloin ajoyhteys tulisi Norotien kautta. Pysäköintitalo sijoittuu korkotasoltaan Noropuistonpolun itäpuolella olevia nykyisiä asuinrakennuksia matalammalle.

Osallistumisessa pysäköintitalon toivottiin sijoittuvan Louhelantien puolelle, jolloin liikenne ei kulkisi Norotietä pitkin eikä pysäköintilaitos näkyisi nykyisistä kerrostaloista.

Yhtenäiskoulu ja liikuntahalli

Koulurakennus sijoittuu vaihtoehto 1 tavoin korttelin länsireunaan parantaen Ojahaantien kaupunkikuvaa. Koulurakennuksessa on neljä- ja kolmikerroksisia osia. Liikuntahalli ja iso urheilukenttä sijoittuvat pohjois-etelä-suuntaisesti koulutontin pohjoispuoliskolle. Rakennusoikeutta koulurakennukselle ja liikuntahallille olisi yhteensä noin 13 780 k-m².

Vaihtoehtoluonnos 3



Vaihtoehdon 3 viistonäkymä lounaasta. Asuinrakennukset on esitetty keltaisella, yhtenäiskoulu ja liikuntahalli liilalla ja pysäköintitalo sinisellä värityksellä. / Anna Hakamäki 3/2024

Asuinkortteli ja pysäköintilaitos

Asuinkortteli muodostuu kolmesta lamellikerrostalojen ryhmästä, joiden sisään muodostuu oma vihreä sisäpiha. Kerrostalolamellien korkeudet vaihtelevat 4–9-kerroksen välillä. Korkeammat rakennusmassat sijoittuvat vaihtoehtojen 1 ja 2 tavoin Louhelantien puolelle, jolloin ne eivät varjosta muita rakennuksia tai piha-alueita. Rakennusten korkeudet madaltuvat tässäkin vaihtoehdossa etelään ja länteen.

Rakennusoikeutta muodostuisi tässä vaihtoehdossa eniten, noin 24 900 k-m².

Suunnitelma tuottaa noin 209 autopaikkaa (1 ap / 130 k-m² + vieraspaikat 1 ap / 1500 k-m²), jotka sijoittuvat nelikerroksiseen pysäköintitaloon. Pysäköintitalo sijoittuu vaihtoehto 1:n tavoin korttelin itäreunalle ja siihen ajetaan Louhelantieltä tulevasta liittymästä. Pysäköintitalo ei näy nykyisistä asuinrakennuksista ja se on sijoitettu paikkaan, jossa sen näkyvyys on pieni.

Yhtenäiskoulu ja liikuntahalli

Koulurakennus sijoittuu vaihtoehtojen 1 ja 2 tavoin korttelin länsireunaan parantaen Ojahaantien kaupunkikuvaa. Koulurakennuksessa on neljä- ja kolmikerroksisia osia. Vaihtoehdoista 1 ja 2 poiketen liikuntahalli sijoittuu korttelin eteläreunaan Hakamaankujan varteen. Koulun ja urheilukentän pysäköinti on tässä vaihtoehdossa sijoitettu liikuntahallin pohjakerroksen pysäköintihalliin sekä asuinkorttelin pysäköintitaloon, mikä olisi kallis ratkaisu. Rakennusoikeutta koulurakennukselle ja liikuntahallille olisi yhteensä noin 12 800 k-m². Koulutontilla on useita urheilukenttiä. Pysäköinti, saattoliikenne sekä huolto sijoittuisivat rakenteellisesti liikuntahallin alimpaan maantasokerrokseen.

Myöhemmin koulun ja liikuntahallin tilatarpeet ovat kasvaneet esiopetuksen, aluekeittiön ja juniorikatsomon osalta. Koulutonttia on laajennettu, kattopiha on poistettu ja koulutontin pysäköinti on ratkaistu maantasoisesti.

Vaihtoehtoluonnokset 4A ja 4B, liikuntahallin juniorikilpailut ja koulutontin laajennus



Vaihtoehto 4A.

Koulupiha liikuntahallin katolla. Juniorikatsomo.
Asuntorakentamista 21 700 k-m², arvo 15 M€.
Myös rivitaloja. / AHa ja EEi 11/2024



Vaihtoehto 4B.

Koulutonttia ja liikuntahallia laajennettu.
Asuntorakentamista 19 300 k-m², arvo 13,5 M€.
Ei rivitaloja eikä osaa kerrostalosta. / Tka 1/2025

[Kaupunginhallitus](#) 13.1.2025 § 16 täydensi Ojahaan tarveselvityksen sivua 18 seuraavasti: Liikuntatila soveltuu mm. salibandyn, futsalin, koripallon, lentopallon, käsipallon, voimistelun ja tanssin harjoitteluun ja kilpailuun.

Lisäksi merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman: "Kaupunginhallitus ei pidä ensisijaisena ratkaisuna liikuntahallin katon käyttöä välituntipihana, vaan siihen on hankesuunnitelmassa etsittävä muita ratkaisuja. Kaupunginhallitus katsoo, että asemakaavaa laadittaessa Ojahaan yhtenäiskoululle tulee turvata riittävän suuri tontti. Aluekeittiön sijoittuminen kohteeseen on tärkeää."

[Kaupunkiympäristölautakunta](#) 11.3.2025 päätti, että kaavoitusta jatketaan vaihtoehtoon 4B pohjalta, jossa kattopihaa ei tule, koulun tonttia laajennetaan ja asumista vähennetään.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisua on jalostettu vaihtoehdon 1 pohjalta, sillä se vastaa parhaiten tavoitteisiin ja osallisten mielipiteisiin. Eri vaihtoehdoista laadittiin valoisuus- ja aurinkoisuustarkastelut, joiden perusteella kortteliratkaisua säädettiin paremmaksi.

Jatkosuunnittelussa korttelia ja rakennusten massoittelemista on muokattu siten, että Noropuistonpolun puoleiset lamellikerrostalot poistettiin ja niiden paikalle sijoitettiin kaksi pistemäistä ja matalampaa kerrostaloa. Näin Noropuistonpolun itäpuolelle jäävää metsikköä säilytetään enemmän osallisten toiveiden mukaisesti. Sen seurauksena pysäköintitalon vieressä olleet pistemäiset talot korvautuivat taittuvalla lamellirakennuksella.

Norotien pysäköintikentän itäpuolinen lamellitalo erotettiin kahdeksi lamelliksi, jotta korttelipihalle saatiin enemmän valoa ja rakennuksiin monipuolisempia asuntoja. Korttelin pohjoisosan pistetalot ovat niin ikään erillisiä ja niiden koordinaatistoa toisiinsa nähden käännettiin, jolloin korttelin ja asuntojen valaistusolosuhteet ja näkymät paranivat.

Korttelin pohjoisreunan rakennusten kerroslukuja korotettiin kerroksella, kun rakennusoikeutta laskettiin korttelin länsireunalla nykyisen asuntoalueen puolella. Muutos ei esimerkiksi varjostuksen osalta muuta tilannetta lähistön olevien asuinrakennuksien suhteen. Louhelantien varrella olevaan eteläisempään lamelliriviin lisättiin korttelin pihalle kääntyvä osuus. Pysäköintilaitoksen katolla olleet rivitalot poistettiin kaavataloudellisista ja teknisistä syistä.

Korttelin keskelle muodostuu laadukas, yhtenäinen ja tieliikennemelulta suojattu korttelipiha. Korttelipiha mahdollistaa hyvät valaistusolosuhteet asunnoille ja pihatilalle, laadukkaita ja pitkiä näkymiä asunnoista sekä hyvän vihertehokkuuden ja maanvaraisen pihan.

Valittu ratkaisu noudattaa varsin pitkälle alkuperäistä luonnosta, mutta koulun kerroslukuja on paikoin nostettu kerroksella lisääntyneiden tilatarpeiden vuoksi. Viitesuunnitelman maantaspysäköintiratkaisua on muokattu paremmin toimivaksi liikennesuunnittelun kanssa. Viitesuunnitelmassa pysäköinti on ratkaistu maantaspysäköintinä, mutta toteutussuunnittelussa voidaan vielä selvittää pysäköintipaikkojen rakentamista koulun tai liikuntahallin alle rinnettä vastaan. Rakennusoikeutta koululle ja liikuntahallille on yhteensä 15 500 k-m².

Liikuntahallin kattopihan siirto maantasoon vaihtoehdossa 4B laajentaa koulutonttia ja vähentää asuntorakentamista. Pienimuotoiset rivitalot jäävät pois. Liikuntahallin juniorikilpailut edellyttävät kevyttä katsomoa, mikä vaatii lattia-alaa ja kustannuksia, mutta ei ylimääräistä pysäköintiä. Laajennetulle tontille mahtuu noin 52–54 autopaikkaa, kun vaihtoehdossa 4A niitä oli 44 ap. Nurmikentälle ei voi järjestää tilapäistä pysäköintiä.

Koska rivitalot jäivät pois, niille tarkoitettu maantasoinen pysäköinti toimii nyt kerrostalojen vieraspysäköintinä. Siten pysäköintitalo on pienentynyt, sisältää vain asukaspaikat ja tulee edullisemmaksi. Kaikki kerrostalot voidaan toteuttaa alkuperäisen kortteli-idean mukaisesti. Samalla viheralueita yhdistävä puisto on leventynyt 9 metristä 12 metriin ja puistoon voidaan istuttaa puurivin sijaan metsikkö.

Asuinkorttelin rakennusoikeus on 20 340 k-m².

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kaavan asemapiirros, joka esittää mahdollisen toteuttamiskäytön.

/ Anna Hakamäki, Eeva Eitsi ja Timo Kallaluoto 4/2025

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos täydentää yleiskaavan mukaisesti suunnittelualueen maankäyttöä, kun nykyinen Varian ammattioppilaitoksen tontti muutetaan asuinkortteliksi AK, autopaikkojen kortteliksi LPA ja yleisten rakennusten kortteliksi Y. Lisäksi kaava-alueelle sijoittuu puistoa VP, lähivirkistysalueita VL, luonnonsuojelualuetta SL ja katualueita.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue AK on 1,3 hehtaaria. Asuinrakennusoikeus on 20 340 k-m² ja tonttitehokkuus $e = 1,53$. Lisäksi saa rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja 100 k-m². Kerrosluku vaihtelee etelästä neljästä kerroksesta pohjoiseen yhdeksään kerrokseen, jolloin korttelipihasta tulee valoisa. Kortteliin muuttaa arviolta 450 asukasta.

Uudet AK- ja LPA-korttelit ovat yhteensä 1,7 hehtaaria, jolloin korttelitehokkuus on $e = 1,20$.

Pysäköintinormit

- Asunnoille 157 ap (1 ap / 130 asuink-m²), nämä LPA-tontin pysäköintilaitokseen, vieraspaikkoja 14 ap (1 / 1 500 k-m²), nämä LPA-tontin pihalle, sekä huoltopaikkoja AK-tonteille porrashuoneiden lähelle 5 ap (1 ap / 5 000 k-m²), yhteensä 176 ap.
- Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloille 2 ap (1 ap / 50 k-m²), nämä LPA-tontin pihalle.
- Pyöräpaikkoja tulee 2 pp / asunto sekä liike- ja palvelutiloille 4 pp (1 pp / 30 k-m²).

Autopaikkojen korttelialueelle LPA sijoittuu noin 158 auton pysäköintilaitos, jonka kerrosluku on kolme (enintään neljä, IV), lisäksi maantasoon mahtuu 16–24 ap, josta vieraille 14–16 ap ja liikkeille 2–3 ap.

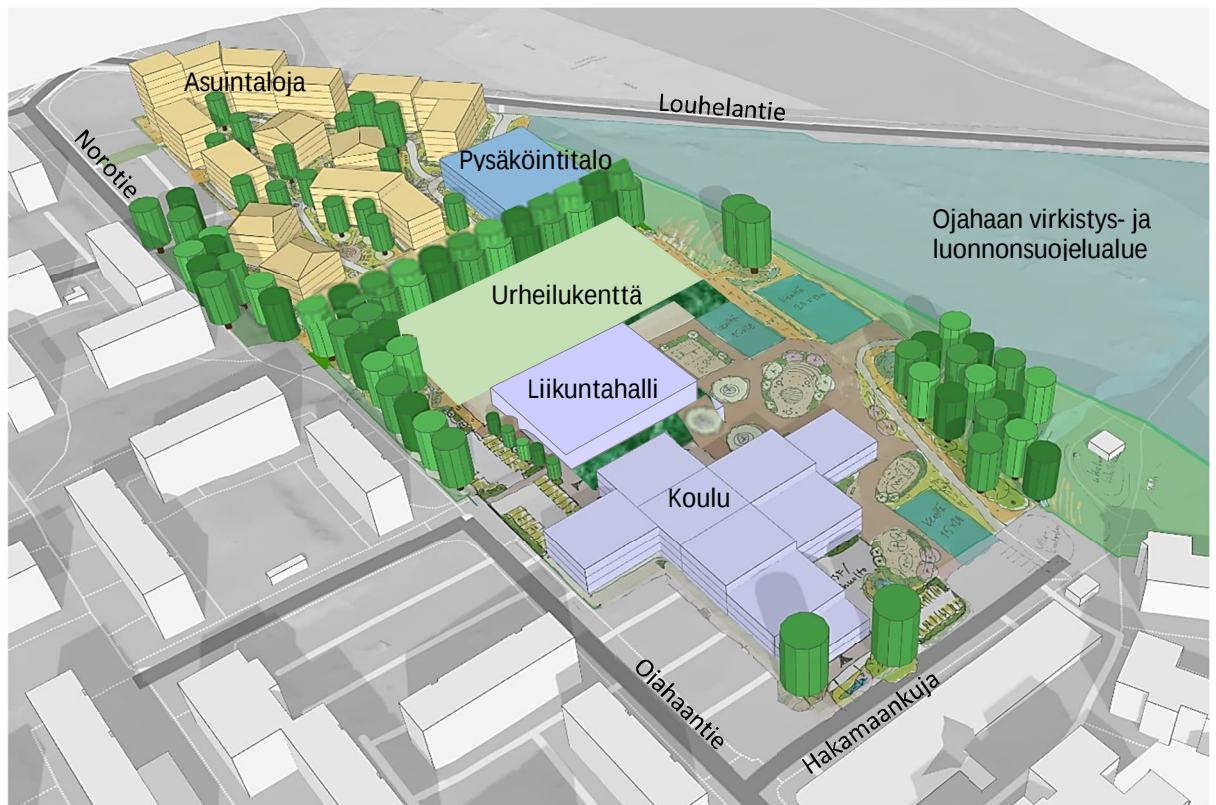
Yleisten rakennusten korttelialueelle Y sijoittuu yhtenäiskoulu, esiopetus, aluekeittiö ja liikuntahalli. Pinta-ala on 3,1 hehtaaria, rakennusoikeus 15 500 k-m², tonttitehokkuus $e = 0,50$. Suurin sallittu kerrosluku on viisi (V).

Koulun ja liikuntahallin rakentaminen perustuu jo nykyiseen tarpeeseen. Koulu korvaa Sano-
malan väistökoulun ja vastaa Myyrmäen alueen kasvaneeseen perusopetuksen tarpeeseen.

Koulun ensimmäinen vaihe on 600 oppilasta (1.–9. luokat), kuusi vaativan erityisen tuen ryhmää (vammaisopetus) 44 oppilasta, kaksi esiopetusryhmää, jossa 42 lasta, 6 kasvattajaa ja mahdollinen avustaja. Koulun 1. vaiheen bruttoala on 8 625 br-m² + liikuntahalli 2 125 br-m² = 10 750 br-m². Liikuntahalli on yksikerroksinen ja palvelee sekä opetuksen että vapaa-ajan tarpeita. Liikuntatilan koko on 1 400 m², lisäksi tulevat pukuhuone- ym. tilat. Mahdollinen juniorikatsomo vaatii lisätilaa. Hanke sisältää myös aluekeittiön. Henkilökuntaa on aluksi 103. Hanke kuuluu kaupungin palveluverkko- ja investointisuunnitelmiin.

Toisessa vaiheessa koulu laajennetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskouluksi 2030-luvulla. Tällöin hankkeen laajuus on yhteensä noin 14 500 k-m² ja henkilökuntaa on 140.

Koulutontille tarvitaan pysäköintiä enintään sama määrä kuin liikenteellisesti huonommin sijaitsevassa Hämeenkylässä koulussa, jossa on samoin yhtenäiskoulu ja liikuntahalli. Siten tontille tulisi noin 52 autopaikkaa, 5 mopoautopaikkaa ja 20 mopopaikkaa, nämä koulun ja liikuntahallin vuorottaiskäytössä. Lisäksi tulevat saatto- ja huoltopaikat. Kouluun on erinomaiset joukko-liikenneyhteydet.



Kaavan viistoilmakuva lounaasta. / Anna Hakamäki ja Timo Kallaluoto 4/2025

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asuinkorttelista muodostuu pikkukaupunkimainen kokonaisuus erisuuntaisine ja erikorkuisine rakennuksineen. Melko tiivis, mutta matalahko rakentaminen ja värikkäät lämminsävyiset talot luovat alueelle italialaistyyppistä tunnelmaa. Korttelipihasta tulee vehreä.

Uudet asuintalot sopeutuvat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaan ja rakeisuuteen. Lähinnä Noropuistonpolkua rakennuksia on käännetty niin, että niistä ei katsota suoraan nykyisiin taloihin. Korttelin itäreunalla koordinaatisto vaihtuu Louhelantien suuntaiseksi, jolloin rakennukset muodostavat kadulle kaupunkikuvaa jäsentävän reunan.

Uusi asuinkortteli toteuttaa määriteltäviä laatutavoitteita. Rakennusten arkkitehtuurista ja julkisivuista annetaan laatua ja visuaalista ilmettä koskevia määräyksiä ja tuodaan esiin julkisivujäsennyksen vaihtelevuuden merkitystä rakennusten arkkitehtuurissa ja massoitelussa.

Lamellikerrostalojen julkisivuihin on saatu vaikutteita Ojahaan olevista rakennuksista, joissa on punatiilipäädyt ja loivat harjakatot, paikan omaa luonnetta korostavin lisäyksin.

Korttelin keskellä sijaitsevien pistetalojen julkisivut ovat puuta ja kattomuoto aumakatto tai sen muunnos. Määräyksissä korostetaan maantasokerroksen yhtenäisyyttä, avoimuutta ja toimintoja ja niiden aukeamista ja liittymistä katutiloihin.

Koulukorttelin rakentaminen sijoittuu korttelin länsireunaan Ojahaantien ja Hakamaankujan varsille rajaamaan katunäkymiä. Tärkeä kaupunkikuvallinen laatutavoite on sovittaa koulurakennus rinnetontin korkomaailmaan toteuttamalla rakennus rinneteknisenä. Näin myös koulutontin maankäyttö tehostuu.



Aksonometria kaavan korttelialueista etelä-lounaasta, luonnos.

/ Anna Hakamäki, Eeva Eitsi, Anders Hedman ja Timo Kallaluoto 4/2025

Koulutalo sijoittuu koulutontin etelä- ja länsiosiin. Rakennusten katoilla on niittykattoja ja aurinkopaneeleja. Julkisivut ovat pääosin puuta.

Liikuntahalli sijoittuu koulutalon pohjoispuolelle ja Noropuistonpolun itäpuolelle puustoisena säilyvän rinnemetsikön taakse, jolloin liikuntahalli ei näy merkittävästi naapuritaloista.

Koulun urheilukenttä sijoittuu liikuntahallin pohjoispuolelle ja koulupiha koulutalon ja liikuntahallin itäpuolelle, jossa se rajoittuu virkistysalueeseen.

Kerrostalokortteliin on esitetty Ojaahan ja Myyrmäen hengen mukaisesti hyvän kokoinen ja suojaisa korttelipiha. Maanvarainen piha mahdollistaa suurien puiden istuttamisen ja hulevesien imeyttämisen. Korttelipihalla säilytetään olemassa olevia puita.

Niittykatot tukevat luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmia voidaan tarkentaa, kunhan kaavan vihertehokkuuden tavoiteluku 1,0 ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuusluvun perusteena on sijainti lähellä Myyrmäen keskustaa ja luonnonsuojelualuetta sekä se, että alueelta joudutaan kaatamaan jonkin verran puustoa kortteleiden rakentamisen vuoksi.

Rakentamislaisissa (2025) määrätään rakennusten elinkaaresta, vähähiilisydestä, hiilijalanjäljestä, hiilikädenjäljestä ja energiatehokkuudesta. Rakennusjärjestyksessä (2025) määrätään lisäksi vihertehokkuudesta, hulevesien hallinnasta ja meluntorjunnasta. Rakentamislupahakemukseen liitetään piha- ja istutussuunnitelma, vihertehokkuuslaskelma, hulevesisuunnitelma ja meluselvitys. Lain ja rakennusjärjestyksen säädöksiä ei toisteta asemakaavassa.

Kaavassa todennetaan lailla rauhoitettu Mätäojan luonnonsuojelualue. Viheralueiden rajoituksia tarkistetaan. Osa Ojaahan virkistysalueesta, vanha täyttöalue, jolla on hiekkakenttä, palautetaan takaisin koulutonttiin. Alueen poikki osoitetaan uusi puistoalue, joka yhdistää Noropuiston Ojaahan virkistys- ja luonnonsuojelualueeseen.

4.3 ALUEVARAUKSET

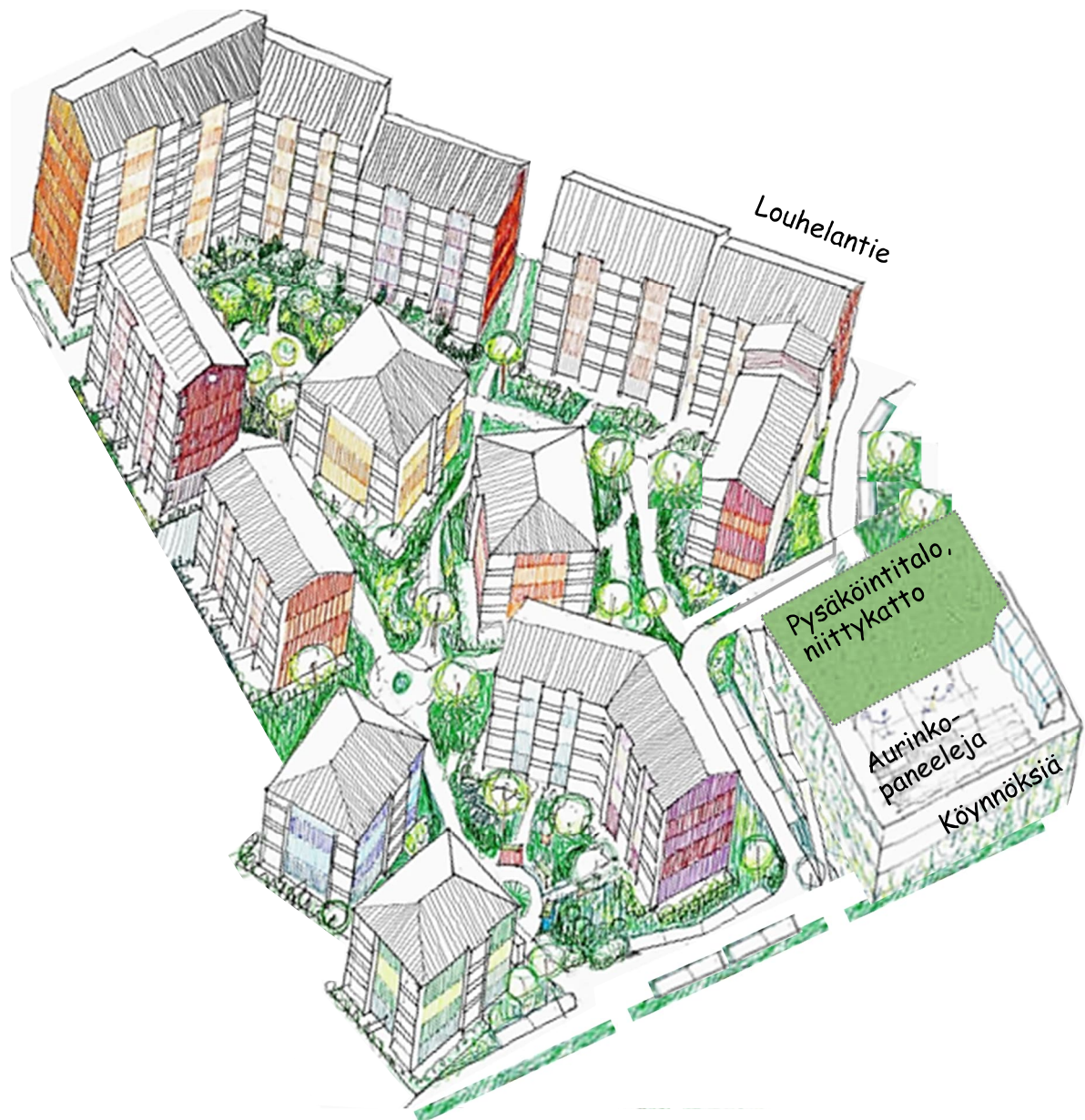
Alue on asuinkerrostalojen, autopaikkojen ja yleisten rakennusten korttelialueita sekä puistoa, lähivirkistysaluetta, luonnonsuojelualuetta ja katualueita.

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkortteli koostuu yhteispihan ympärille sijoittuvista asuinkerroistoista. Rakentamisen korkeus kasvaa etelästä neljästä kerroksesta pohjoiseen yhdeksään kerrokseen, jolloin pihoista saadaan valoisia. Asuinkerrostalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 20 340 k-m². Lisäksi rakennetaan liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa 100 k-m².

Korttelin länsireunan ja keskiosan matalammat kerrostalot on käännetty muodostamaan vaihtelevaa kaupunkikuvaa italialaisen pikkukaupungin tapaan. Hieman korkeammat itäreunan lamellitalot puolestaan kääntyvät noudattamaan Louhelantien koordinaatistoa. Näin kortteli sopeutuu Ojaahan kaupunkirakenteeseen samalla kun koordinaatiston käännökset luovat mielenkiintoa korttelirakenteeseen ja Louhelantien kaupunkikuvaan.

Korkeimmat lamellitalot sijoittuvat korttelin pohjoisreunaan lähimmäksi Louhelan asemaa ja muodostavat Louhelantieltä pohjoisesta saavuttaessa kaupunkikuvallisen kiinnostuksen kohdan.



Aksonometria asuinkortteleista ja pysäköintitalosta, luonnos.

/ Anna Hakamäki, Eeva Eitsi, Anders Hedman ja Timo Kallaluoto 4/2025

Julkisivumateriaali on lamellitaloissa Ojahaan alueen mukaisesti rappaus ja päätyseinissä punatiili. Korttelin sisällä on pistetaloja, joiden julkisivumateriaali on puu ja kattomuoto aumakatto tai sen muunnos. Julkisivuväritys on korttelissa värikylläistä ja värisävyt murrettuja ja lämpimiä.

Korttelin arkkitehtoninen idea perustuu kokonaisuuteen, jossa rakennukset muodostavat laadukasta, värikästä, vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa. Julkisivujen käsittelyä ja jäsenystä ja on ohjattu mielenkiintoisen ja vaihtelevan ilmeen aikaansaamiseksi. Rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, massoittelemalla, sisäänvetojen, värityksen ja materiaalin suhteen. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Maantasoon muodostuu avoin, toiminnallinen ja muuntojoustava maantasokerros, joka huomioi kävelijän mittakaavaa.

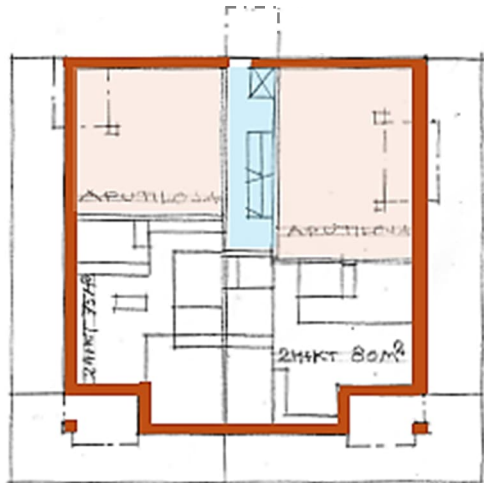


PEL = Pelastuspaikka.

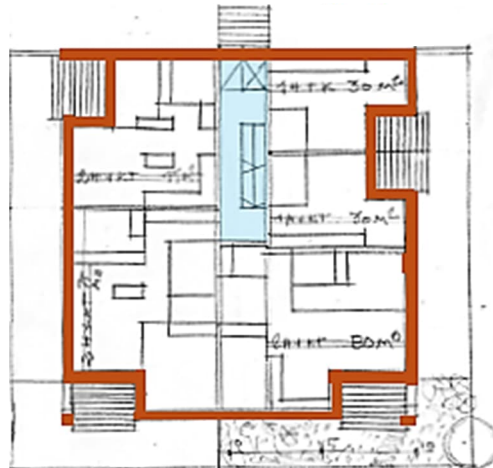
Asuinkorttelin pihasuunnitelma, luonnos. / Eeva Eitsi ja Timo Kallaluoto 4/2025

Kerrostalokorttelin piha-alue toteutetaan vihertehokkaasti ja sen suunnittelussa huomioidaan eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha on kasvillisuudeltaan monilajinen alue, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pieniä puita, pensaita, perennoja, nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita taimia.

Myös LPA-tontin vihertehokkuustavoite täyttyy, kun pysäköintitaloon tulee osin niittykatto.

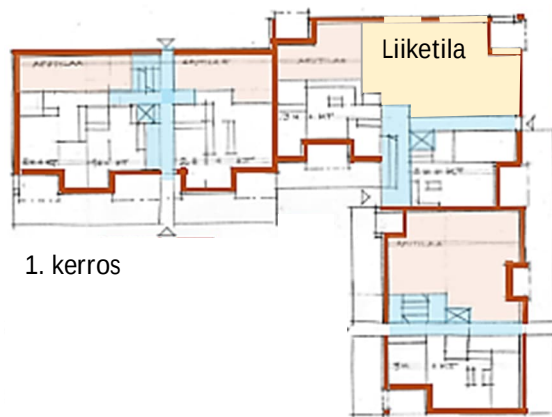


1. kerros



2.-4. kerros

Pistetalojen asuntopohjaesimerkkejä. / Anders Hedman 1/2025

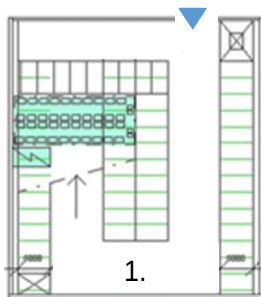


1. kerros

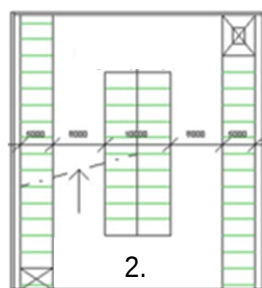


2.-4. kerros

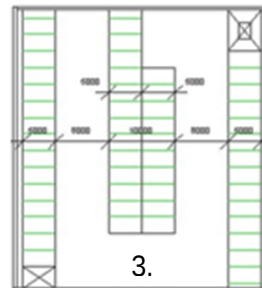
Lamellikerrostalojen asuntopohjaesimerkkejä korttelin kulmassa. / Anders Hedman 1/2025



1.



2.



3.

Pysäköintitalon
laajuus 39 x 43 m

1. kerros	57 ap
2.	49
3.	52
Yhteensä	158

Jätehuone ja muun-
tamo.

Pysäköintitalon luonnos. / Anders Hedman 3/2025

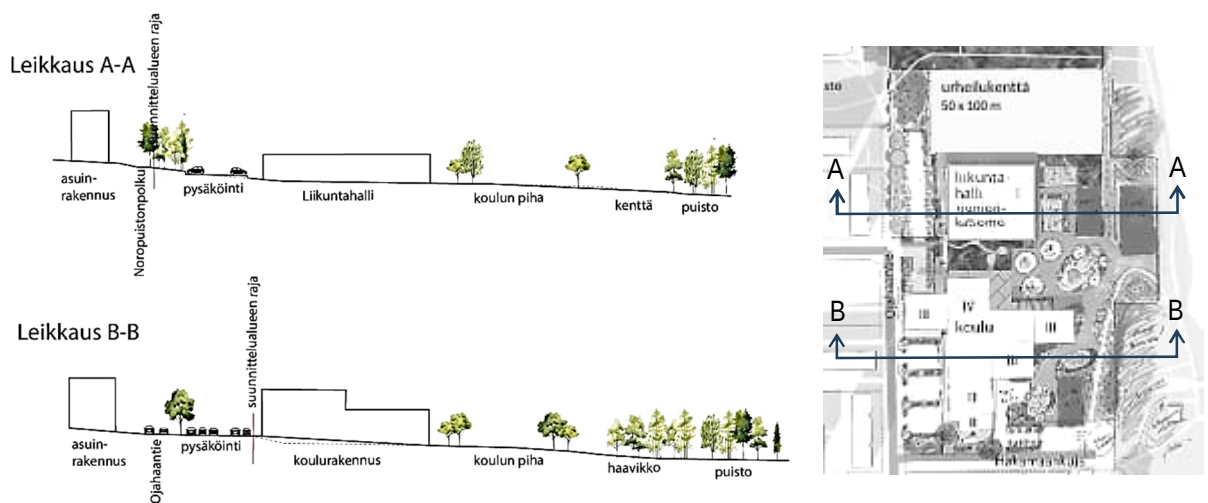
Suunnitelmassa on huomioitu ympäristöhäiriöt ja muut rakentamista rajoittavat tekijät. Asuntojen ääneneristävyyssvaatimus lento- ja tiemelua vastaan on 32 dB. Louhelantien puoleisilla parvekkeilla ja terasseilla huolehditaan teknisin ratkaisuin siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylitä.

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu LPA-kortteliin. Suunnitelma tuottaa pysäköintitaloon asunnoille 158 ap ja pysäköintitontille vieraille 14–16 ap ja liiketiloille 2–3 ap. Lisäksi AK-korttelin pihalle porrashuoneiden läheisyyteen sijoittuu 5 huoltopaikkaa. Korttelin pelastustiet ja nostopaikat on suunniteltu pelastuslaitoksen suunnittelu- ja toteutusohjeiden mukaisesti.

Y, yleisten rakennusten korttelialue

Koulurakennus sijoittuu kaupunkikuvaa eheyttävästi korttelin länsireunaan Ojahaantien ja Hakamaankujan puolelle, jolloin nykyisin pysäköintikenttien rajaama Ojahaantien kaupunkikuva saa ryhtiä ja selkeät hahmotettavat reunat. Koulutalo sovitetaan länsireunan rinteeseen rinneratkaisuna, jotta Ojahaantien, Hakamaankujan ja lähivirkistysalueen puoleisten tontin-osien korkoero saadaan ratkaistua kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Liikuntahalli ja iso urheilukenttä sijoittuvat osallisten toiveen mukaisesti itä-länsi-suuntaisesti koulun pohjoispuolelle.

Kaava mahdollistaa koulun toteuttamisen viiteen kerrokseen. Viitesuunnitelmassa koulutalo on esitetty toteutettavaksi neljä- ja kolmikerroksisena, mutta siinä voi olla viisikerroksisia osia. Liikuntahalli on yksikerroksinen.



*Koulutontin poikkileikkaukset ja toimintojen sovittaminen rinteeseen. / Anna Hakamäki
11/2024*

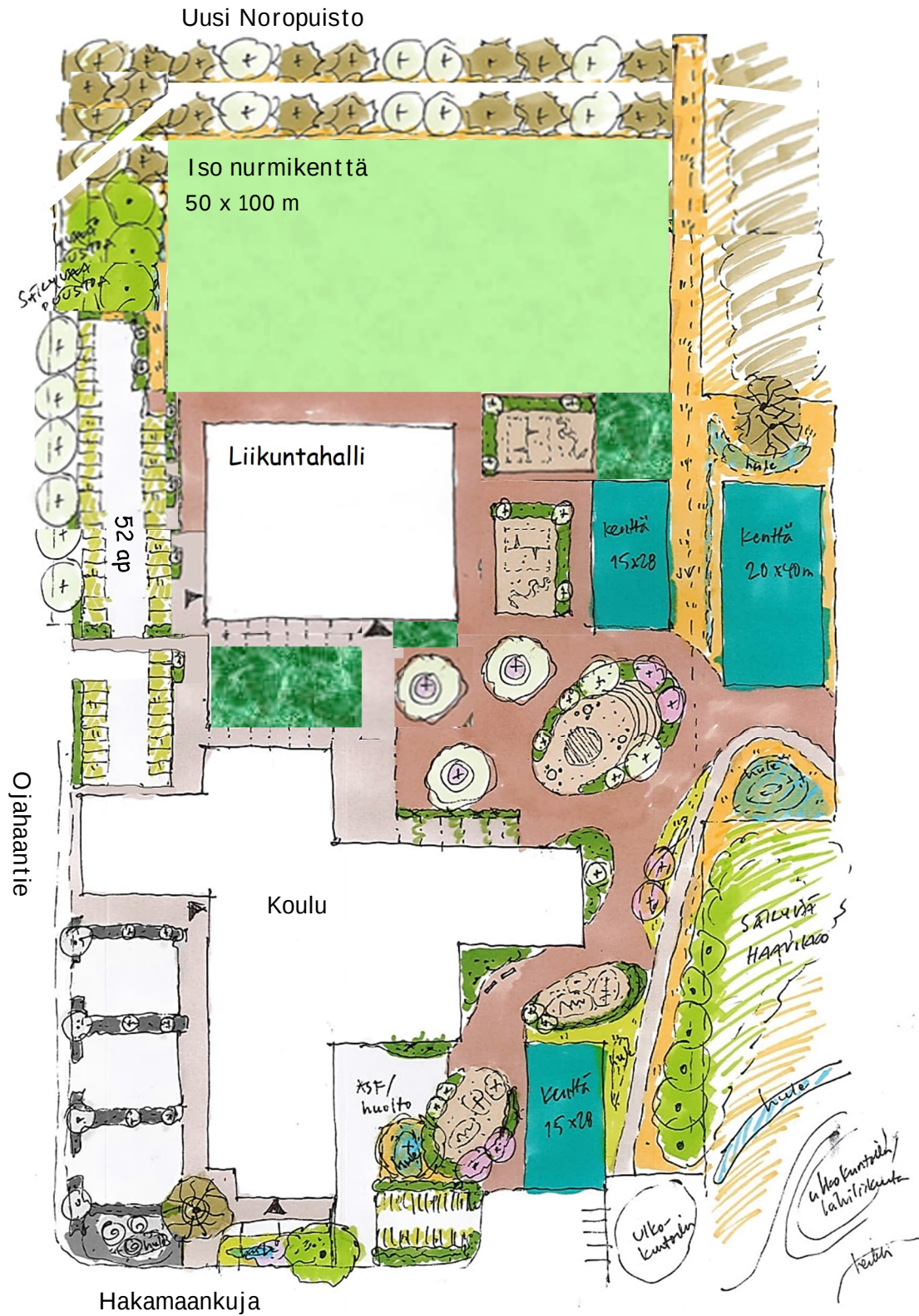
Koulurakennukselle ja liikuntahallille tulisi rakennusoikeutta yhteensä 15 500 k-m². Koulutontin tilatarpeet ovat lisääntyneet suunnittelun aikana aluekeittiön, esiopetuksen ja liikuntahallin juniorikatsomon vuoksi. Koulutontilla on useita erilaisia urheilukenttiä.

Viitesuunnitelmassa on esitetty 52 autopaikkaa, 5 mopoautopaikkaa ja 20 mopopaikkaa. Suunnitelmassa pysäköinti on esitetty kokonaan maantasopysäköintinä, mutta pysäköintipaikkoja voidaan toteuttaa myös rakenteellisesti koulurakennuksen tai liikuntahallin alle rinteeseen vastaiseen osaan. Tämä olisi kallista, mutta Noropuistonpolun varrella olevaa puustoa voitaisiin säilyttää enemmän. Koulun, liikuntahallin ja koulutontin tarkempi suunnittelu tehdään hankkeen toteutussuunnittelun yhteydessä.

Koulutontin autopaikkamäärä 52 ap täyttää Myyrmäen 1b-vyöhykkeen pysäköintinormit sekä koulun 1 ap / 300 k-m² x 15 500 k-m² = 52 ap että liikuntahallin 1 ap / 45 k-m² x 2 125 k-m² = 48 ap osalta. Koulun ja liikuntahallin pysäköinti on vuorottaiskäytössä, koska arkinen päivällä liikuntahalli on koulun käytössä. Kaduilla Hakamaankujan päässä on lisäksi 8 yleistä pysäköintipaikkaa ja Ojahaantiellä on aikarajoitettuja kadunvarsipaikkoja.



Koulukorttelin aksometria etelä-lounaasta, luonnos. Koulutontin rakentamisen voi ratkaista toteutus suunnittelussa eri tavoilla. Katoilla on niittykattoja ja aurinkopaneeleja.
/ Anna Hakamäki, Eeva Eitsi, Anders Hedman ja Timo Kallaluoto 4/2025



Koulukorttelin pihasuunnitelma, luonnos. / Eeva Eitsi, Teemu Vihervaara, Anna Hakamäki ja Timo Kallaluoto 4/2025

LPA, autopaikkojen korttelialue

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle LPA. Alueen kautta järjestetään ajo- ja johtorasitteet Louhelantieltä AK-tonteille. Alueen kautta järjestyy myös jalkankulku ja pyöräily AK-alueelta etelään Myyrmäen keskustan ja Ojahaan virkistysalueen suuntiin.

Pysäköintitalon julkisivumateriaali on korkeatasoista metallista julkisivuverkkoa tai ritilää. Julkisivu jaetaan visuaalisesti pienempiin osiin kuvioinnilla ja rei'ityksen varioinnilla. Valaistus ei saa häiritä asumista. Pysäköintilaitoksen sivuille istutetaan köynnöksiä julkisivun maisemointiseksi ja vihertehokkuuden edistämiseksi. Pysäköintilaitoksen ylin taso on katettu ja katosta vähintään puolet on niittykattoa, mikä on edellytys vihertehokkuustavoitteen täyttymiseksi ja hulevesien riittävään käsittelyyn.

Kerrostalojen asukkaille tarvitaan pysäköintitaloon 157 ap, josta voi vähentää 15 %, jos autopaikat toteutetaan nimettöminä. Tarvitaan siis kolme pysäköintitasoa. Tontille maantasoon tulee vieraille 14–16 ap ja liikkeille 2–3 ap. Tontille mahtuisi jopa 24 maantasopaikkaa. Kaikki yhteensä 150–181 autopaikkaa.

Pysäköintilaitoksessa varataan vähintään 5 % paikoista sähköauton latauspisteille. Kaikille pysäköintipaikoille tulee toteuttaa latausvalmius.

Pysäköintitaloon sijoitetaan jätehuone ja energialaitoksen muuntamo asuin- ja pysäköintikorttelien tarpeisiin, mutta syväkeräyssäiliöt saa sijoittaa pysäköintitalon viereen. Syväkeräyssäiliöt eli molokit vievät huomattavasti vähemmän tilaa kuin perinteiset jäteastiat, tyhjennyksiä on vuodessa jopa 80 % vähemmän ja CO₂ päästöjä tulee 50 % vähemmän kuin pinta-astioilla.

Kaavaan kuuluu LPA-tontti 15-697-8 (Ojahaantie 7). Koska nykyinen Y-kortteli jaetaan kahtia, tarvitaan myös uusi korttelin ja LPA-tontin numero. Tonttijaon muutos ei muuta asemakaavamääräyksiä. LPA-tontin uusi numero on 15-709-2. Tontin osoite ei muutu.

VP, puisto

Koulu- ja asuinkortteleiden väliin sijoittuu uusi Noropuiston ja Ojahaan virkistysalueen yhdistävä puisto, jolle istutetaan metsikkö ja toteutetaan nämä alueet yhdistävä puistopolku. Viheryhteydelle on ilmiselvä tarve, sillä Varian nykyisen tontin poikki tapahtuu paljon läpikulkua. Noropuistonpolun ja uuden asuinkorttelin välissä säilyvä rinnemetsikkö merkitään muun Noropuiston tapaan puistoksi VP (nyt lähivirkistysaluetta VL).

VL, lähivirkistysalue

Luonnonsuojelualuetta molemmin puolin reunustavat virkistysalueet merkitään Ojahaan lähivirkistysalueiksi VL. Alueella on ulkoilureitti ja leikkipaikka.

SL, luonnonsuojelualue

Mätäoan luonnonsuojelualue rajataan rauhoituspäätöksen mukaiseksi. Alueelle on annettu rauhoitusmääräykset, joten kaavamääräyksiä ei tarvita. Alueella on ulkoilureitti ja Mätäoan ylittävä silta.

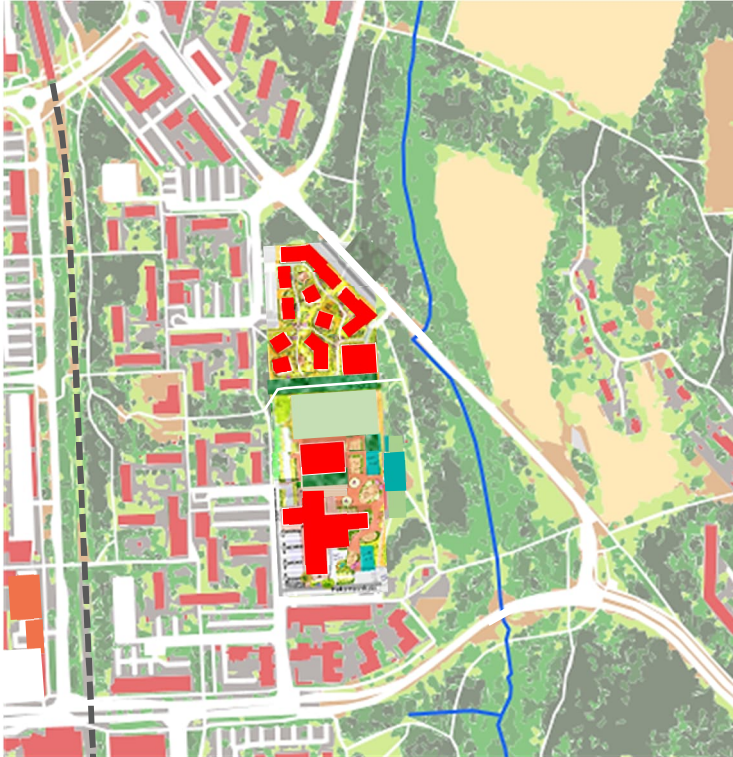
Katualueet

Katualueita ovat Louhelantie ja Hakamaankuja. Näiden tilavaraukset eivät muutu merkittävästi nykyisestä. Louhelantien osalta todennetaan toteutunut tilanne siltä osin, kuin kaava-alueella on voimassa vuoden 1961 rakennuskaavaan perustuva asemakaava.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkirakenne ja maisema



Uusi rakentaminen sijoittuu nykyiselle Varian tontille. Tontin eteläosaan sijoittuu koulu ja pohjoisosaan asuintaloja. Näiden väliin muodostetaan uusi puistoyhteys Noropuistosta Ojahakaan ja Mätäojan luonnonsuojelualueelle. Vastaavasti koulutonttia laajennetaan itään aiemmin koulutonttina olleelle alueelle. Noropuiston metsärinne jää puistoksi.

Liikenne koulutontille hoituu Hakamaankujalta ja Ojahaantieltä, asuintonteille ja pysäköintitalolle Louhelantieltä.

■ Nykyinen rakentaminen.
■ Uusi rakentaminen.

Ratkaisu edistää täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta lähellä Myymäen palveluja, rautatieasemia ja bussipysäkkejä. Täydennysrakentaminen parantaa palveluja. Kaupunginosan hyvät palvelut ja erinomainen joukkoliikenne mahdollistavat käveltävän kaupungin ja autottoman elämän. Uudet korttelit liittyvät nykyisiin virkistysalueisiin.

Varian oppilaitos puretaan ja korvataan Vehkalaan rakenteilla olevalla oppilaitoksella 2025. Sen paikalle rakennetaan uusi yhtenäiskoulu ja liikuntahalli sekä tontin pohjoisosaan uusia asuntoja. Tontin keskelle sijoittuu pallokenttä ja Noropuistosta Ojahakaan vievä puistoyhteys.

Mittakaavaltaan uusi rakentaminen on nykyistä hieman tehokkaampaa ja osin korkeampaa, mutta on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Tämä on perusteltua, sillä kortteli on yleiskäytössä kaupunkikeskustan asuinalueita ja kestävän kasvun vyöhykettä, jonne asuntorakentamista erityisesti ohjataan ja jossa sen tulee olla tehokasta.

Kaupunkikuva

Uusi asuinkortteli muodostaa pikkukaupunkimaisen kokonaisuuden erisuuntaisine ja erikorkuisine rakennuksineen. Tontin pohjoisosan metsikköä muuttuu rakentamiseen Louhelantien varrella. Varian ammattioppilaitos puretaan ja sen paikalle rakennetaan uusi koulurakennus ja liikuntahalli. Kortteleista saadaan vehreitä määräämällä vihertehokkuudesta.

Louhelantien varrella rakennukset muodostavat vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa, jossa rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, rakennusmassojen polveilun ja julkisivuväriyksen suhteen. Korttelin pohjoisreunassa sijaitsevat korkeammat kerrostalot muodostavat Louhelantietä pohjoisen suunnasta saavuttaessa aluetta jäsentävän kaupunkikuvallisen kiinnostuksen kohdan. Kortteleista saadaan vehreitä määräämällä vihertehokkuudesta sekä säilyttämällä arvopuita ja puustoisia alueita. Tarkempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.



Purettava Varian tilapäinen paviljonki. Sähköosasto.

TKa 14.11.2024

Arkkitehtitoimisto Parmaco Oy, suunnittelija Jari Palonen.

Asuminen

Kaava-alueelle rakennetaan yhdeksän kerrostaloa, joihin tulisi noin 340 asuntoa. Hanke lisää asuntotuotantoa, vastaa kasvavan kaupungin asuntojen kysyntään ja monipuolistaa asuntokantaa hyvien raide- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Suunnitelma mahdollistaa monipuolisen asuntojakauman ja tarjoaa monenlaisia erityyppisiä esteettömiä uusia asuntoja. Asuntojen kokojakaumasta ja toteutusmuodoista sovitaan tonttikaupan ehtoissa. Omapihaiset asunnot lisäävät asumisen laatua. Muuttaminen alueen sisällä on mahdollista elämäntilanteen muuttuessa.

Palvelut ja työpaikat

Alueelta poistuu Varian oppilaitos, sen 998 opiskelijaa, henkilökunta noin 90 ja kahvila-konditoria. Tilalle tulee koulun oppilaat, lopputilanteessa 1 000, ja työpaikat 140. Louhelantien varreen tulee liike- tai palvelutilaa. Työpaikkamäärä kasvaa noin 50 tp.

Asukasmäärän lisäys vaikuttaa positiivisesti Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotij- ja koulupaikkojen tarvetta, mutta yhtenäiskoulu vastaa osaltaan tähän tilatarpeeseen. Myyrmäen ja muun pääkaupunkiseudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai kävely- tai pyörämatkan päässä.

Sosiaaliset vaikutukset

Koulutus on edellytys kestäväälle tulevaisuudelle. Liikunta tukee terveyttä ja hyvinvointia. Koulu ja liikuntahalli yhdistävät asukkaita ja vastaavat myös vanhempien, seurojen ja yhdistysten toiminnan tarpeisiin. Koulun esiopetusryhmä vahvistaa esi- ja alkuopetuksen yhteistyötä.

Koulu korvaa asutuksesta syrjässä sijaitsevan Sanomalan väistökoulun. Uusi koulu ja esiopetus sijaitsevat keskeisesti asutukseen nähden, mikä lyhentää koulu- ja saattomatkoja. Isompi koulu tarjoaa parempia mahdollisuuksia valinnaisiin oppiaineisiin.

Alueelle tulee monipuolisesti erikokoisia asuntoja eri tuotantomuodoilla, joten alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Esteettömät asunnot edistävät liikkumista.



Ojaahan virkistysalue, ulkoilureitti pohjoisesta.

AHa 4/2020

Virkistys

Nykyiset virkistys- ja luonnonsuojelualueet säilyvät. Uudet asukkaat lisäävät virkistysalueiden ja jalankulkuteiden käyttöä. Koulupiha rakennetaan viihtyisäksi ja vehreäksi, mikä korvaa Varian asfalttipihan ja sopii myös vapaa-ajan käyttöön. Uusi puisto yhdistää Noropuiston Ojaahan virkistys- ja luonnonsuojelualueeseen.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Myyrmäen ja Louhelan juna-asemista, runkobussilinjojen pysäkeistä, Vaskivuorentien ja Louhelantien pysäkeistä ja Myyrmäen bussiterminaalista.

Ojahaantien liikennemäärä välillä Ojahaanrinne – Vaskivuorentie		
Nykyinen Ojahaantien liikenne	1 720 ajon/vrk	Laskenta 28.11.2024
Poistuva KTY-tontin liikenne	- 340 ajon/vrk	
Ojahaantien arvioitu liikennemäärä rakentamisen jälkeen		
Ojahaantien nykyiset asunnot	1 380 ajon/vrk	Liikenne kasvaa 285 ajon/vrk
Ojahaantielle kaavoitettavat asunnot ¹	402 ajon/vrk	
Koulu ja liikuntahalli ²	pysäköinti 52 + saatto 74 ajon/huipputunti	
Päiväkoti ³	saatto 84 + henkilökunta 6 = 90 ajon/vrk	
Huolto	aluekeittiö 5 ajon/vrk + muu 2 ajon/vrk	
Ojahaantien ennusteliikenne yhteensä	2 005 ajon/vrk	
Liikennemäärä = molemmat suunnat meno ja paluu yhteensä. ¹) Ojahaanrinne 4 ja Ojahaantie 8, kaavat 002502, 002536. ²) Kuten Hämeenkyän koulu. Koulun ja liikuntahallin huipputunti on osin eriaikainen asumisen kanssa. Varian liikenne poistuu. ³) Päiväkodin saatosta puolet tuodaan autolla, puolet jalan tai pyörällä tai joukkoliikenteellä.		

Yhtenäiskoulu ja liikuntahalli lisäävät ajoneuvoliikennettä Ojahaantiella ja Vaskivuorentiellä. Ojahaantien liikenne lisääntyy noin 285 ajon/vrk. Louhelantien liikenne ei merkittävästi kasva, koska Varian liikenne poistuu. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle.

Kaavamuutos lisää joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.



Perspektiivi koulutontilta koulupihan suunnasta. / Anders Hedman 1/2025.

Asumisen liikenne tulee tonteille Louhelantieltä, koulun ja liikuntahallin liikenne Ojahaantieltä ja Hakamaankujalta. Liikenneverkon kapasiteetti kestää kaavaillun rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. Vaskivuorentien ja Ojahaantien risteykseen toteutetaan liikennevalot liikenneturvallisuuden ja sujuvuuden parantamiseksi, kun koulu ja liikuntahalli valmistuvat 2028.

[Pysäköinti ja saattoliikenne](#)

Kaavassa sovelletaan uutta pysäköinnin mitoitusohjetta (2025). Pysäköinti sijoittuu osin maantasoisesti ja osin pysäköintilaitokseen.

Koulutontille on mitoitettu pysäköintipaikkoja 52 ap, liikuntaesteisille 1 ap, mopoautopaikkoja 5 kpl, mopopaikkoja 20 kpl ja polkupyöräpaikkoja 400 kpl. Hakamaankujan kääntöpaikalla on yleisiä autopaikkoja 8 ap. Huoltoa varten tulee huoltopaikka. Saattoliikenteelle tulee erillinen saattopaikka. Iltaisin ja viikonloppuisin koulun pysäköinti on liikuntahallin käytössä.

Kerrostalojen asukaspysäköinti 157 ap sijoittuu pysäköintitaloon, vieraspysäköinti 14 ap pysäköintitontille maanvaraisesti ja huoltopysäköinti 5 ap porrashuoneiden lähelle. Kerrostalokortteliin tulee viisi pelastuspaikkaa.

[Uusi yhtenäiskoulu ja liikuntahalli](#)

Ojahaan yhtenäiskoulun ensimmäinen vaihe korvaa Kilterin koulun opetuspuoleisen Sanomalan aineopetustilat ja vastaa Myyrmäen alueen viime vuosina kasvaneeseen palvelutarpeeseen. Kaksi esiopetusryhmää vahvistaa ja tukee esi- ja alkuopetuksen yhteistyötä. Liikuntahalli vastaa alueella jo nykyisin olevaan palvelutarpeeseen.

[Koulupiha](#)

Koulupiha on lähiliikuntapaikka, joka innostaa liikkumaan myös vapaa-ajalla. Piha tarjoaa liikkumismahdollisuuksia ja lisää luontokosketusta. Koulutontti laajenee virkistysalueelle nykyiselle hiekkakentälle. Nykyinen haavikko säilyy kaavassa puustoisena alueena.

Koulutontille rakennetaan liikuntahalli, jota käytetään liikunnan opetuksessa. Jalkapallokenttä on isokokoinen, ja siinä voi järjestää useita pelejä samaan aikaan. Koulun tontille tulevien urheilukenttien alustavat koot ovat iso kenttä 50 m x 100 m, koripallokenttä 15 m x 28 m sekä nurmi- ja ulkoiluliikuntakentät 20 m x 40 m.

Koulun ja liikuntahallin julkisivut

Koulun ja liikuntahallin julkisivusommittelu on pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa. Julkisivut ovat pääosin puuta. Katoille tulee aurinkopaneeleja ja niittykattoja.

Koulun kerrosluku

Koulurakennus sijoittuu tontin eteläpäätyyn rinteeseen noin 3 ½ – 4 kerroksisena rakennuksena. Asemakaavassa varaudutaan myös 5-kerroksisiin rakennusosiin. Rakennuksen kerrosluku tarkentuu hankesuunnittelun aikana.

Aluekeittiö

Aluekeittiöstä ruoka kuljetetaan kaupungin Länsi-Vantaan kohteisiin.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto on pyytänyt konserniohjausta ja hankintaa varaamaan riittävän alue- ja muun keittiökapasiteetin tuleviin hankkeisiin. Tämä on tärkeää ateriapalveluiden laadun kehittämiseksi ja on myös olennainen elementti Vantin kehittämisohjelmassa, jonka kaupunginvaltuusto on velvoittanut yhtiötä viemään läpi.

Vantilta saatiin selvitys, kuinka paljon kuljetusten määrä kohteeseen lisääntyy, jos tontille toteutetaan oman koulukeittiön sijaan aluekeittiö.

Keittiön kuljetusten määrä ja pinta-ala					
Vaihtoehto	Annokset	Tulevat kuljetukset	Lähtevät kuljetukset	Kuljetukset yhteensä	Valmistuskeittiön pinta-ala
VE1 Oma koulu-keittiö	1 000, josta - Ojahaka oma 500 - kuljetettava ruoka 500	6–7 kuljetusta viikossa	3 kuljetusta (1 auto, kolme kertaa viikossa, klo 14–18 välillä)	9–10 kuljetusta viikossa	noin 170 m ²
VE2 Aluekeskuskeittiö Valittu vaihtoehto	3 000, josta - Ojahaka oma 1 000 - kuljetettava ruoka 2 000	6–7 kuljetusta viikossa	6–7 kuljetusta (2 autoa, kolme kertaa viikossa, klo 14–19 välillä)	12–14 kuljetusta viikossa	noin 370 m ²

Aluekeittiöön tulee kuljetuksia 3–4 kpl enemmän/viikko. Kuljetukset lisääntyvät niin vähän, ettei aluekeittiötä voi jättää toteuttamatta tällä perusteella. Tilantarve lisääntyy 200 m².

Taloudelliset vaikutukset

Rakentaminen perustuu nykyisiin katuihin ja kunnallistekniikkaan. Kaava tuottaa infrakustannuksia vain Sivuhaaran kulmauksen johtosiirron ja Vaskivuorentien risteyksen liikennevalojen osalta. Uusi Noropuisto maksaa noin 300 000 €. Kaupungin maalle tulee asuntorakennuskeutta 20 340 k-m², mikä tuottaa maanmyyntituloja noin 14,2 M€.

Perustaminen

Koulun ja liikuntahallin todennäköisin perustamistapa on paalutus. Alimmat lattiat tehdään kantavina. Nykyisten purettavien rakennusten paalutus on huomioitava uudisrakennuksen suunnittelussa.

Tonttijako

Asuinkortteli voidaan lohkoa pienempiin tontteihin, koska asemakaavassa nimenomaisesti määrätään, että ajoyhteydet, johdot ja kaapelit saa sijoittaa AK- ja LPA- kortteleissa tonttijaosta riippumatta. (MRA 37 §)



Perspektiivi kerrostalokorttelista. / Anders Hedman 1/2025.

Kerrostalojen korttelipiha

Asuinkortteliin muodostuu pikkukaupunkimaista ympäristöä erikorkuisine ja erisuuntaisine rakennuksineen. Kortteliin muodostuu hyvät valaistusolosuhteet asunnoille ja pihatilalle, laadukkaita ja pitkiä näkymiä asunnoista, sekä hyvä vihertehokkuus ja maanvarainen piha, jolle voidaan istuttaa kookkaita puita. Pihat istutetaan vehreästi ja monilajisesti.

Kerrostalojen julkisivut

Lamellitalojen päädyt ovat punatiiltä ja pitkät sivut rapattuja. Pistetalojen julkisivut ovat pääosin puuta. Lamellitalojen päädyistä ja pistetalosta määrätään, että jokainen kerros poikkeaa värisävyltään alemmasta ja ylemmästä. Näin rakennuksista tulee yksilöllisiä ja tunnistettavia. Julkisivut ovat värikkäitä, mutta sävyt maanläheisiä ja murrettuja.

Kaavan uudelleen valmistelu

Kaavamuutos on valmisteltu uudelleen siten, että kattopiha on poistettu, koulutonttia on laajennettu ja asumista on vastaavasti vähennetty.

Muutokset kaavaehdotukseen

Koulutontin pinta-alaa on lisätty kattopihan verran. Tällöin rivitalot 1 360 k-m² ovat jääneet pois ja jäljellä on kerrostalojen rakennusoikeus 20 340 k-m². Pysäköintitalo on pienentynyt, koska kerrostalojen vieraspaikat sijoittuvat nyt maantasoon rivitalojen pysäköintipaikkojen paikalle. Siten pysäköintitalo on tullut edullisemmaksi rakentaa. Mahdollisen juniorikatsomon vuoksi Y-tontin uusi rakennusoikeus on 15 500 k-m². Laajennetulle Y-tontille mahtuu 35 autopaikan sijaan 52 autopaikkaa. Samalla Noropuistoa on levennetty, jolloin puistoon voidaan istuttaa suurivin sijaan metsikkö.

Kaavakarttaa, kaavamääräyksiä ja selostusta on tarkistettu.



kesäpäivänseisaus klo 10



kesäpäivänseisaus klo 14



kesäpäivänseisaus klo 18

kevät- ja syyspäiväntasaus
klo 10kevät- ja syyspäiväntasaus
klo 14kevät- ja syyspäiväntasaus
klo 18

Varjotutkielma. / Anna Hakamäki, Autodesk Forma, 11/2024

Varjostus

Varjostusselvityksessä tarkasteltiin pihojen ja tonttien valoisuus eri vuoden- ja vuorokauden-aikoina, sekä kerrostalojen varjostuksen vaikutukset lähinaapurustoon. Naapuruston varjostusolosuhteet eivät merkittävästi muutu nykyisestä tilanteesta, varsinkin kun myös nykyiset puut varjostavat. Talvella kaupunki on yleisesti varjainen.

Asunto- ja asukasmäärä

Kaavamuutos täydentää Ojahaantien asuntoaluetta ja vastaa kasvavan kaupungin asuntojen kysyntään. Uusia asuntoja tulisi noin 340 (1/60 k-m²) ja asukkaita noin 450 (1/45 k-m²). Asuntojakauma noudattaa kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia, mistä sovitaan tonttikaupan yhteydessä. Lopullinen asuntomäärä ratkeaa rakennussuunnitteluvaiheessa.

Tekninen huolto

Kaava perustuu nykyiseen kunnallistekniikkaan. Louhelantien ja Sivuhaaran nurkkauksessa kunnallistekniikkaa siirretään tontilta kadulle. Tonttijohtoja siirretään rakentamisen tieltä. Tonteilla kulkeville HSY:n vesihuollon johdoille merkitään rasitteet. Kaava sallii ajoyhteyksien ja kunnallisteknisten johtojen sijoituksen asuinkortteliin tonttijaosta riippumatta.



Hulevesiuoma Hakamaankujan kääntöpaikan vieressä.

AHa 4/2020

Vihertehokkuus

Vihertehokkuudella luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita sekä lievennetään kaupunkien lämpösaarekeilmiötä. Vihertehokkuus tarkoittaa vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää tontilla tai korttelissa. Vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 1,0 saavutetaan pihasuunnitelmien mukaisesti.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista.

Hulevedet

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen.

Rakentamisessa noudatetaan Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia, jonka periaatteiden mukaisesti hulevesiä viivytetään tonteilla. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamuutoksesta johtuvia muutostöitä. Hulevesiä voidaan käyttää hyödyksi mahdollisessa hulevesikosteikossa.

Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä hetkellisesti piha- ja pysäköintialueille. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle 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.



Mätäoja virtaa Vantaanjoen vanhassa syvässä uomassa.

TKa 14.11.2024

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen, rakennusten käyttö ja lämmitys ja liikenne tuottavat kasvihuonepäästöjä, mutta tonteilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, aurinkoenergiaa ja maalämpöä.

Rakennettava keskustakortteli sijoittuu jo rakennetulle alueelle, tiivistää ja täydentää kaupunkirakennetta ja tukeutuu oleviin palveluihin. Kortteli on kävelyetäisyydellä sekä Myyrmäen että Louhelan juna-asemista ja sijoittuu bussien runkolinjojen yhteyteen. Hanke on kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen ja taloudellisesti toteutettavissa. Vihertehokkuudella hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaareilmiötä.

Kaava-aluetta on tarkasteltu kahden erilaisen rakentamisvaihtoehdon avulla käyttäen hyväksi Suomen ympäristökeskuksen Keko- eli kaavoituksen ekolaskuri -ohjelmaa. Ensimmäisessä ns. tavanomaisessa ratkaisussa kerrostalojen runkona oli käytetty betonia, pientaloissa osittain puuta ja tiiltä. Energialähteenä oli kaukolämpö ja tavanomainen sähköntuotanto. Siinä kasvihuonepäästöjä kertyi 50 vuoden aikana 0,07 milj. tonnia eli 89,90 tonnia/asukas.

Toisessa vaihtoehdossa rakennusten runko oli kauttaaltaan puuta ja osa lämmitys- ja sähköenergiasta oli aurinkoenergiaa. Tällöin kasvihuonepäästöjen määrä oli 50 vuoden aikana 0,06 milj. tonnia eli 79,45 tonnia/asukas. Eli puurakentamisen ja aurinkoenergian yhteisvaikutuksella päästään noin 12 % kasvihuonepäästöjen vähennykseen.

Kaavamääräyksissä on puurakentamista ja uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia.

Vantaan kaupunki on sitoutunut lisäämään puurakentamista. Vuonna 2022 hyväksytyn Vantaan resurssiviisauden tiekartan tavoitteena on edistää vähähiilistä rakentamista sekä Vantaan Puurakentamisen linjaukset 2021 tavoitteena on puurakentamisen edistäminen kaupungissa. Runkoratkaisu voi olla myös hybridirakenne, jossa puu on yksi kantava rakennemateriaali. Tavoitteena on käyttää koulun runkorakenteissa puuta tai vähähiilistä betonia tai vähähiilisiä teräsosia. Myös täydentävissä rakenteissa tulee mahdollisuuksien mukaan suosia puuta.



Pääsisäänkäynti Ojahaantieltä ammattioppilaitokselle.

AHa 2020

Resurssiviisaus

Luonto: Tonteilla säilytetään ja istutetaan puita, mutta tontin pohjoisin metsikkö menetetään. Osalle Varian tonttia istutetaan uusi metsikköpuisto. Varian asfalttipiha istutetaan viihtyisäksi koulupihaksi. Kattoja hyödynnetään niittykattoina, joille istutettavat kasvit lisäävät monimuotoisuutta ja tarjoavat elinympäristöä muun muassa hyönteisille. Linnuille ja muille eläimille jää laaja elinalue Ojahaan virkistys- ja luonnonsuojelualueille ja tulee uusi yhteys Noropuistoon.

Maankäyttö: Yleiskaavan päätavoite on täydennysrakentaminen, ei uusien kaupunginosien perustaminen, millä säästetään laajoja virkistys- ja luonnonsuojelualueita. Hanke tiivistää ja täydentää nykyistä kaupunkirakennetta ja hyödyntää nykyistä tonttia, katua ja kunnallistekniikkaa. Maankäyttö tehostuu, kun tontilta puretaan Varian oppilaitos, joka siirretään Vehkalaan, ja tilalle rakennetaan koulu, liikuntahalli ja asuntoja.

Tontti liittyy Myyrmäen aluekeskuksen palveluihin ja erinomaiseen joukkoliikenteeseen.

Siten hanke edistää resurssiviisasta liikkumista, kuten kävelyä, pyöräilyä ja mikroliikkumista*.

*) Mikroliikkumiseen kuuluvat kaikki alle 350 kg painavat ja alle 45 km/h liikkuvat kulkuneuvot.

Materiaalit ja hiilijalanjälki: Suunnitelma suosii ekonomisia, vähän työtä ja rakennusmateriaalia vaativia ratkaisuja, kestäviä materiaaleja ja energiatehokkuutta. Tällöin sekä rakentamisen että käytön aikainen hiilijalanjälki pysyy kohtuullisena.

Uuden rakentamislain (2025) mukaan uudet rakennukset tehdään pitkäikäisiksi, monikäyttöisiksi ja muunneltaviksi, helposti huollettaviksi ja korjattaviksi, siten, että rakennusosat ja -materiaalit voidaan käyttää uudelleen tai kierrättää ja siten, että hyödynnetään mahdollisimman paljon kierrätettyjä materiaaleja. Rakennuksen kunnosta pidetään huolta asianmukaisilla ja oikea-aikaisilla korjaus- ja huoltotoimilla.

Energiatehokkuus, hiilinielut ja kompensointi: Uusi rakennus on rakennettava lähes nolla-energiarakennukseksi (RakL 37 §), jolloin rakennus on erittäin energiatehokas ja sen tarvitsema erittäin vähäinen energiankulutus katetaan laajasti uusiutuvalla energialla. Tonteilla ja uudessa puistossa toteutettava viherrakentaminen tuottaa hiilinieluja ja kompensointia.

Hiilineutraali energia: Rakennusten lämmitys ja sähkön käyttö aiheuttavat elinkaaren suurimman hiilijalanjäljen. Tonteilla voidaan käyttää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa. Kaava Vantaan Energia luopuu fossiilisista polttoaineista 2026, sen visiona on olla pohjoismaiden johtava kierrätysenergiayhtiö 2035 ja se pyrkii ottamaan tuotannon hiilidioksidipäästöt talteen viimeistään 2035. edellyttää pysäköintipaikoille latauspisteitä ja latausvalmiutta.

Vähähiilisyys: Uusi rakennus on rakennettava vähähiiliseksi. Hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä. (RakL 38 §)

Elinkaari: Uusi rakennus on rakennettava elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi ja pitkäikäiseksi, muunneltavaksi, huollettavaksi, korjattavaksi sekä osat purettaviksi ja uudelleenkäytettäviksi. Rakennuksille laaditaan materiaaliseloste sekä käyttö- ja huolto-ohje (RakL 39, 139 §). Hiilijalanjälki, hiilikädenjälki, energiatehokkuus ja materiaaliseloste esitetään rakentamisluvan yhteydessä (RakL 37, 38, 39 §). Julkisivumateriaaleista betoni ja tiili ovat kestäviä, helppohoitoisia ja paloturvallisia. Puu on myös uusiutuva raaka-aine.

Rakennuksen purkaminen: Rakentamisluvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä. (RakL 56 §)

Vihertehokkuus ja hulevedet: Kortteleissa täyttyy vihertehokkuus 1,0. Biodiversiteetti huomioidaan istuttamalla monilajista kasvillisuutta. Päälysteinä käytetään läpäiseviä materiaaleja. Hulevedet viivytetään tonteilla ja lasketaan Mätäojaan, johon lisätään vettä Päijännetunne-
lista.

Koulu- ja liikuntahallihankkeessa on tavoitteena käyttää runkorakenteissa puuta tai vähähiilistä betonia tai vähähiilisiä teräsosia. Täydentävissä rakenteissa suositetaan mahdollisuuksien mukaan puuta. Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten osalta 100 vuotta ja rungon sekä täydentävien osien osilta 50 vuotta. Lämmitys toteutetaan hybridijärjestelmällä (maalämpö/kaukolämpö). Hiilijalanjälki lasketaan, kun suunnitelmista saadaan massatietoa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lentomelu

Alueella mitoittava melulähde on lentomelu. Lentomelutaso Lden 50–55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB sekä toimistoilta ja hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneneristävyyttä.

Katumelu

Melua on tarkasteltu suunnittelun aikana kaupungin Forma-työkalulla ja tulos on varmistettu Akukon Oy:n meluselvityksellä 19.12.2024, jossa on huomioitu myös Vaskivuorentien raitiotiemelu tulevaisuudessa. Katumelutaso asuintalojen Louhelantien julkisivuilla on 55–63 dB.

Pienhiukkaset

Pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia Louhelantien alhaisen liikennemäärän ja rakennusten riittävän etäisyyden vuoksi.



Katumelu. Nykytilanne, päivä 7–22.



Nykytilanne, yö 22–7.



Ennustetilanne, päivä 7–22.



Ennustetilanne, yö 22–7.

Akukon 19.12.2024

< 45	45–50	50–55	55–60	60–65	65–70	70–dB
------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Louhelantien tiemelua vastaan tarvitaan asunnoille 28 dB ääneneristävyys, joten ääneneristävyys lentomelua vastaan 32 dB on määräävä. Koulupiha ja asuntopihat eivät tarvitse meluntorjuntaa, mutta asuntojen parvekkeet tulee lasittaa Louhelantietä vastaan. Virkistys- ja luonnonsuojelualueilla ohjearvot ylittyvät, mikä edellyttäisi kohtuuttomia meluesteitä, Louhelantielle kaksi metriä ja Vaskivuorentielle viisi metriä korkeita. Tämä karsinoisi ja pilaisi kaupungin keskeisiä katumaisemia, joten ohjearvoa ei ole syytä noudattaa.



Hakamaankujan päässä oleva kuntoilupaikka on vähällä käytöllä.

TKa 14.11.2024

4.6 NIMISTÖ

Kaupunginosan nimi *Myyrmäki*, *Myrbacka*, esiintyy 1695 *Mýrmekj*, *Murmäkjäng* (mäki ja niitty), ... 1967 *Myyrmäki*. Suomessa on lukuisia *Myyri*-nimiä, myös *Nurmijärvellä*, joten nimi on suomalaisperäinen. Etymologia on hämärä. Lähtökohtana voi olla eläimennimi *myyrä*.

Kadut ja virkistysalueet:

Hakamaankuja, *Hagmarksgränden*, 2002, paikalla olleen *Hakamaanpolun* itäosan mukaan. *Louhelantie*, *Klippstavägen*, 1965 *Louhitie*, *Louhivägen*, 1968 *Louhelantie*, *Klippstavägen*. Läheisten *Sillbölen* rautakaivosten mukaan. *Louhi* on *Kalevalassa* *Pohjan Akka*.

Mätäoja, *Rutiån*, 1690 *Skallbuus åå*, *Såungs beck*, 1699 *Swartbeck minne*, *Swart bäck Råå*, 1770 *Såängs ändan*, 1831 *Såfangs Rå*, 1837 *Ruttin ån*, 1913 *Rutiån*, 1933 *Mätäjoki*, joka kuvaa *Vantaanjoen* entistä uomaa. Vanhin *Skallbuus åå* liittyy hävinneen kylän nimeen *Skallböle*.

Puro-nimet kuuluvat *Itä-Suomen* murteisiin, luoma *Pohjanmaalle*, *bäck(en)* ruotsalaisalueille ja oja *Uudeltamaalta* *Lappiin* asti. *Helsingissä* nimi on *Mätäjoki*, *Rutiån*.

Noropuisto, *Rännilsparken*, 1970, *Mätäojaan* liittyen vesien aihepiiristä.

Noropuistonpolku, *Rännilsparksstigen*, 1997, kaksi kävelykatua, vievät *Noropuistoon*.

Norotie, *Rännilsvägen*, 1970, *Mätäojaan* liittyen vesien aihepiiristä.

Ojahaantie, *Bäckhagsvägen*, 1970, vanhasta paikannimestä 1913 *Bäckhagen*.

Ojahaka, *Bäckhagen*, 1970, virkistysalue, vanhasta paikannimestä 1913 *Bäckhagen*.

Sivuhaara, *Sidogrenen*, 2024, ajoyhteys *LPA-tontilla*, *Louhelantien* *sivuhaara*. Liittyy *Myyrmäen* vesistönimiin, joiden on lähtökohtana *Mätäoja*, *Vantaanjoen* entinen uoma. (Nr 22.10.2024)

TKa 2025

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin toteuttaminen

Koulun rakennussuunnittelu voi alkaa, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan.

Koulu tulee olla valmis syksyllä 2028, kun Sanomalan kouluparakista joudutaan luopumaan.

Ojahaan yhtenäiskoulun ja liikuntahallin kustannusennuste on yhteensä 47 960 000 €, josta koulun ensimmäiselle vaihe 39 330 000 € ja liikuntahalli 8 630 000 € (alv 0 %) (10/2024). Tämä ei sisällä juniorikatsomoa eikä nykyisten rakennusten purkukustannuksia.

1. vaihe: Tarveselvitys 06-09/2024, hankesuunnitelma 02–05/2024, suunnittelu 06/2025–05/2026, rakentaminen 11/2026–05/28, valmistuminen 06/2028, käyttöönotto 08/2028.

2. vaihe: Valmistuminen 06/2032, tarkentuu myöhemmin.

Yhtenäiskoulun 1. vaiheen, esiopetustilojen ja liikuntahallin aikataulu

2024	2025	2026	2027	2028
Asemakaavan ja hankkeen suunnittelu	Kaava nähtävillä	Kaavapäätös ja rakennussuunnittelu	Rakentaminen	Hanke valmis 6/2028

Asuinkorttelin toteuttaminen

Asuinkorttelista järjestetään tontinluovutuskilpailu. Kaavassa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Asuinrakennusoikeuden arvo on noin 14,2 M€.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Asemakaavoitus

Timo Kallaluoto

Anna Hakamäki

Marko Hoffrén

Mikko Järvi

Anders Hedman

Annakaisa Haanpää

Irene Sarvi

Jaakko Raunamaa

Kasvatus ja oppiminen

Hannu Haarala

Satu Turunen

Kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi

Veli-Matti Kallistahti

Anu Jokela

Kiinteistöt ja tilat

Sirkku Wallin

Elisa Ranta

Noora Buhanist

Juho Lumme

Armi Vähä-Piikkiö

aluearkkitehti

asemakaava-arkkitehti

kaavatekninen

koordinaattori

kaavoitusinsinööri

asemakaava-arkkitehti

asemakaava-arkkitehti

suunnitteluharjoittelija

nimistönsuunnittelija

palveluverkkoasiantuntija

palveluverkkoasiantuntija

liikuntajohtaja

liikuntapäällikkö

projektinjohtaja

asumisasioiden päällikkö

maankäyttöinsinööri

maankäyttöinsinööri

tonttipäällikkö

Kuntatekniikan keskus	Teemu Vihervaara	liikenteen alueinsinööri
	Aapeli Turunen	liikenteen alueinsinööri
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Juuso Smolander	vesihuollon suunnittelu
Rakennusvalvonta	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Mikael Ström	lupa-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Toimitilajohtaminen	Eija Kivineva	hankepääällikkö
	Merja Ryytty	hankekehitysarkkitehti
	Ritva Kokkola-Lemarchand	rakennuttaja-arkkitehti
Yleiskaavoitus	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Ympäristökeskus	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
	Jouni Ahtiainen	ympäristöinsinööri
Viheralueiden suunnittelu	Satu Nätyinki	viheraluesuunnittelija
	Sirpa Mäkelä	puistosuunnittelupääällikkö
Akukon Oy	Jukka Vesterinen	tiimipääällikkö
	Liisa Kilpilehto	vanhempi konsultti

VANTAAN KAUPUNKI

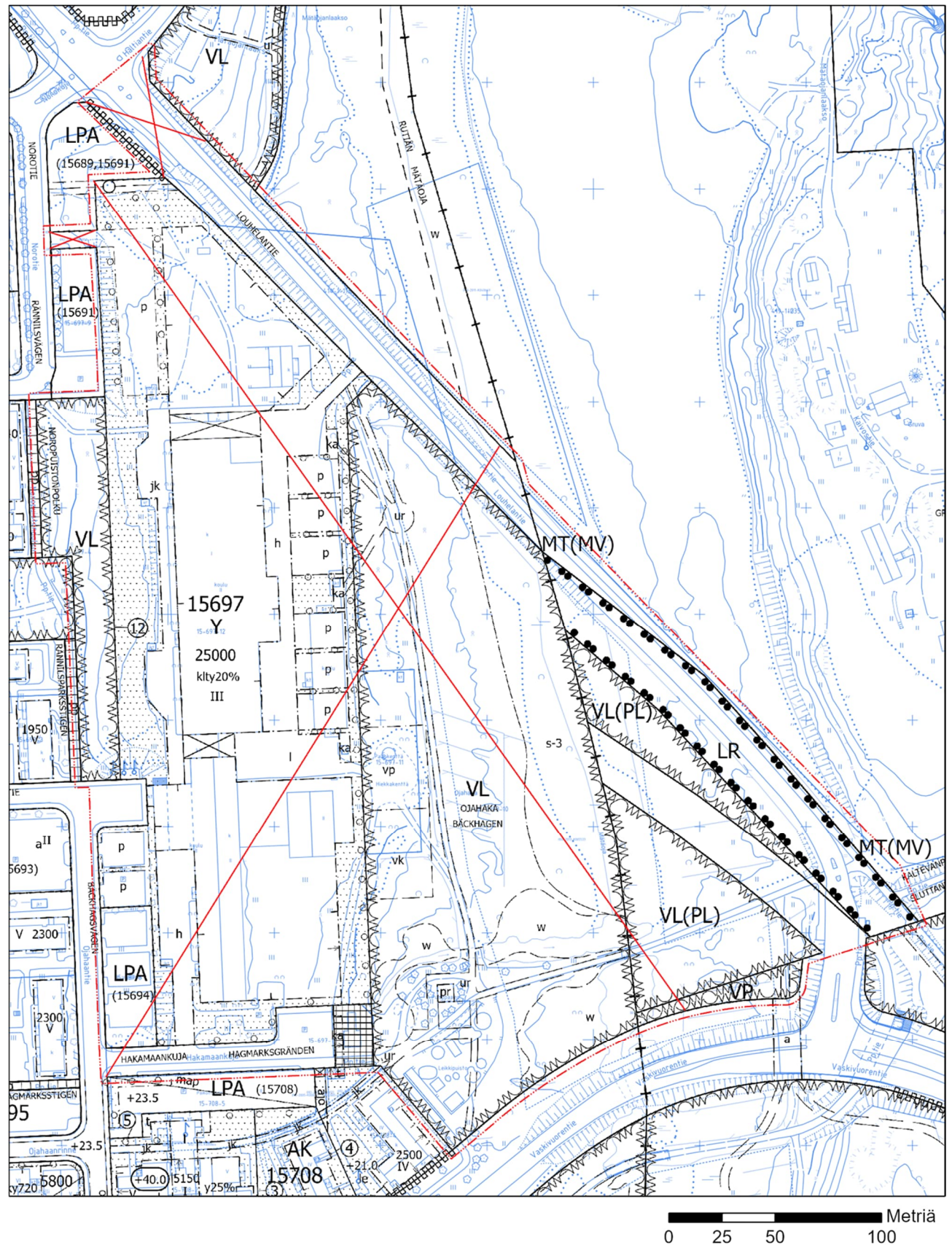
Kaupunkirakenne ja ympäristö / Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Vantaa 8.4.2025

Anna Hakamäki
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Poistettavat merkinnät



Topographic map showing land parcels and their areas in square meters. The map includes the following parcels and their details:

- Parcel 15697 AK:** 1550 IX, 1550 VIII, 1730 VII, 1550 VI, 1150 IV, 1080 VI, 1290, 1030 IV, 1150 IV, 1180, 950 IV, 1150 IV, 1480 (1/2) V, 1750 (1/2) VII.
- Parcel 15697 LPA IV (15697):** 1150 IV, 1180, 950 IV.
- Parcel 15709 Y (15500 V):** 15709 Y, 15500 V.
- Parcel 15694 LPA (15694):** 15694 LPA.
- Parcel 15697 VP:** 15697 VP.
- Parcel 15697 SL:** 15697 SL, OJAHAKA BÄCKHAGEN.
- Parcel 15697 VL:** 15697 VL, OJAHAKA BÄCKHAGEN.
- Parcel 15697 VL:** 15697 VL, OJAHAKA BÄCKHAGEN.

The map also shows the Louhelantie road, the Louhelantie river, and the Louhelantie park. The map includes a scale bar at the bottom indicating distances in meters (0, 25, 50, 100).

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002366

Päiväys
Datum

8.4.2025

Vantaan kaupunki

OJAHAKA

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 15, Myyrmäki
Kortteli 15709 ja osa korttelia 15697 sekä
katu-, virkistys- ja suojelualueet.

Kaupunginosa 16, Kaivoksela
Katu-, virkistys- ja suojelualueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 15709.

1:2000



Vanda stad

BÄCKHAGEN

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 15, Myrbacka
Kvarter 15709 och del av kvarteret 15697
samt gatu-, rekreations- och
skyddsområdena.

Stadsdel 16, Gruvsta
Gatu-, rekreations- och skyddsområdena.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarter 15709.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinkeuhkalojen korttelialue.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla
laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Korttelista ja
rakennuksista tulee muodostaa kokonaisuus
arkkitehtuurin keinoin.

Rakennukset ja niiden julkisivut tulee tehdä
kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina.

Korttelin tulee olla massoiteltuaan monimuotoinen.
Korttelissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua
rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa,
kerrosluvuissa sekä räystäslinjan korkeudessa
monipuolisen kaupunkikuvan saavuttamiseksi.

Korttelin pohjoisreunalle sijoittuvien rakennusten
pohjoisjulkisivuja tulee korostaa ja muodostaa niihin
kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinnekohta.

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan
pituudelta.

Rakennusten kaikki julkisivut tulee aukottaa runsaasti
isoin ikkunoita.

Kulmahuoneistojen, niiden pääoleskelutilojen ja
kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Porrashuoneisiin on oltava läpätalon kulku sekä kadulta
että pihalta Louhelantien ja LPA-alueeseen rajautuvilla
rakennusaloilla.

Korttelin tekniset rakenteet, kuten muuntamot, tulee
toteuttaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina.

Rakennusten teknisten laitteiden on oltava osa
rakennuksen arkkitehtuuria.

Aitojen, muurien ja portaikkojen tulee liittyä korttelin
kokonaisarkkitehtuuriin ja ne on toteutettava laadukkailla
ja kestävillä materiaaleilla.

Rakennusoikeus

Louhelantien ja Sivuhaaran kulmaukseen katutasoon on
toteutettava rakennusoikeuden lisäksi vähintään 100 k-m²
liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Stadsbild och arkitektur

Arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel
och utförandet ska hålla hög nivå. Av kvarteren och
byggnaderna ska en urban helhet bildas genom
arkitektoniska medel.

Byggnader och byggnadernas fasader ska uppföras så att
de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är
högklassiga.

Kvarteret ska vara varierande till volymgestaltningen. I
kvarteren ska det finnas byggnadsvis variation i
byggnadernas former och detaljer, våningstal och
takfotlinjens höjd för att uppnå ett varierande stadsrum.

De norra fasaderna på byggnaderna som ligger i
kvarterets norra kant ska framhävas så att det på platsen
förverkligas ett stadsbildsmässigt blickfång.

Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela
byggnadsytans längd.

Byggnadernas alla fasader ska ha ett stort antal
öppningar med stora fönster.

Hörlägenheterna, de huvudsakliga vistelseutrymmena
och hörnbalkongerna ska öppnas upp i två riktningar.

Till trapphusen ska det finnas en passage genom huset
både från gatan och gården till Klippstävågen och LPA-
området.

Kvarterets tekniska konstruktioner, som
transformatorstationer, ska konstrueras så att de håller
hög kvalitet till sin arkitektur.

Byggnaders tekniska anordningar ska bilda en del av
byggnadens arkitektur.

Staket, murar och trappor ska anknyta till kvarterets
helhetsarkitektur och de ska byggas av högklassiga och
hållbara material.

Byggrätt

I hörnet av Klippstävågen och Sidogrenen i byggnadens
gatuplan ska utöver byggrätten minst 100 m²-vy affärs-,
kontors-, service- eller arbetslokaler byggas.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m² / kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan tai porrashuoneen saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asukas- ja yhteistiloja, varastoja, teknisiä tiloja ja väestönsuojia saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 %. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Kerho-, varasto-, teknisiä ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai ullakolle.

Jättilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä LPA-kortteliin.

Rakennusoikeuden lisäksi sallitut tilat ja lisäkerrosalat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojia.

Katot

Kattomateriaalin tulee olla konesaumattu pelti tai niittykatto.

Lamellirakennusten kattomuoto on loiva harjakatto kaltevuudeltaan 1:3–1:4.

Pistetalojen kattomuoto on aumakatto tai aumakaton muunnos kaltevuudeltaan 1:3–1:4.

Katolla olevat talotekniset laitteet ja hormit tulee integroida muihin rakenteisiin ja sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Kattoalueet tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina.

Julkisivut

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävästä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelma. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Lamellitalojen julkisivumateriaali on pitkällä sivuilla rappaus ja rakennusten päätyjen tulee olla paikalla muurattua punaista savitiiltä. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä, murrettuja ja maanläheisiä. Lamellitalojen päädyissä jokaisen kerroksen tulee poiketa värisävyltään alemmasta ja ylemmästä kerroksesta. Julkisivuvärien tulee olla pitkällä julkisivuilla selvästi päätyjä vaaleampia.

Pistetalojen pääjulkisivumateriaali on puuta. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä, murrettuja ja maanläheisiä. Pistetaloissa jokaisen kerroksen tulee poiketa värisävyltään alemmasta ja ylemmästä kerroksesta.

Julkisivuväriä ei sallita valkoista, mustaa tai harmaata, mutta niitä voidaan harkitusti käyttää korostuskeinoina.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien ja väriyksen tulee olla erilaisia eri rakennusaloilla.

Parvekkeet

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai maantasopiha.

Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma ja ne tulee jäsentää julkisivunomaisesti.

Rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille on sallittua tehdä kaupunkikuvallisesti keskeisiin sijainteihin huoneistoihin liittyviä yksittäisiä erkereitä, ranskalaisia parvekkeita ja/tai ulokeparvekkeita.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy / våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På varje våning får ytterligare en trappa eller ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.

Invånar- och gemensamma lokaler, förråd, tekniska utrymmen och skyddsrum får byggas utöver den byggrätt som anges i planen upp till högst 15 %. Lokalerna ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen på så sätt att utförandet ger ett öppet och funktionellt intryck.

Klubb-, förråds-, tekniska och skyddsrumstrymmen får placeras oavsett tomtindelning.

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan, utöver byggrätten, placeras i anslutning till bostäderna eller på vinden.

Soprum ska placeras kvartersvis koncentrerade i LPA-kvarteret.

Utrymmen och tilläggsvåningsytorna som får byggas utöver byggrätten dimensionerar inte bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Tak

Takmaterialet ska bestå av maskinfalsad plåt eller ängstak.

Lamellbyggnadernas takform är sadeltak, takvinkeln är 1:3–1:4.

Takformen på punkthus är valmade tak eller en variant av valmade tak med en lutning på 1:3–1:4.

Hustekniska anordningar och kanaler på taket ska integreras i övriga konstruktioner och anpassas som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. Takområdena ska bearbetas så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är högklassiga.

Fasader

Fasaderna ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att vara fasader som är byggda på plats. I fasaderna tillåts inga synliga elementfogar.

Fasadmaterialet på lamellhus är puts på långsidorna, och byggnadernas ändar ska vara av rött lertegel. Fasadfärger ska vara färgrika, varma, brutna och jordnära. I ändarna av lamellhus ska varje våning skilja sig i färgton från de nedre och övre våningarna. Fasadfärger ska vara klart ljusare än ändarna på långa fasader.

Huvudfasadmaterialet i punkthus är trä. Fasadfärger ska vara färgrika, varma, brutna och jordnära. I punkthus ska varje våning skilja sig i färgton från de nedre och övre våningarna.

Vitt, svart eller grått tillåts inte som fasadfärg, men de kan användas efter övervägande som en accentueringsmetod.

Detaljerna och färgen på byggnadsfasader måste vara olika i olika byggnadsytor.

Balkonger

Varje bostad ska ha en balkong, eller en gård på markplanet.

Balkongerna mot gatan ska delvis vara indragna, ge intryck av att vara indragna balkonger och de ska struktureras på ett fasadliknande sätt.

På byggnadernas fasader mot gatan ska det på stadsbildsmässigt centrala ställen byggas enskilda burspråk, franska balkonger och/eller små utskjutande balkonger i anslutning till lägenheterna.

Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä ja niissä tulee käyttää julkisivuihin määrättyjä materiaaleja vähintään 30 % parvekkeiden julkisivujen pinta-alasta. Parvekkeiden, kulkuaukkojen, arkadien ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne korostavat rakennuksen arkkitehtuuria. Ellei kaavakartassa ole toisin osoitettu, saavat rakennusten katualueen puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteen, erkkerit ja parvekkeet ulottua enintään 2,5 m sokkelilinjasta. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta.

Kivijalkakerros ja maantasokerroksen toiminnot

Rakennuksiin tulee muodostaa avoin kivijalkakerros. Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot sekä harrastetilat tulee sijoittaa pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilat tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

Kunkin rakennuksen kivijalkakerroksesta on rakennettava kokonaisuus, jota on korostettava arkkitehtuurin keinoin, runsaalla ikkuna-aukoksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella. Kivijalkakerroksen umpipintojen julkisivumateriaali tulee pääosin olla paikallamuurattu tiili ja luonnonkivi.

Maantasokerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella muuntojoustavasti.

Pihat ja ulkoalueet

Korttelipiha tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Korttelille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pieniä puita, pensaita, perennoja, nurmikkoja sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Korttelipihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita taimia.

Pääosalla maantasokerroksen asunnoista tulee olla oma piha.

Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpäiseviä materiaaleja.

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

Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilan edusta on kivettävä.

AK- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,0.

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

Louhelantien ja Norotien katualueilta tulee olla kävely-yhteys korttelin sisäpihalle.

Ajoyhteydet, johdot ja kaapelit saa sijoittaa AK- ja LPA-kortteleissa tonttijaosta riippumatta.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla ja osoittaa pyrkimys hiilineutraaliuteen.

Balkongernas fasadmateriäl ska hålla hög kvalitet och vara tåliga och material avsedda för fasader ska användas i minst 30 % av balkongernas fasadyta. De synliga ytorna på balkonger, passager, arkader och utsprång ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan, om de framhåller byggnadens arkitektur. Om inte något annat har angetts i plankartan får i de av byggnadernas fasader som vetter mot gatuområdet utskjutande konstruktioner, burspråk och balkonger sträcka sig högst 2,5 m över sockellinjen. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stötta upp från marken.

Stenfotsvåningen och markplansvåningens funktioner

I byggnaderna ska en öppen stenfotsvåning bildas. Gemensamma utrymmen för invånarna, cykelförråd och hobbyrum ska placeras huvudsakligen i kvarterens stenfotsvåning. Utrymmena ska byggas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck.

Av varje byggnads stenfotsvåning ska en helhet byggas som ska framhållas med arkitektoniska medel, ett stort antal fönsteröppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning. Stenfotsvåningens slutna ytor ska ett fasadmateriäl som huvudsakligen består av på platsen murat tegel och natursten.

Markplansvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att möjligast stor utrymmesflexibilitet möjliggörs.

Gårdar och utomhusområden

Kvartersgården ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. För kvarteret ska en enhetlig gårdsplan utarbetas, där 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 kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av små träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling, samt fleråriga blommande och pollinerande växtarter, blommande träd och ängsväxtlighet medräknade. Delar av kvartersgården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. I planteringarna ska störväxta planter användas i mån av möjlighet.

Majoriteten av bostäderna i markplanet ska ha egen gård.

Tomten måste täckas med genomsläppliga material.

De tomtedelar som ligger mellan byggnaderna och gatuområdena ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialet ska samordnas med ytmaterialet i gatuområdena.

Den främre delen av affärs-, kontors-, service eller arbetsutrymmets ska stenas.

AK- och LPA-kvarteren ska tillsammans uppnå minst 1,0 i gröneffektivitet.

Dagvattnet ska fördröjas i hela kvarteretsområdet enligt en enhetlig plan. För bygglovet ska en kvarterssvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hanteringen av dagvatten.

Klippstävågens och Rännilsvågens gatuområden ska ha en gångförbindelse till kvarterets innergård.

Körförbindelser, ledningar och kablar får placeras i AK- och LPA-kvarteren oberoende av tomtindelningen.

Klimatneutralitet

Byggnaderna ska vara hållbara ur ett livscykelperspektiv och energieffektiva, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot koldioxidneutralitet.

Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia tai alueellisia.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoituessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Meluntorjunta

Ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 32 dB, sekä liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloissa vähintään 28 dB. Louhelantien puoleisten parvekkeiden ja terassien on oltava lasitettuja. Parvekkeilla ja terasseilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylitä.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot: 1 ap / 130 k-m², nämä LPA-tontille pysäköintitaloon.
Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilat: 1 ap / 50 k-m², nämä LPA-tontille pihalle.

Ajoyhteydet AK-tonteille tulee järjestää LPA-alueen kautta.

Asuntojen autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintitaloon.

Koko AK-korttelin vieraspysäköintiin tulee toteuttaa yhteisesti vähintään 1 ap / 1500 k-m² LPA-tontille pihalle.

Koko AK-korttelin lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata AK-tonteille, tonttijaon estämättä, porraskäytävien läheisyyteen yhteisesti vähintään 1 ap / 5000 k-m², nämä on päälylystettävä nurmikivillä.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asunnot 2 pp / asunto, liikkeet ja palvelutilat 1 pp / 30 k-m², toimistot ja työtilat 1 pp / 50 k-m².
Pyöräpaikoista vähintään 80 % on oltava sääsuojattuja.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennukset tulee sijoittaa Ojahaantien puoleiselle tontinosalle.

Koulurakennus tulee soviittaa rinteeseen ja toteuttaa rinneratkaisuna, jotta Ojahaantien, Hakamaankujan ja lähivirkistysalueen puoleisten tontinosien korkoero saadaan ratkaistua kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

Kaupunkikuvallisesti tärkeitä katujulkisivuja ja saapumissuuntia tulee korostaa ja muodostaa niihin kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinne kohta:
- Ojahaantien ja Hakamaankujan varrella
- tontin lounaiskulmassa
Kaupunkikuvallisia kiinnekohtia tulee korostaa julkisivuissa arkkitehtuurin keinoin.

Rakennus tulee jakaa toiminnallisiin osiin siten, että eri osien muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä käytettävissä väreissä ja materiaaleissa on vaihtelua.

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävästä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelma. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementisaumoja.

Rakennusten pääjulkisivumateriaali on puu.

Lösungen för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvarterspecifika eller områdesvisa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en del av byggnadens taklandskap.

Bullerhinder

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, och vägtrafikbuller ska vara i bostäder i bostäder minst 32 dB, samt i affärs-, kontors-, service- och arbetslokaler minst 28 dB. Balkongerna och terrasserna mot Klippstadvägen ska vara inglasade. På balkongerna ska det genom tekniska lösningar göras för att bullernivån enligt riktvärdena inte överskrider.

Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå (LAeq) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22–7).

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder: 1 bp / 130 m²-vy, dessa på LPA-tomten i parkeringshus.
Affärs-, kontors-, service- och arbetslokaler: 1 bp / 50 m²-vy, dessa på LPA-tomten på gården.

Körförbindelser till AK-tomterna ska ordas genom LPA-området.

Antalet bostädernas platser kan minskas med 15 % om parkeringen koncentreras till ommarkerade platser i ett parkeringshus.

I hela AK-kvarteret gemensamt minst 1 bp / 1500 m²-vy ska genomföras för gästparkering på LPA-tomten på gårdsplan.

För hela AK-kvarterets korttidsunderhållsparkering och parkering för hemtjänst ska gemensamt minst 1 bp / 5000 m²-vy reserveras på AK-tomter, utan hinder av tomtindelningen, nära trapphusen, dessa ska beläggas med grässtenar.

Minimiantalet cykelplatser:
bostäder 2 cp / bostad, affär och serviceutrymmen 1 cp / 30 m²-vy, kontors- och arbetsutrymmen 1 cp / 50 m²-vy.
Av cykelplatserna ska minst 80 % vara väderskyddade.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Stadsbild och arkitektur

Arkitektur och miljöbyggande ska ha en högklassig prägel och utförandet ska hålla hög nivå.

Byggnaderna ska placeras på tomten på sidan av Bäckhagsvägen.

Skolbyggnaden ska anpassas till slutningen och genomföras som en slutningslösning, så att skillnaden i rantesatser på tomterna på sidan av Bäckhagsvägen, Hagmarksgränden och närfriluftsområdet kan lösas på en stadsbildsmässigt hög nivå.

De gatufasader som är viktiga med tanke på stadsbilden och ankomstrikningarna ska framhävas och en fixpunkt skapas i dem med avseende på stadsbilden och orienteringen:
- längs Bäckhagsvägen och Hagmarksgränden
- i tomtens sydvästra hörn
Stadsbildsmässiga fixpunkter ska framhävas i fasaderna med arkitektoniska medel.

Byggnaden ska delas in i funktionella delar så att de olika delarna är varierande beträffande former och detaljer, väningstal och de färger och material som används.

Fasaderna ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att vara fasader som är byggda på plats. I fasaderna tillåts inga synliga elementfogar.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial är trä.

Rakennuksen julkisivun tulee olla värikäs. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä ja murrettuja.

Rakennuksen maantasokerroksen tilojen tulee avautua kadun suuntaan suurin ikkunoin ja sisäänkäynnein.

Yleisön käyttöön soveltuvia tiloja tulee sijoittaa kaupunkikuvallisesti tärkeään paikkaan Ojahaantien tai Hakamaankujan varrelle.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen tai vaihtoehtoisesti näkösuojata istutuksin ja/tai rakenteellisesti.

Huoltopiha ja pysäköintialueet eivät saa sijaita kaupunkikuvallisesti näkyvillä sijainneilla Ojahaantietä pitkin koululle saavuttaessa.

Rakennusoikeus

Tontille tai rakennukseen maantasoon tulee sijoittaa energialaitoksen muuntamo.

Väestönsuojat ja mahdollisen rakennuksen alle sijoittuvan pysäköinnin saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Katot

Rakennusten kattopintojen tulee olla pääosin niittykattoa. Katoille saa sijoittaa aurinkokeräimiä.

Pihat ja ulkoalueet

Pihan ja pelikenttien tulee sijoittua tontin itä- ja pohjoisosiin. Pihalle ja kentille tulee järjestää kulkuyhteydet tonttia rajaavilta puisto-, viher- ja katualueilta.

Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpäiseviä materiaaleja.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Säilytettävää puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.

Hulevedet on viivytettävä.

Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa.

Hiilineutraalisuus

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia tai alueellisia.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoituessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Passiivisten aurinkosuojien tarve tulee selvittää ja mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen. Ne eivät saa vaikuttaa haitallisesti luonnonsuojelualueen luontoarvoihin.

Meluntorjunta

Rakennusten ulkokuoren ääneneneristävyyden ΔL lento- ja tiemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 52 ap.

Mopo- ja pyöräpysäköinnin määrä ratkaistaan rakennusluvassa.

Maantasopysäköintialueet tulee rajata puin ja pensain.

Byggnadens fasad ska vara färggrann. Fasadfärgerna ska bestå av fylliga, varmt och brutna.

Utrymmena på byggnadens markplansvåning ska öppna upp mot gatan med stora fönster och entréer.

Utrymmen som lämpar sig för allmänheten ska placeras på en viktig plats med tanke på stadsbilden längs Bäckhagsvägen eller Hagmarksgränden.

Soprummen ska placeras i byggnaden eller alternativt skyddas mot insyn med planteringar och/eller konstruktioner.

Underhållsgården och parkeringsområdena får inte placeras på platser som är synliga från stadsbilden när man når skolan längs Bäckhagsvägen.

Byggrätt

Energiverkets transformator ska placeras i marknivå på tomten eller byggnaden.

Skyddsrum och eventuell parkering under byggnaden får byggas utöver byggrätten.

Tak

Taktytor på byggnader ska vara huvudsakligen ängstak. Solfångare får placeras på taken.

Gårdar och utomhusområden

Gården och spelplanen ska ligga i de östra och norra delarna av tomten. Tillgång till gård och spelplaner ska ordnas från park-, grön- och gatuområden som gränsar till tomten.

Tomten måste täckas med genomsläppliga material.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lekplats och vistelseområde eller för trafik ska det finnas träd och buskar.

Träd som bevaras och dess rotsystem får ej skadas.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska stenläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Gröneffektivitet ska vara minst 1,0.

Dagvatten ska fördröjas.

Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden.

Klimatneutralitet

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när det placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

Behovet av passiva solskydd ska utredas och eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande. De får inte påverka naturskyddsområdets naturvärden negativt.

Bullerhinder

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägbuller i ytterskiktet i byggnader ska vara minst 32 dB.

Trafik och parkering

Minimiantalet parkeringsplatser är 52 bp.

Antalet moped- och cykelparkering bestäms i bygglovet.

Parkeringsplatser i markplan ska gränsas med träd och häckar.

**Puisto.**

Uuteen puistoon on istutettava metsikkö ja rakennettava Noropuiston ja Ojahaan yhdistävä ulkoilureitti sekä jalankulkuyhteys LPA-tontin länsipäähän.

**Lähivirkistysalue.**

Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee säilyttää alueen virkistysarvot.

Y-korttelin hulevesiä saa johtaa ja käsitellä Ojahaan lähivirkistysalueella.

**Autopaikkojen korttelialue.****LPA-korttelia 15697 koskevia määräyksiä:**

Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän ja laitoksen laajuus on ilmaistu rakennusalana.

Pysäköintitalon umpiosien julkisivumateriaalin tulee olla metallista julkisivuverkkoa tai ritilää tai puuta. Laitoksen valaistus ja autojen valot eivät saa häiritä asumista. Toteutuksen ja käytettyjen julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia. Julkisivu tulee visuaalisesti jakaa pienempiin osiin kuvioinnilla ja/tai rei'ityksen varoinnilla. Pysäköintilaitoksen sivuille tulee istuttaa köynnöskasveja julkisivun maisemointiseksi.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa.

Pysäköintitalon katosta vähintään 50 % tulee olla niittykattoa. Katolle saa sijoittaa toimintoja ja kasvihuoneita.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennukseen on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria ja katolle sijoituessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia tai alueellisia.

Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa korttelin AK-tonttien jätehuolto ja energialaitoksen muuntamo maantasoon, mutta syväkeräyssäiliöt saa sijoittaa pysäköintitalon viereen.

Pysäköintitalon paikoista vähintään 5 % tulee varata sähköauton latauspisteille. Kaikille pysäköintipaikoille tulee toteuttaa latauspistevalmius.

AK- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,0.

Ajoyhteydet ja avoin pysäköinti tulee toteuttaa kadunomaisesti reunakivineen ja istutuksineen. Vain ajoyhteydet saa asfaltoida. Avoimet pysäköintipaikat on päällystettävä nurmikivillä.

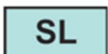
Louhelantieltä ja Noropuistosta tulee järjestää jalankulkuyhteydet AK-alueelle. Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä jalankulkuun, pysäköintiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilan edusta on kivettävä.

Tontilta tulee olla jalankulkuyhteys etelään Noropuistoon.

Ajoyhteydet AK-tonteille tulee järjestää LPA-alueen kautta.

Ajoyhteydet, johdot ja kaapelit saa sijoittaa AK- ja LPA-kortteleissa tonttijaosta riippumatta.

**Luonnonsuojelualue.****Kaupunginosa raja.****Korttelin, korttelinosa ja alueen raja.****Park.**

En skog ska planteras i den nya parken och en friluftsled som förbinder Rännilsparken och Bäckhagen ska byggas, samt en gångförbindelse till den västra änden av LPA-tomten.

Område för närrekreation.

Vid planering, nyttjande och underhåll av området ska områdets rekreativvärden bevaras.

Dagvatten från Y-kvarteret får ledas och renas i Bäckhagens närrekreativområde.

Kvartersområde för bilplatser.**För LPA-kvarteret 15697 gällande bestämmelser:**

Romersk siffra anger det högsta tillåtna antalet parkeringsplan och anläggningens omfattning har angetts som byggnadsyta.

Fasadmaterialet i parkeringshusets slutna delar ska bestå av metallfasadnät eller galler eller trä. Anläggningens belysning och billjus får inte störa boendet. På norra fasaden ska bockat fasadnät användas. Utförandet och de använda fasadmaterialet ska hålla hög kvalitet. Fasaderna ska visuellt delas upp i mindre delar genom mönster och/eller variation i perforeringen. På parkeringsanläggningens sidor ska klätterväxter planteras för att anpassa fasaden till landskapet.

Parkeringsanläggningens högsta våning ska övertäckas.

Minst 50 % av parkeringshusets tak ska vara täckt med ängstak. På taket får placeras funktioner och växthus.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaden. Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en del av byggnadens taklandskap.

Lösningar för förnybar energi kan vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Kvarterets AK-tomternas avfallshantering och energiverkets transformator ska placeras på markplanet i parkeringsanläggningen, men djupa uppsamlingsstankar kan placeras intill parkeringshuset.

I parkeringshuset ska minst 5 % av platserna reserveras för laddningspunkter för elbilar. Laddningsberedskap ska skaffas för alla parkeringsplatser.

AK- och LPA-kvarteren ska tillsammans uppnå minst 1,0 i gröneffektivitet.

Körförbindelser och öppen parkering ska genomföras med på ett gatulikande sätt med kantsten och planteringar. Endast körförbindelse ska asfalteras. Öppna parkeringsplatser ska beläggas med grässtenar.

Från Klippstavägen och Rännilsparken ska ordnas fotgångsförbindelser till AK-området. Obebyggda delar av tomten som inte används för fotgängare, parkering eller för trafik ska det finnas träd och buskar.

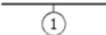
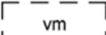
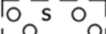
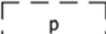
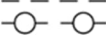
Den främre delen av affärs-, kontors-, service eller arbetsutrymmets ska stenas.

Tomten ska ha en gångförbindelse söderut till Rännilsparken.

Körförbindelser till AK-tomterna ska ordas genom LPA-området.

Körförbindelser, ledningar och kablar får placeras i AK- och LPA-kvarteren oberoende av tomtindelningen.

Naturskyddsområde.**Stadsdelsgräns.****Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYYR	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
15697	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
15500	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.
(½)VI	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Bräktalet inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i våningsytan.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Ohjeellinen alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Riktgivande del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Alueen osa, jolla sijaitsee arvokkaita, suojeltavia puita. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.	Områdesdel där det finns värdefulla träd som ska skyddas. Endast landskapsvårdande åtgärder tillåts i området.
	Suojeltava puu.	Träd som skall skyddas.
	Katu.	Gata.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

(15694)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

TONTTIJAKO

TOMTINDELNING

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

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

MUUTA

ANNAT

Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä.

I detaljplaneområdet kan 3D-fastigheter bildas när lagstiftningen tillåter det.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

All

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	21.3.2025
Kaavan nimi	002366 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002366
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,8173	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,8173

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	10,8173	100,00	35840	0,33	0,0000	10840
A yhteensä	1,3281	12,3	20340	1,53	1,3281	20340
P yhteensä						
Y yhteensä	3,0772	28,4	15500	0,50	-1,1162	-9500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,7650	16,3	0	0,00	-2,7278	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,0468	18,9	0	0,00	0,0683	0
E yhteensä						
S yhteensä	2,6002	24,0	0	0,00	2,6002	0
M yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,1526	0
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	10,8173	100,00	35840	0,33	0,0000	10840
A yhteensä	1,3281	12,3	20340	1,53	1,3281	20340
AK	1,3281	100,0	20340	1,53	1,3281	20340
P yhteensä						
Y yhteensä	3,0772	28,4	15500	0,50	-1,1162	-9500
Y	3,0772	100,0	15500	0,50	-1,1162	-9500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,7650	16,3	0	0,00	-2,7278	0
VP	0,3578	20,3	0	0,00	0,2842	0
VL	1,4072	79,7	0	0,00	-3,0120	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,0468	18,9	0	0,00	0,0683	0
Kadut	1,5172	74,1	0	0,00	0,3035	0
Katuauk./torit	0,0000	0,0	0		-0,0531	0
LR	0,0000	0,0	0		-0,5533	0
LPA	0,5296	25,9	0	0,00	0,3712	0
E yhteensä						
S yhteensä	2,6002	24,0	0	0,00	2,6002	0
SL	2,6002	100,0	0	0,00	2,6002	0
M yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,1526	0
MT	0,0000	0,0	0		-0,1526	0
W yhteensä						