



Asemakaavan muutos 002366 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki ja 16 Kaivoksela / Ojahaka / SP

VD/9231/10.02.04.00/2017

SP/TKA/VIK

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.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15709, osaa korttelista 15697 sekä virkistys-, suojelu- ja katualueita, kaupunginosassa 15 Myyrmäki, sekä virkistys-, suojelu- ja katualueita kaupunginosassa 16 Kaivoksela.

Muutos koskee kumoutuvan asemakaavan korttelia 17697 sekä virkistys-, raitiotie- ja katualueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 15709.

Alue sijaitsee osoitteissa Ojahaantie 5, Hakamaankuja 2, Louhelantie 4 ja Norotie 2 ja rajautuu lännessä Ojahaantiehen ja Noropuistonpolkuun, idässä Louhelantiehen ja etelässä Vaskivuorentiehen.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki ja nykyisen pysäköintitontin osalta Myyrmäen Huolto Oy.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä. Meluselvitys Akukon Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan asuinalue AC, luonnonsuojelualue SL ja lähivirkistysalue VL. Aluetta koskevat myös virkistysalueyhteys, ohjeellinen ulkoilureitti ja kestävä kasvun vyöhyke. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB).

Voimassa oleva asemakaava

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

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uuden yhtenäiskoulun ja asuntoalueen rakentaminen poistuvan Varian ammattioppilaitoksen tontille.

Asuinkerrostalojen kortteliin rakennetaan yhdeksän asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat neljästä yhdeksään kerrokseen. Asuinpientalojen kortteliin tulisi kaksi rivitaloa, joissa on kaksi kerrosta ja asuinkäyttöön soveltuva ullakko. Asuntorakentamista tulisi yhteensä 21 700 k-m² sekä liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa 100 k-m².



Asuinkortteleiden sisäpiha rakennetaan viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi. Korttelin piha on maanvarainen ja sille tulee istuttaa kookkaiksi kasvavia lehti- ja havupuita. Arvopuita on suojeltu. Korttelin pysäköintipaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle LPA, jolle rakennetaan pysäköintitalo sekä rivitalojen ja liiketilan käyttöön maantasopaikkoja. Vihertehokkuus on vähintään 1,0.

Yleisten rakennusten kortteliin rakennetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskoulu ja iso liikuntahalli. Koulurakennuksen suurin sallittu kerrosluku on viisi. Koulurakennus toteutetaan rinneratkaisuna ympäristön korkoerojen, tilankäytön tehokkuuden ja laadukkaan kaupunkikuvan saavuttamiseksi. Osa koulupihaista tulee liikuntahallin katolle. Koulutontilla säilytetään arvopuita ja puustoisia alueita. Vihertehokkuus on vähintään 1,0. Rakentamista sallitaan 15 000 k-m².

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 12.3.2024.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä.

Kaavatilaisuus pidettiin 27.3.2024.

Mielipiteitä saatiin 21 kpl, joissa huomautettiin erityisesti rakentamisen myötä vähenevästä luontoalueesta, rakentamisen ja pysäköintitalon sijoittumisesta lähelle nykyisiä kerrostaloja sekä liikenteestä.

- Tontin luontoalue pienenee rakentamisen myötä, mutta Varian asfalttipihan tilalle istutetaan monilajinen koulupiha. Rakentamista on siirretty pois päin Norotien taloista. Pysäköintitalo on siirretty Louhelantien puolelle. Ojahaantien ja Vaskivuorentien risteykseen valmistuu liikennevalot 2028, kun koulu valmistuu. Nykyinen Varian liikenne (998 opiskelijaa) poistuu.

Mielipiteet ja vastineet ovat kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava sijoittuu kaupungin maalle ja tuottaa asuinkerrosalaa 21 700 k-m² sekä yleisten rakennusten tontin 15 000 k-m². Asuntoja tulisi noin 430 kpl, joista rivitaloissa noin 8–10 kpl.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunginhallitus 13.1.2025 § 16 hyväksyi Ojahaan yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin tarveselvityksen muutoksin kilpailutoiminnasta. Päätös sisälsi pöytäkirjalausuman kattopihasta.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään



- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.3.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002366 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki ja 16 Kaivoksela / Ojahaka,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Tuomas Mutanen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

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 metsikkö.

Kaavakarttaa, kaavamääräyksiä ja selostusta on tarkistettu.

Kaupunkiympäristölautakunta 8.4.2025 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.4.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002366 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki ja 16 Kaivoksela / Ojahaka,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 8.4.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 8.4.2025



Vantaa

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)