



Vantaa

002525 MYYRMÄEN KAUPUNKI-KULTTUURITALO

MYYRMÄKI



Myyrmäkitalosta kehitetään Elämystentaloa.

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 03.06.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002525. Kaavoitus on tullut vireille 03/2023.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet	15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4. Asemakaavan kuvaus.....	26
4.1 Kaavan rakenne	26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
4.3 Aluevaraukset.....	26
4.4 Kaavan vaikutukset.....	26
4.5 Ympäristön häiriötekijät	29
4.6 Asemakaavan toteutus	29
5. Kaavatyöhön osallistuneet.....	30
6. Asemakaavan seurantalomake	31
7. Asemakaavakartta ja -määräykset	33

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- LIITE 1: Mielipiteet 11/2023
- LIITE 2: Muistutukset ja lausunnot

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA JA TAUSTASELVITYKSISTÄ

Kuntoselvitykset 2018-2024:

- Paalutorin kuntoarvio 28.8.2018 WSP
- LVISA-kuntoarvio, AFRY Finland Oy 9.8.2024
- Haitta-ainetutkimus, AFRY Finland Oy, 30.8.2024
- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, AFRY Finland Oy 30.9.2024
- Julkisivujen ja pihakannen kuntotutkimus, AFRY Finland Oy 30.9.2024
- Vesikaton kuntotutkimus, AFRY Finland Oy 3.10.2024

Liikenne- ja pysäköintiselvitys: Sitowise 27.1.2025

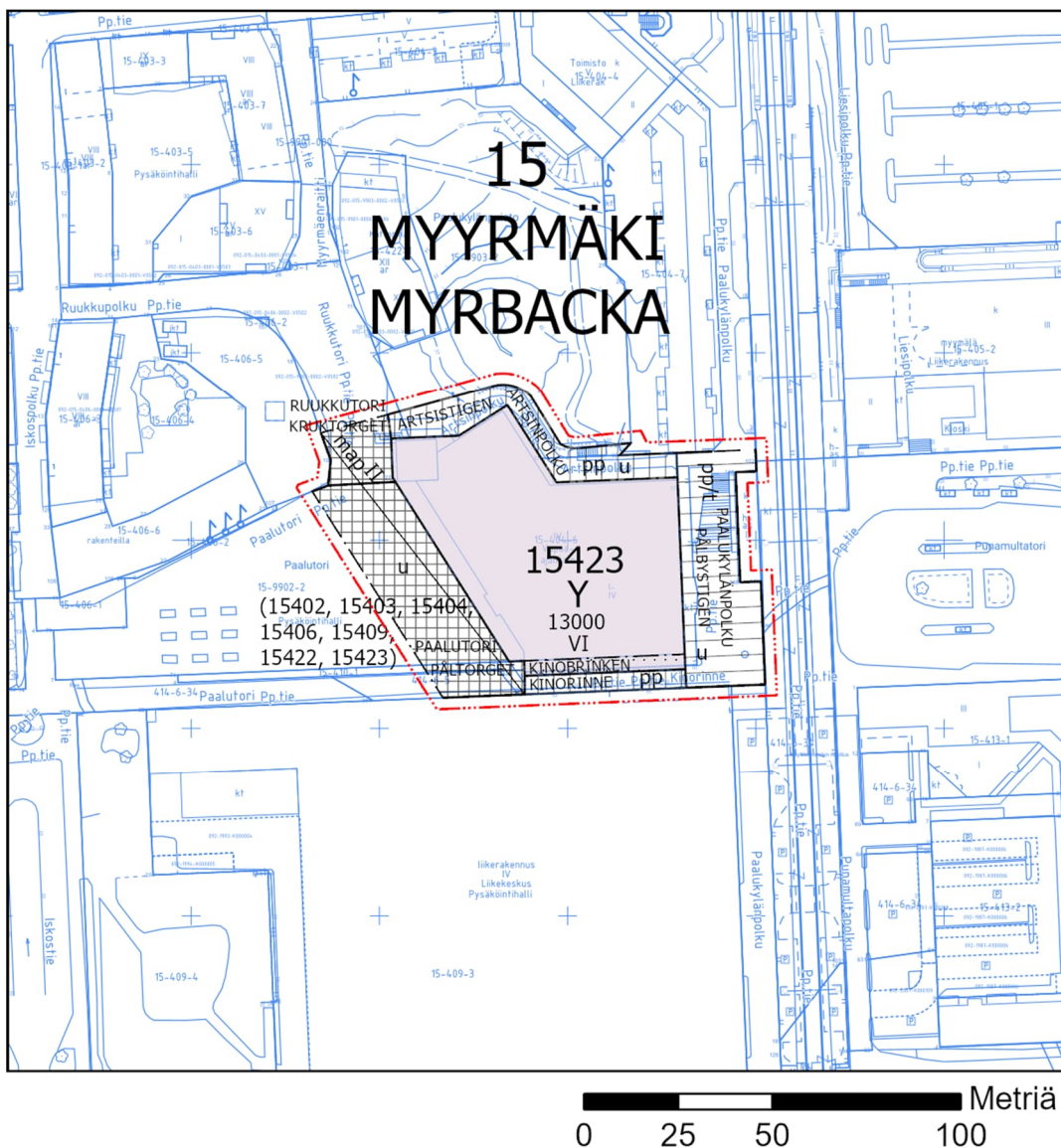
Hiilijalanjälki ja energiatavoitteet: Rambol 13.2.2025

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on rakentaa kaupunkikulttuuritalo, Elämystentalo, joka nostaa Myyrmäen kartalle ja kehittää sen imagoa innovatiivisena kulttuurin ja liike-elämän keskuksena. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kasvavan kaupungin palvelut ja niiden toiminnan tarvitsema lisätila. Tarkoituksena on tuoda asemanseudulle vetovoimaa ja parantaa sen katuympäristön laatua ja luoda vireää ja viihtyisä kaupunkilaisten olohuone.

Voimassa olevassa vuoden 2017 asemakaavassa kortteli 15423 on Yleisten rakennusten kortteli-alue Y ja rakennusoikeus on 6 500 k-m². Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on neljä. Asemakaavamuutoksessa käyttötarkoitus ei muutu, mutta rakennusoikeus tulee olemaan kaksinkertainen 13 000 k-m². Tällä taataan mahdollisuus laajentaa palveluja ja rakentaa uusia toimintamalleja ja tarpeita vastaava rakennus. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kuusi.

Autopaikkoja korttelialueelle on osoitettu 1/500 k-m². Pysäköinti tapahtuu tontin ulkopuolella. Nykyiset autopaikat ovat terveyskeskuksen pysäköintialueella. Asemakaavamuutosehdotuksessa Elämystentalon autopaikat rakennetaan maanalaiseen pysäköintihalliin (kortteliin 15-409-4) uuden opistotalon eli Oivallustentalon kellariin, josta on yhteys myös Myyrmännin kappakeskuksen pysäköintihalliin.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat sujuvat. Myyrmäen suuralueella asuu tällä hetkellä noin 60 500 ja varsinaisessa Myyrmäen kaupunginosassa noin 18 400 asukasta. Alueen vetovoimatekijöinä ovat erinomainen palvelutarjonta, hyvä sijainti, läheiset virkistysalueet ja yhteisöllisyys. Myyrmäen kaupunkikulttuuri kukoistaa etenkin alueella toimivan Myyrmäki-liikkeen ansiosta. Alue on profiloitunut myös katutaiteen kaupunginosana. Myyrmäkeä kehitetään merkittävänä alueellisenä keskuksena kaavoituksen pääpainon ollessa Myyrmäen keskustan alueella. Uudet kaavoituskohteet sijoittuvat tiiviisti nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle kehäradan vaikutusalueelle.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu 60-luvun lopulla vielä metsänä ja paikoin suona olleeseen alavaan alueeseen, jonka halki virtasi Honkasuolta, Helsingin puolelta puro Mätäojaan. Maasto oli loivasti kumpuilevaa mäkimaismaa, joka reunaosiltaan laskeutuu alatasanteiksi ja laaksomuodostumiksi, joista itäpuolella oleva Mätäojan laakso on huomattavin. Mätäojan ympäristön avoimet alueet olivat 60-luvulla lehtomaisia maastokohtia tai viljeltyjä peltoja, joilla on asuttu jo kivikaudella. Alueen luoteispuolella kohoa yli 40 metriin nouseva, aiemmin metsäinen, nykyisin rakennettu selänne. Myyrmäen keskustassa ei ole juurikaan enää havaittavissa alkuperäistä luonnonmaisemaa. Alue on maaperältään täytemaata. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Nykytilanteessa kaavoitettava alue on rakennettu, joten suunnittelualue on pääasiassa vettä läpäisemätöntä pintaa. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä ja Topografia

Alue on kauttaaltaan rakennettua aluetta. Nykyinen rakennus on yhteydessä ympäröiviin rakennuksiin pohjois-, länsi- ja eteläpuolella. Rajapinnoissa nykyiset rakenteet on perustettu sekä maan- että kallionvaraisesti.

Maanpinnan korkeus nykyisen rakennuksen ympärillä vaihtelee tasolla +29,1–+36,6 metriä. Maaperäkuvaus perustuu maaperäkarttaan ja tulkittuihin vanhoihin pohjatutkimuksiin. Ennen nykyistä rakentamista kalliopinta on vaihdellut noin tasolla +28–+37. Nykyinen rakennus on vanhojen suunnitelmien mukaan perustettu suoraan louhitun sekä luonnontilaisen kallion varaan. Kallio nousee jyrkästi tontin pohjoispuolella.

Alue vaihtelee rakennettavuudeltaan 1. helppoon, 2. normaaliin tai 3b. vaikeaan rinnemaastoon rakennettavaan alueeseen. Uusi rakennus suositellaan perustettavaksi maanvaraisesti murskearinnan välityksellä louhitun sekä luonnontilaisen kallion varaan.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2024 lopussa asukasluku oli 18 393. Myyrmäen väestöstä enemmistö (noin 77%) on työikäisiä aikuisia, vajaa viidennes on yli 64-vuotiaita, lapsia ja nuoria on keskimääräistä vähemmän (yli 5%), mutta huomioitavaa on, että lapsista ja nuorista noin 39% on vieraskielisiä. Myyrmäen väestöstä noin 40 % asuntokunnista on lapsiperheitä ja noin 48 % asuu yksin.

Sosiaalinen ympäristö

Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluvat mm. korkea ikä, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Metropolian kampuksen laajentumisen myötä alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentuvan. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin liittyvissä hankkeissa ja toiminnallaan vahvistanut yhteisöllisyyttä. Erityisteemana Myyrmäessä on katutaide.

Palvelut ja työpaikat

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

Myyrmäen kaavarungon tavoitteisiin kirjattiin, että Myyrmäen keskustan työpaikkamäärää tulee kasvattaa (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018). Myyrmäen keskustan elinvoimaluku onkin hieman kasvanut. Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2023 noin 5 660 työpaikkaa. Suurin osa työpaikoista on kaupan tai teollisuuden toimialalla.

Huomioitavaa kuitenkin on, että alueella sijaitsee useita tyhjiä liike- ja toimitiloja sekä kaksi vajalla käyttöasteella olevaa ostoskeskusrakennusta: Myyrinpuhos ja Isomyyri. Myyrmanni sen sijaan on myynnillä mitattuna pääkaupunkiseudun kolmanneksi vilkkain ostoskeskus. Myyrmannin vieressä on myös pääkaupunkiseudun toiseksi vilkkain kauppatori, Paalutori.

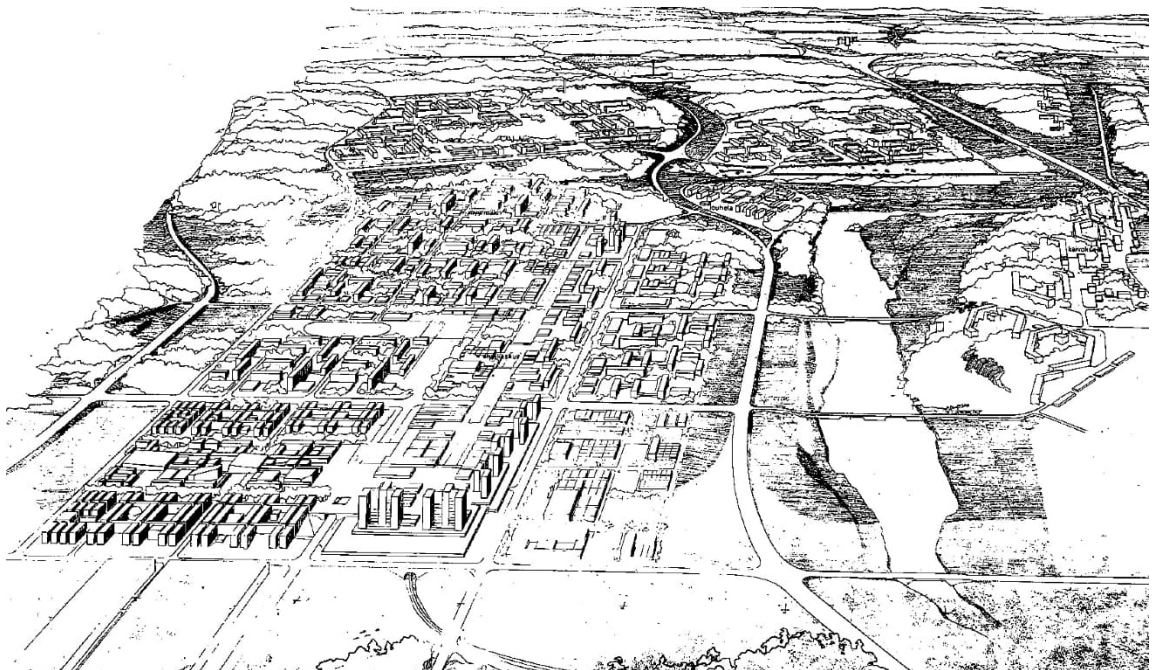
Rakennettu kulttuuri ympäristö

Myyrmäen keskustan alueella on ollut asutusta jo vanhemmalta kivikaudelta alkaen eli jo noin 8500 vuotta sitten. Myyrmäen rakentamista edelsi alueella tehty laaja, monivuotinen muinaisjäännösten inventointi ja kaivaus, jonka tuloksena on löydetty erittäin runsaasti kivi-, pronssi- ja rautakauden jäämistöä. Myyrmäen Jönsas on yksi Suomen tunnetuimmista arkeologisista kaivausalueista ja laajimmista esihistoriallisista asuinpaikoista. Tärkeitä löytöjä ovat mm kivikauden aikaiset kivikirveet ja taltat, nuorakeraamisen ajan saviastioiden palat, kymmenet pyöreät, kivetyt tulisijat sekä Suomen laajin tunnettu kivikautinen hauta-alue, johon kuuluu 23 niin kutsuttua punamultahautaa. Kaivauksia alueella on tehty vuosina 1962–1991. Kaava-alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä rakennusperintökohteita.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

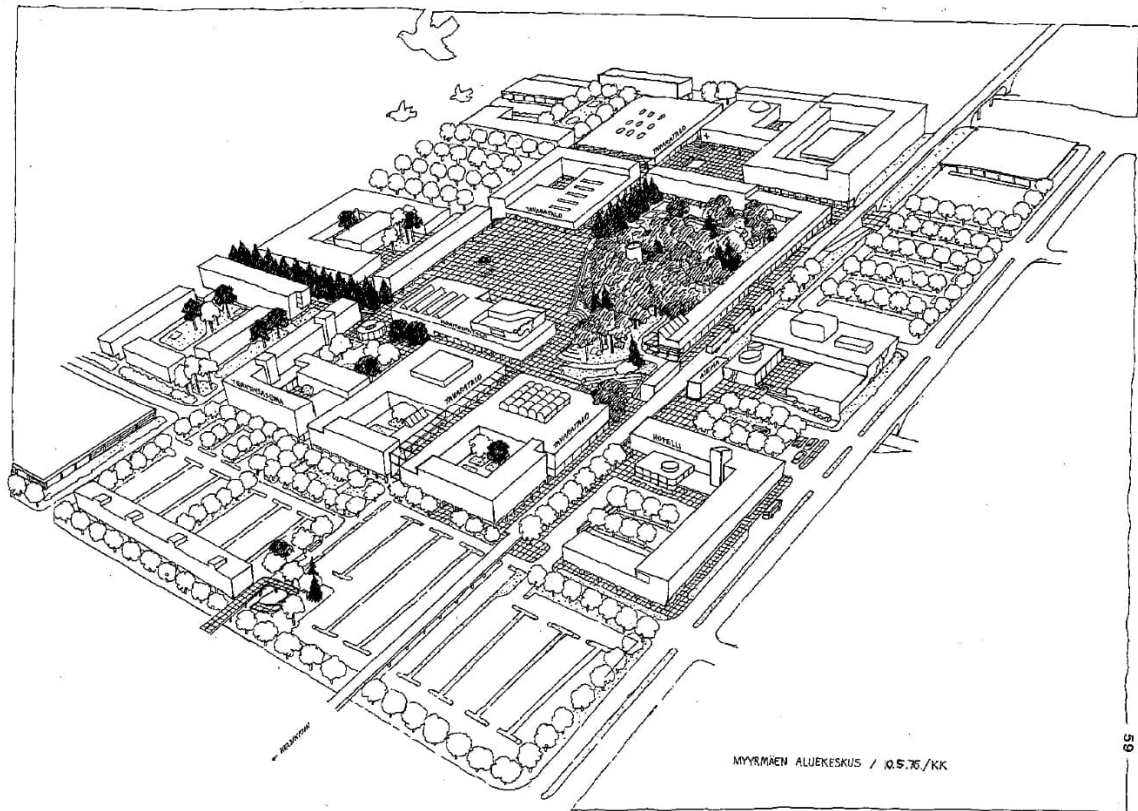
Myyrmäkeä suunniteltiin alkujaan Etelä-Vantaan aluekeskukseksi, josta löytyisi palvelut, koulu-kampus ja alueita harrasteille. Alue edustaa 60- ja 70-luvun vaihteen kompaktikaupungin suunnitteluperiaatteita tiiviillä ruutukaavaan perustuvalla kaupunkirakenteellaan. Myyrmäki-yksikön pituus on noin kaksi kilometriä ja leveys 800 metriä ja se noudattaa maastoselänteen suurmuotoa. Alueen keskelle suunniteltiin Myyrmäenraitti, joka on pohjois-eteläsuuntaisesti kulkeva jalankulun pääakseli, eräänlainen esplanadi, jonka äärelle on sijoitettu kaikki suuremmat yleiset palvelutilat. Tätä pääakselia vastaan kohtisuoraan suunniteltiin sijoittuvan noin puolen kilometrin pituisia bulevardityyppisiä kokoojakatuja, jotka syöttäisivät varsinaisia asutokortteleita. Kompaktikaupunki-ideologia sekä autokaupunki-ihanne näkyvät liikennetarkoituksissa pyrkimyksenä niin sanottuun täyteen liikkumisdifferentiaatioon, eli jalankulku- ja ajoneuvoliikenteen erotteluun omille tasoilleen. Tämän vuoksi alueella on tavallista useampia jalankulun- ja ajoneuvoliikenteen eritasoristeyksiä. Keskustaan haluttiin myös muodostaa laaja autoliikenteeltä rauhoitettu jalankulkualue, minkä vuoksi ajoneuvoliikenne tapahtuu ns. ulkoasyöttö-periaatteella ja pysäköintialueet on sijoitettu keskustan reunoille.

Rakentamistapa on tarkoitettu suhteellisen tehokkaaksi. Alkuperäisen dispersiokaavan (kaavarungon) tavoitteena on ollut tiivis rakentaminen, jossa korkean, pääosin 8–12-kerroksisten rakennusten nauha olisi jatkunut Uomatieltä Myyrmäen eteläreunaan asti nykyisen keskustan ohi. Tästä tavoitteesta on toteutunut Myyrmäentien ja Myyrmäenraitin rajaamat korttelit Vaskivuorentien ja Uomatien välisellä alueella. Korkean rakentamisen tavoite on ollut muodostaa kaupunkirakenteellinen keskiaihe, jossa on vaihteleva julkisivu- ja kerroskorkeusrytmitys, ja jossa asumisen lisäksi sijaitsee maantasossa tai erillisissä rakennuksissa palvelu-, liike- ja työtiloja. Keskustaa ympäröivien kortteleiden rakenne perustuu pääosin 3–5 rappukäytävän lamellirakennuksiin, kerrosten määrä on yleensä 3–6 ja rakennukset on sijoitettu pihan ympärille suorakulmaisesti.



Myyrmäen ensimmäisen kaavarungon (dispositiokaavan) havainnekuva vuodelta 1968. Kaavarungossa oli suunniteltu metrolinja alueen läpi.

Myyrmäen keskusta laadittiin alkuperäisestä kaavarungosta poikkeava asemakaava 1970-luvun alussa. Tässä vaiheessa Myyrinpuhos oli jo rakentunut. Aluekeskuksen rakennuskortteleilla tavoiteltiin kaavaselostuksen mukaan umpikortteleita, jotta muodostuisi selvästi rajattuja jalankulku-, puisto- ja toritiloja. Keskustan rakentamisen yleisilmettä pyrittiin keventämään muun muassa arkadeilla. Laajat pysäköinti- ja katualueet oli tarkoitus jakaa pienimittakaavaisemmiksi tiloiksi rakennusmassoilla.



Myyrmäen aluekeskuksen asemakaavaehdotuksen viistoillustraatio 1976.

Tämä tavoite ei kuitenkaan täysin onnistunut ja keskusta-alueen kaupunkikuva välittyi laajojen pysäköinti- ja liikennealueiden vuoksi nykymittapuun mukaan väljänä ja jokseenkin jäsentymättömänä. Keskusta-alueen laaja uudistus on käynnistynyt 2010-luvulla, mutta kaupunkikuvan hajanaisuudessa ja epämääräisyydessä on edelleen paljon korjattavaa.

Nykyinen rakennus

Tontilla toimii tällä hetkellä Myyrmäkitalo, jossa sijaitsee Myyrmäen kirjasto, Vantaan taidemuseo Artsi ja Vantaa-info, sekä elokuvateatteri. Myyrmäkitalo on valmistunut 1993 ja se kaipaa peruskorjausta.

Myyrmäkitalo on ollut mukana Vantaan 1980–1990-lukujen rakennuskannan inventoinnin ensimmäisessä vaiheessa (Saatsi Arkkitehdit, 2022), jossa inventoitiin kyseisen aikakauden kokoontumisrakennukset Vantaalla. Rakennuksessa todettiin tyypillisyyssarvoja liittyen rakennustekniseen toteutukseen sekä alkuperäisyysarvoa. Lisäksi inventoinnissa todettiin, että rakennus on historiallisesti todistusvoimainen sen kertoessa Myyrmäen 1980- ja 1990-luvuille osuneesta voimakkaasta kasvusta sekä kuntapäätäjien kulttuuritahdosta ja -resursseista ko. aikana. Näistä todetuista arvoista huolimatta rakennuksen kokonaisarvot todettiin inventoinnissa vaatimattomiksi, eikä museo näin ollen esitä rakennuksen suojelua asemakaavassa.

Virkistys

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

Liikenne

Autoliikenne

Vaskivuorentiellä kulkee 7910 ajoneuvoa/vrk, Jönsäksentiellä 10300 ajoneuvoa/vrk ja Rajatorpan tiellä 10523 ajoneuvoa/vrk. Liikennemäärien ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä noin 10%.

Nykyisin Myyrmäen ydinkeskusta-alueen pysäköinti palvelee pääosin asiointia sekä pienemmässä määrin julkisia palveluja, työssäkäyntiä, liityntäpysäköintiä ja asumista. Keskusta-alueella on kolme pysäköintilaitosta sekä laaja maapaikoitusalue, yhteensä noin 2 434 autopaikkaa. Koko alueen pysäköinnin kuormitusaste on korkeimmillaan arkena keskipäivällä noin 50 %. Lauantaina koko alueen kuormitusaste on korkeimmillaan 39 %.

Julkinen liikenne

Myyrmäessä on, seudullisena keskustana, erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Elämystentalo tukeutuu voimakkaasti joukkoliikenneyhteyksiin, junarataan ja linja-autoihin. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen on erinomainen.

Pyöräily ja kävely

Myyrmäen keskustassa on hyvät pyöräily-yhteydet ja asemalla on liityntäpysäköintipaikkoja sekä kaupunkipyöräasema.

Tekninen huolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalue kuuluu rakennetun vesijohtoverkoston piiriin.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalue kuuluu rakennetun jätevesiviemäriverkoston piiriin.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Nykyisellään tontilla ei ole hulevesien viivytystä. Koska maaperä on kalliota ja nykyinen rakennus ulottuu tontin rajoihin, hulevesiä ei voi imeyttää. Hulevedet johdetaan suoraan kaivojen kautta kaupungin hulevesiviemäriin. Nykyinen rakennus on salaojitettu vanhojen suunnitelmien mukaan ainoastaan pohjoispuolelta. Salaoja suositellaan uusittavaksi korjaustöiden yhteydessä. Lisäksi mahdollinen sisäpuolinen salaojitusmahdollisuus tulee tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia kaapeleita on Artsinpolun varressa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Alue sijaitsee Lentomeluvyöhykkeellä L3 (Lden 50-55 dB), jossa edellytetään melulle herkkiin toimintoihin (kirjasto) käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL olevan lento- ja tieliikennemelua vastaan vähintään 32 dB. Ulkokuoren ääneneristävyydestä ja meluntorjunnasta määrätään myös kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Tärinä

Rakennuksen rakenteiden ja perustusten tulee olla vähintään 35 dB raideliikennettä vastaan.

2.1.4 Maanomistus

Vantaankaupunki omistaa tontin ja katualueet.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

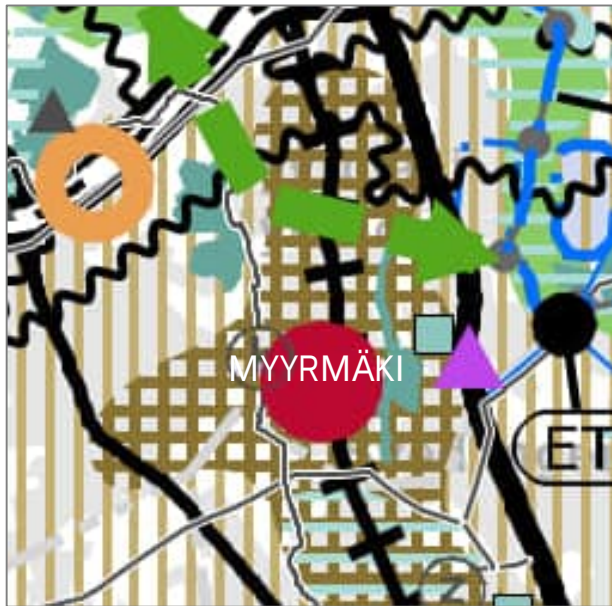
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin, kuten tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Maakuntakaava



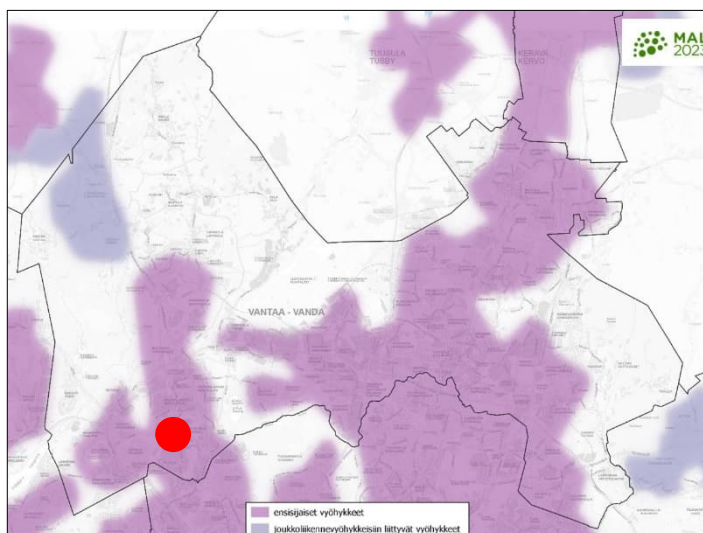
Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä (ruuturasteri).

MAL 2023 -suunnitelma

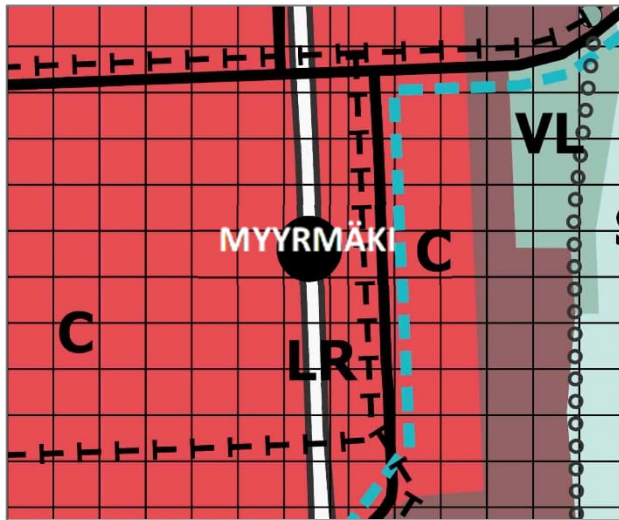
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvu tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoittilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestäväen yhdyskuntarakenteen, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.



Ote MAL-sopimus vyöhykkeistä

Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raide-liikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunkiuudistuksen keinoin.

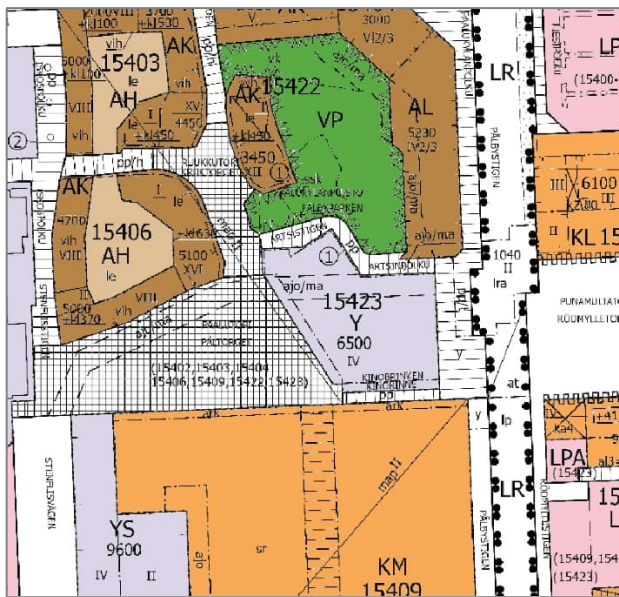
Yleiskaava 2020



Vantaan yleiskaavassa alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi C. Koko Myyrmäen asemanseutu on osoitettu kestävän kasvunvyöhykkeeksi, jonne merkittävä osa kasvusta keskittyy. Vyöhykkeelle ohjataan kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen nykyistä kaupunkirakennetta eheyttäen ja uudistaen.

Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaa-
van mukainen.

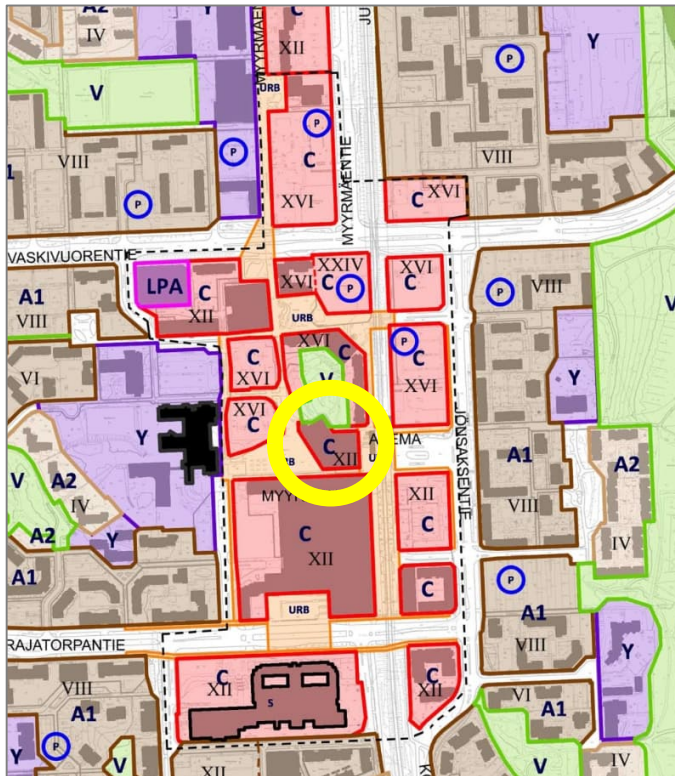
Asemakaava 2017



Alueella on voimassa asemakaava.

Tontti 15423 on yleistenrakennusten korttelialue Y. Rakennusoikeus 6500 k-m². Rakennuksen maksimi korkeus 4-kerrosta. Tontilla on maanalainen ajorasite.

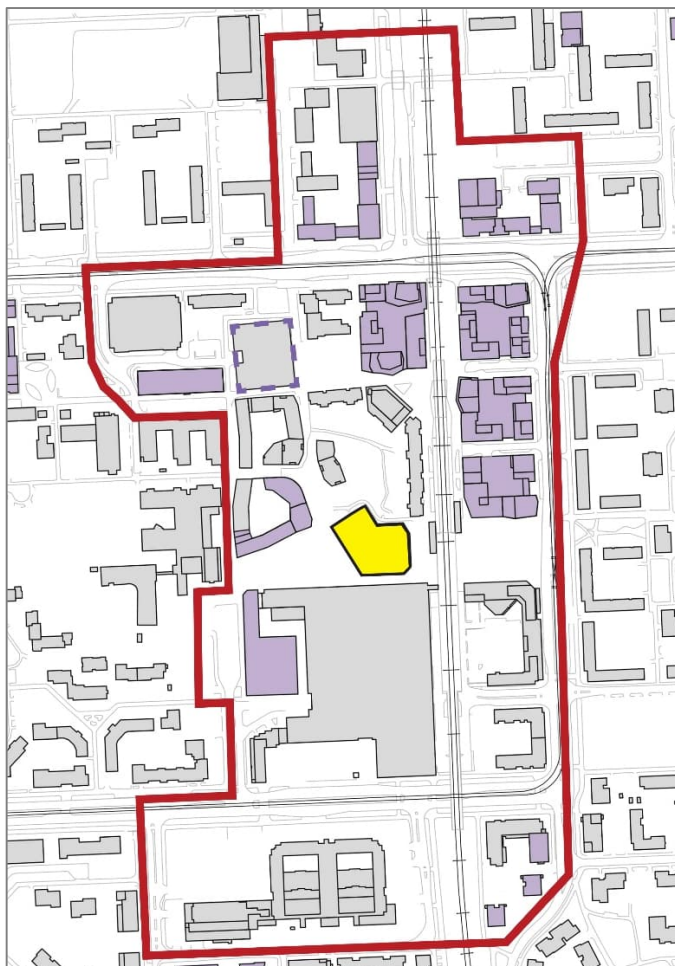
Kaavarunko 2019



Alueella on voimassa kaavarunko. Elämystentalo ympyröity kartassa keltaisella.

Myyrmäen kaavarungossa tontti sijoittuu tehokkaasti rakennettavan ydinkeskustatoimintojen alueelle C, joka on ilmaistu kartassa punaisella. Suurin sallittu korkeus on 12 kerrosta.

Ydinkeskustasuunnitelma 2025



Alueelle laaditaan kukoistavat kaupunkikeskustat strategian mukaisesti kehittämissuunnitelma ydinkeskustan alueelle. Ydinkeskustasuunnitelma tarkoittaa kaavarungon tavoitteita erityisesti elin- ja vetovoiman kannalta.

Elämystentalo on esitetty kartassa keltaisella ja vireillä olevat hankkeet violetina.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavoitus tuli vireille 03/2023 ja kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002525.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin museo
- muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla ja Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (AKL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 10/2023 ja asukastilaisuus pidettiin 11/2023 (MRL 62 §). Mielipiteitä saatiin 11 kappaletta (Liite 1). Yhdestätoista mielipiteestä kaksi oli yksityisiltä henkilöiltä. Tiivistetysti yksityisissä mielipiteissä toivottiin ravintola- ja kahvilatiloja, sekä oltiin huolissaan naapurikerrostalojen parvekenäkymistä. Mielipiteet ja niiden vastineet löytyvät kokonaisuudessaan liitteestä 1.

Asiakaslähtöisyyden ja tavoitellun vaikuttavuuden varmistamiseksi hankkeessa toteutettiin syksyllä 2024 palvelumuotoiluprojekti, joka tuotti samaan aikaan käynnissä olevaan tarveselvitykseen tilasuunnittelua tukevia lähtötietoja ja syötteitä. Palvelumuotoiluprojektin toteutti muotoilutoimisto Pentagon Design Oy. Projekti toteutettiin osallistamalla kaupunkikulttuuripalvelun tiloissa työskentelevää henkilöstöä, asukkaita ja järjestöjä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Tämä kohta lisätään nähtävilläolon jälkeen.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Tämä kohta lisätään nähtävilläolon jälkeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyysedelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. 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.

Neljä kärkihanketta rakentavat tulevaisuutta pidemmälle: ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja mahdollistamalla kaupungin kasvun kestävästi joukkoliikenteen varrelle, Myyrmäen kulttuuritalo, Elämystentalo, nostaa kulttuurin merkitystä, Kuusijärvi parantaa matkailua ja luonnon virkistyskäyttöä, ja Oppimiskampus tukee niin elinvoiman kuin jatkuvan oppimisen tarpeita.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7[SA1])

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Alueen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealaatuinen kokonaisuus.

Myyrmäen kaupunkikeskus on fyysisesti ja toiminnallisesti monipuolinen ydin, jossa Myyrmäen identiteetti MyyrYork näkyy muun muassa korkeana rakentamisena ja värikkäänä ja luovana katu-ympäristönä. Elämystentaloa suunnitellaan tämän alueen sydämeiksi ja siltä toivotaan Myyrmäen identiteettiä ja omaleimaisuutta korostavia kulttuurin tiloja ja palveluita.

Elämystentaloa tulee ajatella laajempänä osana kaupunkirakennetta ja sen tulee ottaa yhteys sitä ympäröivään kaupunkitilaan ja viherympäristöön: Paalutoriin, Paalukylänpuistoon ja juna-ase-malle. Rakennuksen maantasokerrosten tilojen ja julkisivujen osalta tavoitellaan avointa ja aktii-vista suhdetta keskusta-alueen jalankulkuympäristöön. Kivijalkaliiketilojen ja elävän katutilan to-teutumista tulee edistää koko alueella. Erityisesti keskeisimpien julkisten kävely- ja oleskelualuei-den äärelle on sijoitettava liiketilamaisia, ikkunallisia tiloja ja kaupunkikuvaa elävöittäviä toimin-toja.

Elämystentalolla on tärkeä rooli keskusta-alueen vetovoimatoimintona ja sen kaupunkikuvallisesti tärkeät julkisivut ovat nähtävissä juna-aseman laiturilta sekä bussiasemalta saavuttaessa. Myös Paalutorin julkisivu on merkittävä tunnistettavuuden tekijä. Tontti ja/tai rakennusmassa avautu-vat Paalukylänpuistoon esimerkiksi terassoinnin (toiminnallisten kattopihojen) kautta. Artsinpo-lulla on merkittävä rooli eri kaupunkitiloja sitovana linkkinä ja yhteyttä Paalutorilta asemalle tulee vahvistaa. Kinorinteessä puolestaan rakennusmassan ja julkisivun odotetaan vetäytyvän tontin rajasta erityisesti ylimmissä kerroksissa ja välttävän tunnelin luomista arkkitehtuurinkeinoin.

Tavoitteena on, että keskusta-alueen rakennukset sekä julkiset ulko- ja sisätilat yhdessä muodos-tavat viihtyisää, mielenkiintoista ja monipuolista toimintaympäristöä. Arkkitehtonisesti Elämysten-talolta haetaan yllätyksellistä omaperäisyyttä ja julkisen tilan osalta edellytetään korkealaatuista ja innovatiivista otetta.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Palvelumuotoilulla kerätyn tiedon pohjalta taloille luotiin omat profiilit ja työnimet; Myyrmäkitalon paikalle rakentuva Elämystentalo on elämysten ja kohtaamisten paikka, josta löytää aina jotain mielenkiintoista nähtävää tai koettavaa. Lisäksi projektissa määriteltiin hankkeelle visio, tarkoitus ja palvelulupaus:

- Visio; Kaupunkikulttuuritalojen kokonaisuus muodostaa Myyrmäkeen kulttuurin ja vapaa-ajan tekemisen ja kokemisen solmukohdan, joka on paikallisyhteisön ylpeyden aihe ja alueen sydän. Talot rikastuttavat kaupunkilaisten arkea laadukkailla sisällöillä ja moninaista luovaa toimintaa mahdollistavilla tiloilla. Ruohonjuuritason kokeilut ja erilaiset tavat tehdä ja kokea kulttuuria kukoistavat samojen kattojen alla kutsuen kaikki kaupunkilaiset mukaan.
- Tarkoitus; Kaupunkikulttuuritalojen kokonaisuus muodostaa kaikki kaupunkilaiset mukaan kutsuvan, viihtyisän ja turvallisen tilan. Ne tuovat kaupunkilaisia ja kulttuureita yhteen merkityksellisten aiheiden ja oivalluttavien elämysten äärelle.

Taloissa kaiken ikäisillä kaupunkilaisilla on mahdollisuus lisätä toimijuuttaan, kokea ja kokeilla matalalla kynnyksellä luovuuden iloa sekä harrastaa pitkäjänteisesti. Ne tarjoavat paikan, johon voi aina tulla ja jossa pääsee osaksi yhteisöä.

Talojen toiminta ja tilat ovat taloudellisesti, sosiaalisesti ja fyysisesti saavutettavia, ja tarjoavat yhdenvertaiset mahdollisuudet osallisuuteen ja kulttuurielämyksiin myös haavoittuville ja hiljaisille ryhmille. Toiminta tukee kotoutumista ja ehkäisee syrjäytymistä ja yksinäisyyttä. Taloissa kaiken ikäisillä kaupunkilaisilla on mahdollisuus lisätä toimijuuttaan, kokea ja kokeilla matalalla kynnyksellä luovuuden iloa sekä harrastaa pitkäjänteisesti. Ne tarjoavat paikan, johon voi aina tulla ja jossa pääsee osaksi yhteisöä.

Talojen toiminta ja tilat ovat taloudellisesti, sosiaalisesti ja fyysisesti saavutettavia, ja tarjoavat yhdenvertaiset mahdollisuudet osallisuuteen ja kulttuurielämyksiin myös haavoittuville ja hiljaisille ryhmille. Toiminta tukee kotoutumista ja ehkäisee syrjäytymistä ja yksinäisyyttä.

- Palvelulupaus; Meillä jokaisella on mahdollisuus löytää itselleen sopivia tapoja harrastaa, kokea kulttuuria, oppia ja viettää vapaa-aikaa. Luomme yhteisöllisyyttä ja viihtyisyyttä Myyrmäen alueelle, tuemme erilaisissa elämäntilanteissa ja tarjoamme osallistumisen mahdollisuuksia kaikille.

Vihertehokkuus

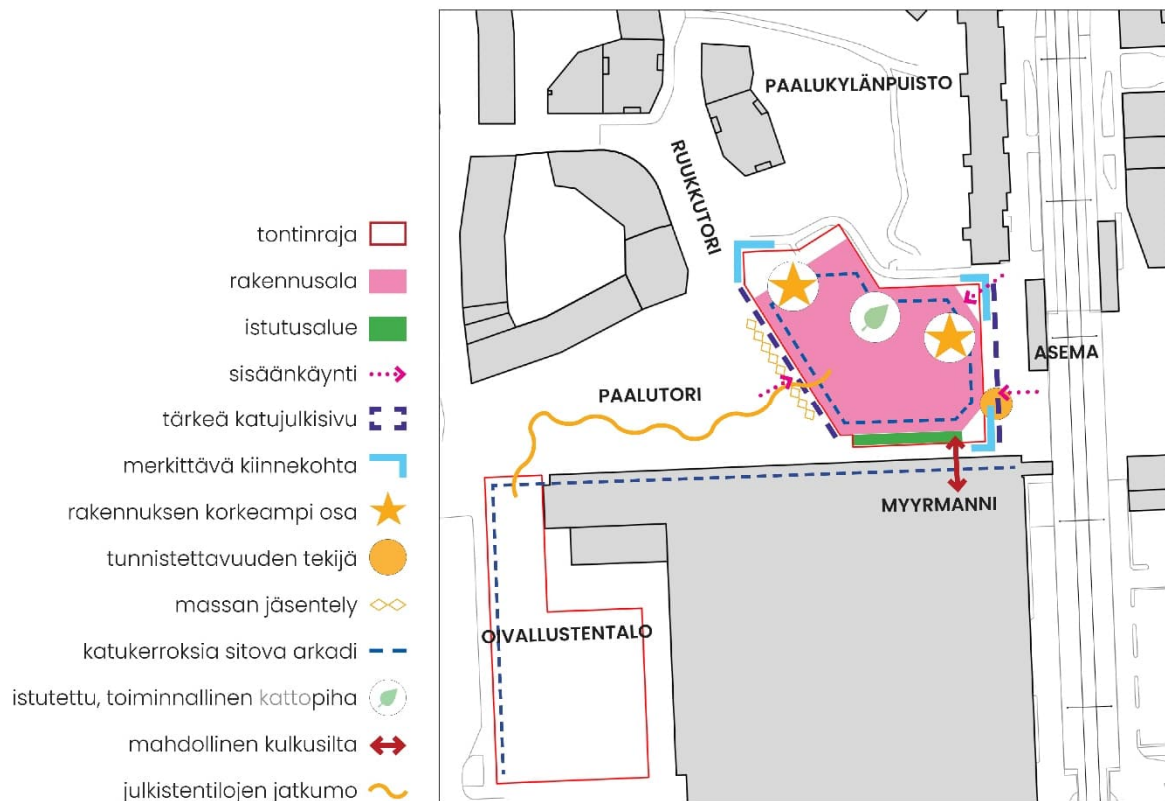
Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavoitustyön yhteydessä on tutkittu useita eri kaupunkikuvallisia vaihtoehtoja, joilla on pyritty arvioimaan mitä ja mihin tontille on mahdollista rakentaa. Kaupunkikuvallisissa hahmotelmissa arvioidaan rakennusoikeuden lisäksi rakentamisen laajuutta, sitä onko koko tontti käytettävissä, kuin myös rakentamisen paikkaa, massan korkeutta ja sen muotoa suhteessa ympäristöön.

Kaavoitustyön yhteydessä on tutkittu seuraavia asioita kaikissa vaihtoehdoissa:

- yhteys ympäröivään kaupunkitilaan ja viherympäristöön
- tontin käsittely tuo Paalukylänpuiston esiin niin asemalta kuin toriltakin sekä rakennuksen sisältä
- tontin käsittely ja rakennuksen sijoitus kehystää Ruukkutoria
- rakennus luo kiinnepohdan Paalutorin päädyssä ja tuo toiminnallisen yhteyden torille
- rakennusmassan käsittely avartaa Kinorinteen olosuhteita
- rakennus on tunnistettavissa juna-asemalta ja sillä on aktiivinen suhde asema-aukiolle
- rakennuksen korkeimmat osat ovat merkittävimmässä kiinnepohdissa saapumissuunnissa



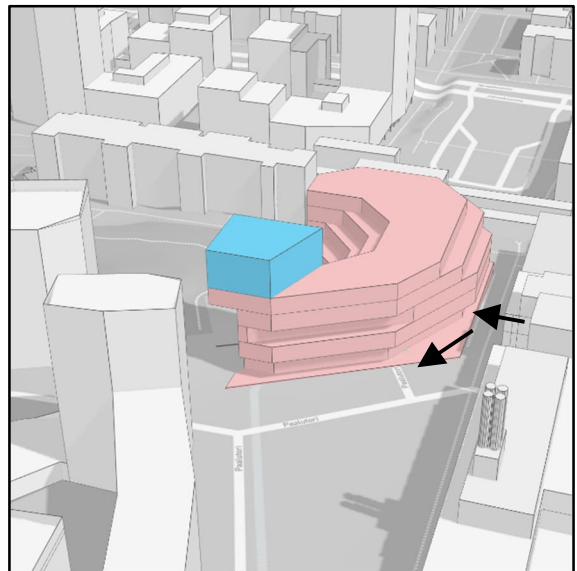
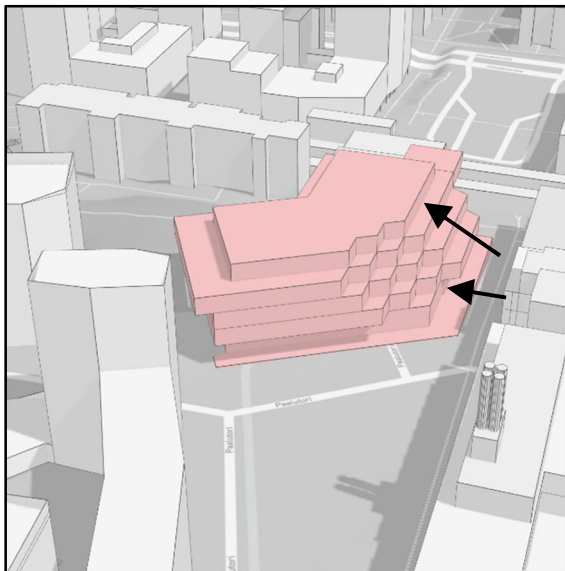
3.4.1 Uudisrakennuksen vaihtoehdot

Uudisrakentamisen vaihtoehdoissa on lähdetty maksimaalisen rakennusmaasan muokkaamisesta, niin sanotusta 'kivenveistäjän toimintamallista', jossa isosta lohkareesta muokataan tavoitteita ja tarkoitusta vastaava kaupunkikuvallinen hahmotelma. Tällä harjoituksella on saatu kaavan rakennusoikeus 12 000 k-km² (noin 15 000 brm²), joka on laajempi kuin tarveselvitystä varten laadittu tilaohjelma. Kaupunkikuvallisilla hahmotelmilla on pyritty havainnollistamaan, mitä eri vaihtoehtoja asemakaava ja sille asetetut tavoitteet sekä tilaohjelma mahdollistavat. Nämä on esitetty tiivistetysti seuraavilla sivuilla.

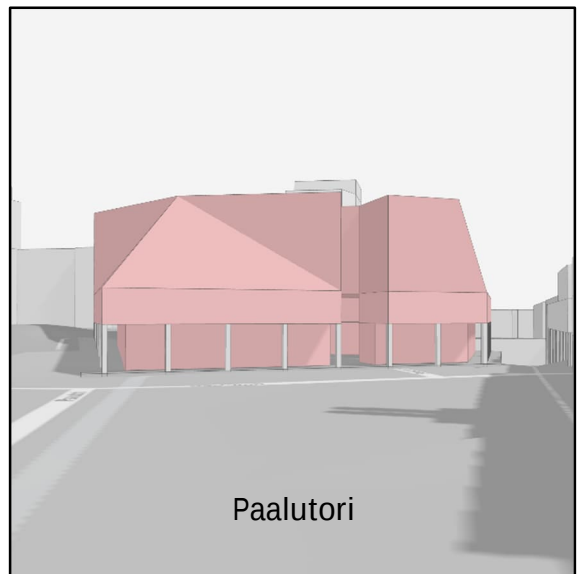
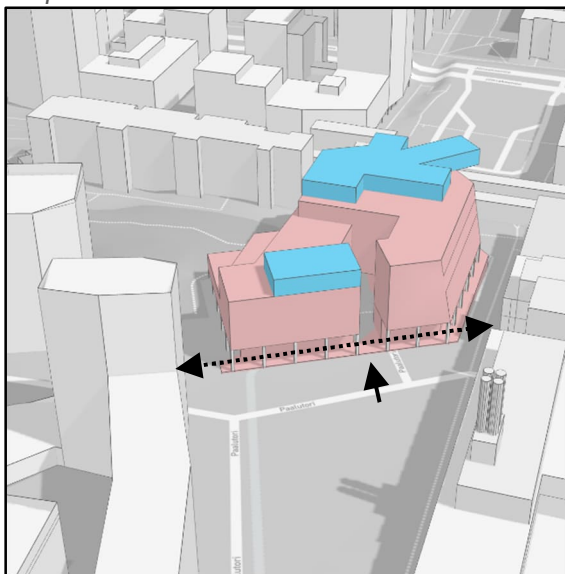


Tavoitteet

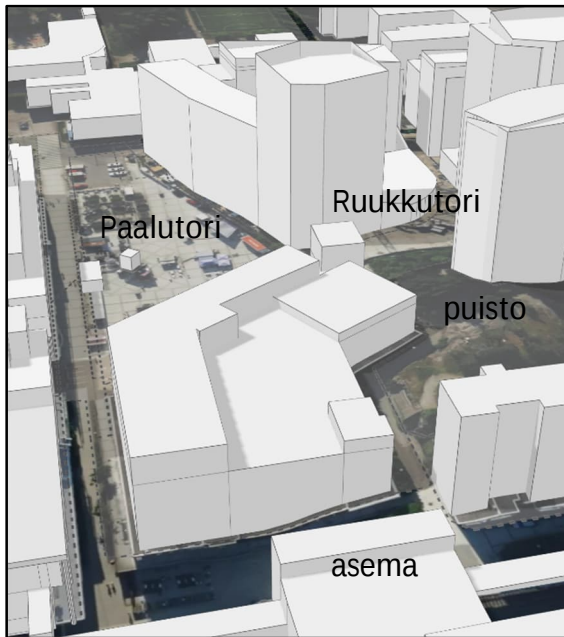
- rakennus avartaa Kinorinnettä
- rakennus avautuu Paalutorille
- rakennus luo kiinnekohdan Paalutorille



kaupunkikuvallinen hahmotelma tavoitteista Paalutorilta

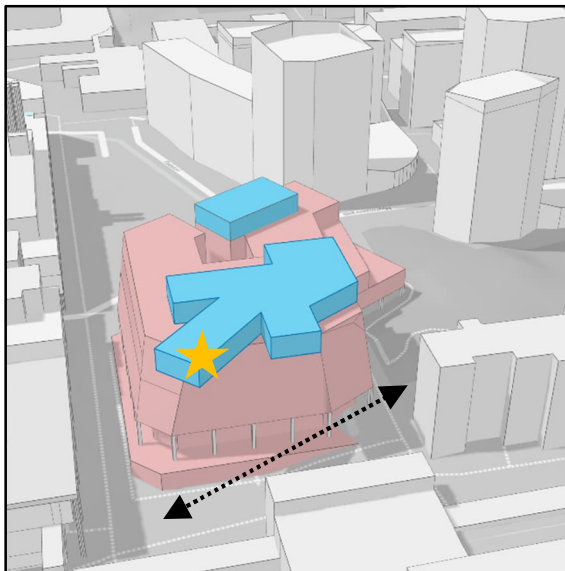


kaupunkikuvallinen hahmotelma tavoitteista Paalutorilta

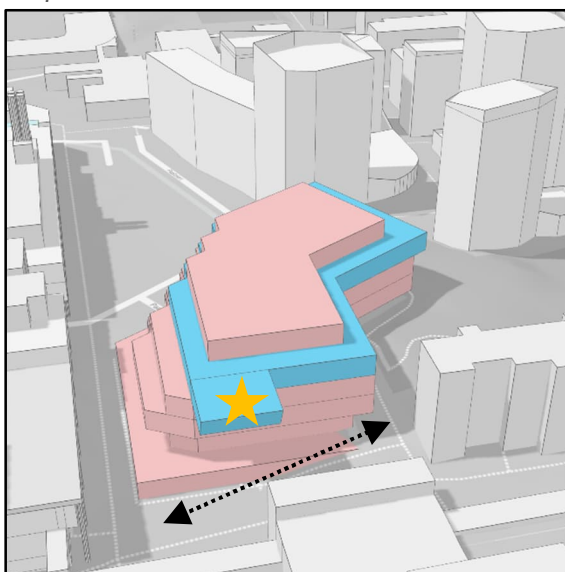
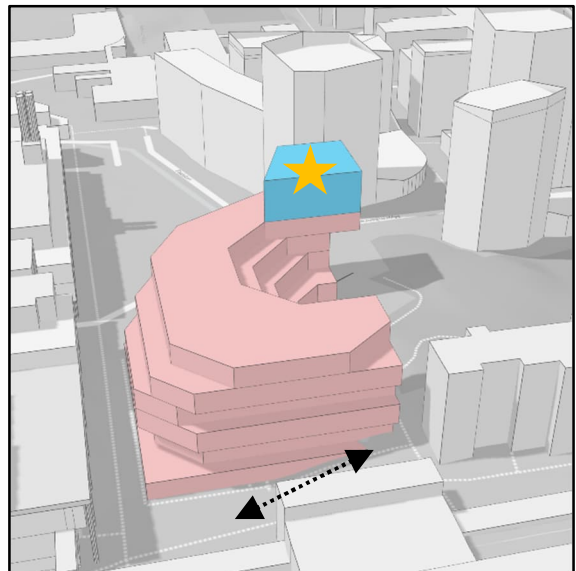


Tavoitteet

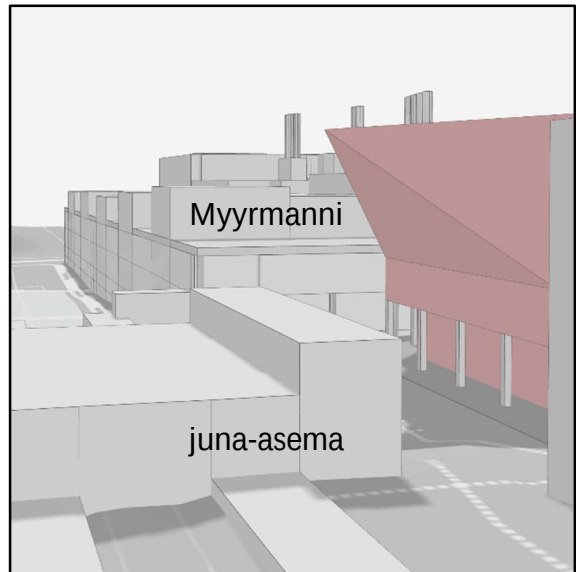
- visuaalinen yhteys asemalta Paalukylänpuistoon
- rakennus on tunnistettavissa asemalta
- kaupunkikuvallinen kiinnekehä



kaupunkikuvallinen hahmotelma tavoitteista asemalta



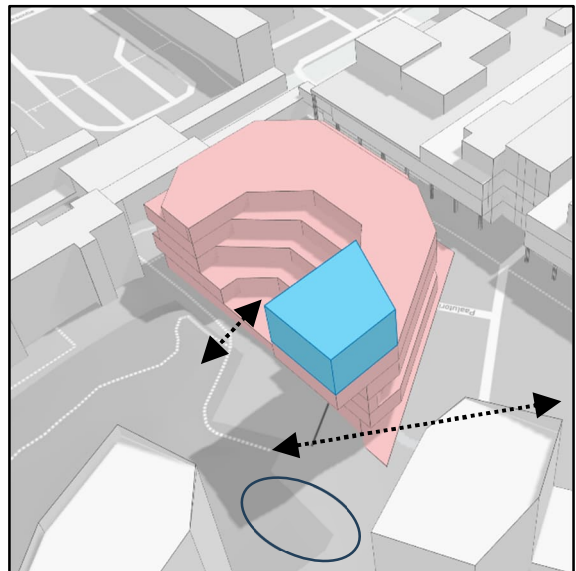
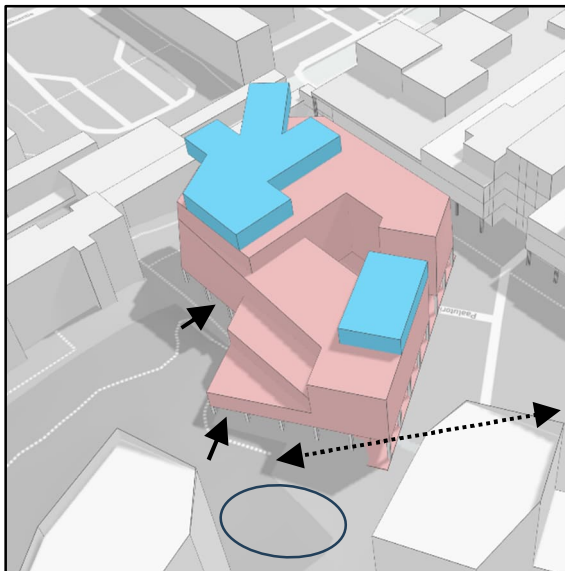
kaupunkikuvallinen hahmotelma tavoitteista asemalta



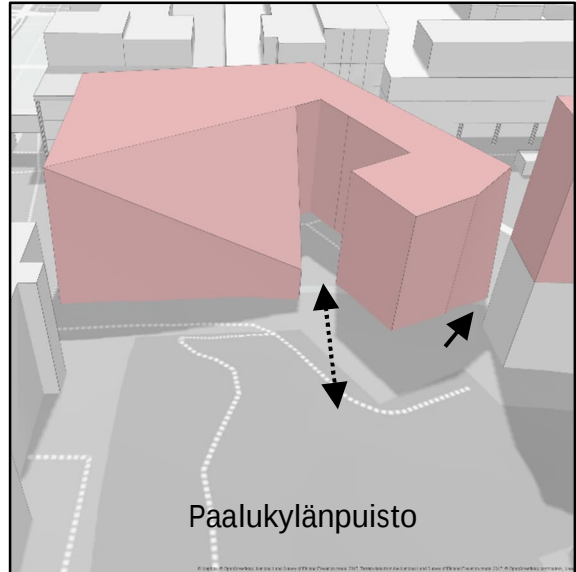
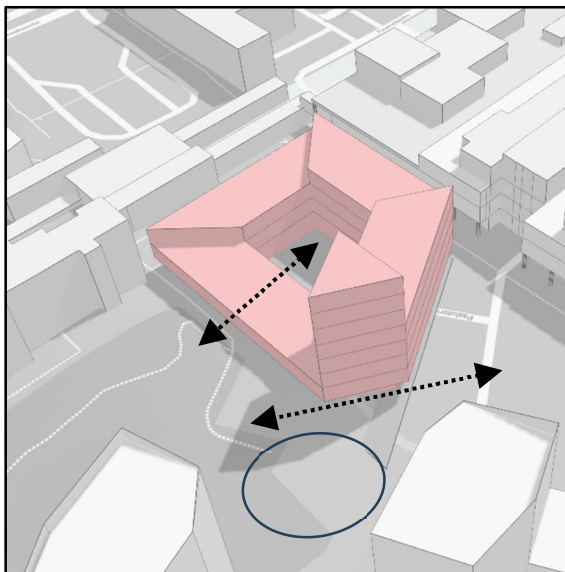


Tavoitteet

- rakennus avautuu Paalukylänpuistoon
- visuaalinen yhteys Paalukylänpuistosta Paalutorille
- rakennus kehystää Ruukkutoria



kaupunkikuvallinen hahmotelma tavoitteista Ruukkutorilta ja Paalukylänpuistosta



kaupunkikuvallinen hahmotelma tavoitteista Ruukkutorilta ja Paalukylänpuistosta

Lisäksi asemakaavan tavoitteita ja kaupunkikuvaan vaikuttavia arkkitehtonisia konsepteja ja elementtejä, joita ei ole voitu massamallihahmotelmilla arvioida, on tuotu esille esimerkkikuvoin:

veistosmainen rakennus / näyttävä kattomaailma / tunnistettava elementti



Hamburg Elphilharmonie, Herzog & de Meuron



Tianfu Art Gallery, CSWADI



Heydar Aliyev Cultural Center, Zaha Hadid



Taihu Show Theatre, Steven Chilton Architects



Bilbao Guggenheim Museum, Frank Gehry



Len Lye Center, Patterson Architects



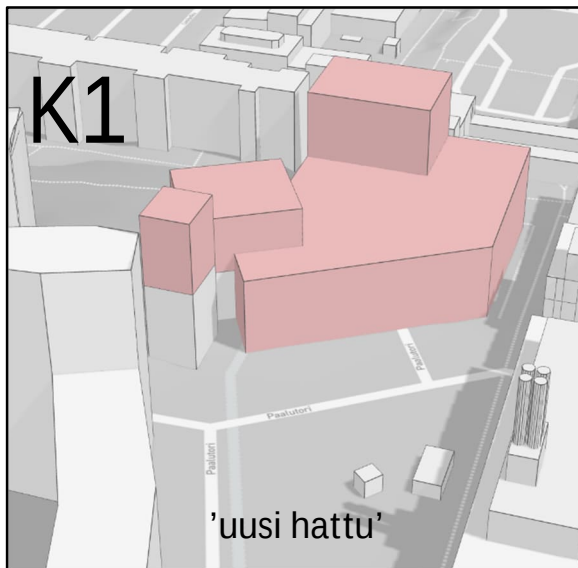
Art Depot BVB, MVRDV



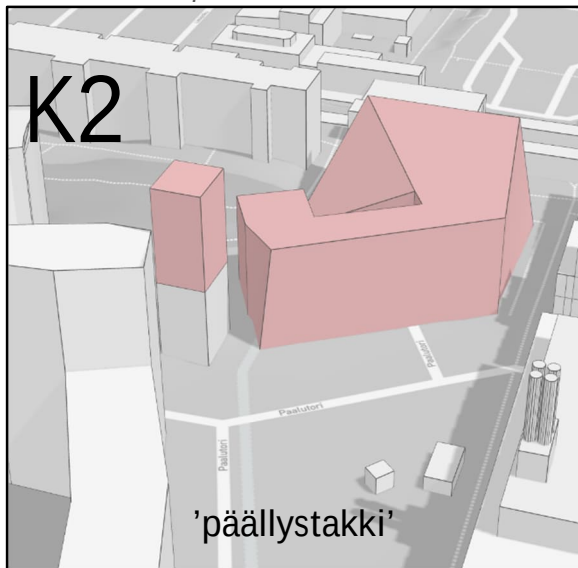
Performing Arts Center, OMA

3.4.2 Konversiorakennuksen konseptivaihtoehdot

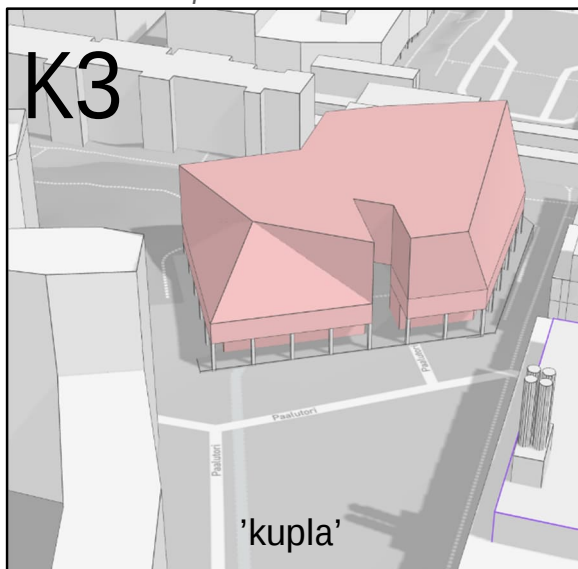
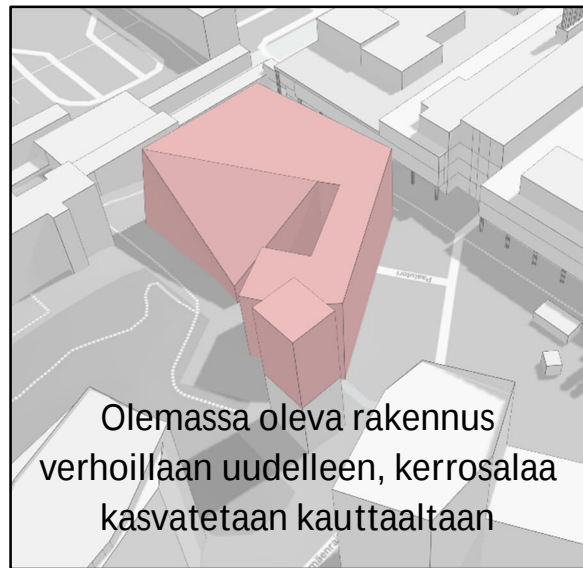
Kaavoitustyön yhteydessä on tutkittu myös olemassa olevan rakennuksen uusiokäyttöä ja mahdollista laajentamista, konversiota. Konversio konsepteissa K1-K3 on lähdetty olemassa olevan rungon hyödyntämisestä ja rakennuksen osien ja tilojen muokkaamisesta ja laajentamisesta uuteen käyttöön sopivaksi. Kaikki konseptihahmotelmat mahdollistavat tarveselvityksen yhteydessä laaditun tilaohjelman.



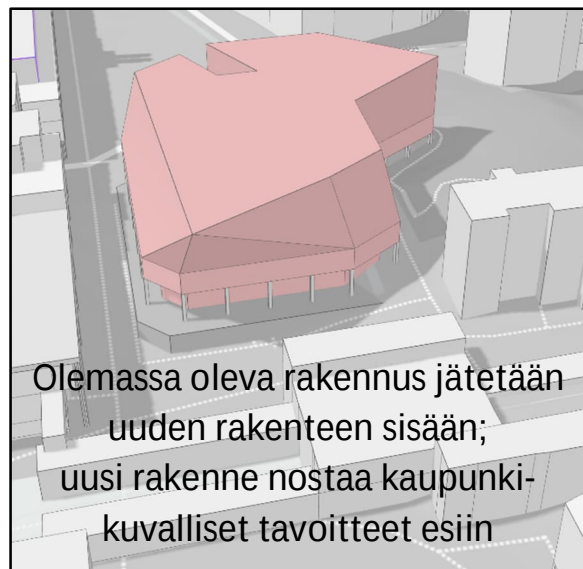
konversio konsepti hahmotelma



konversio konsepti hahmotelma

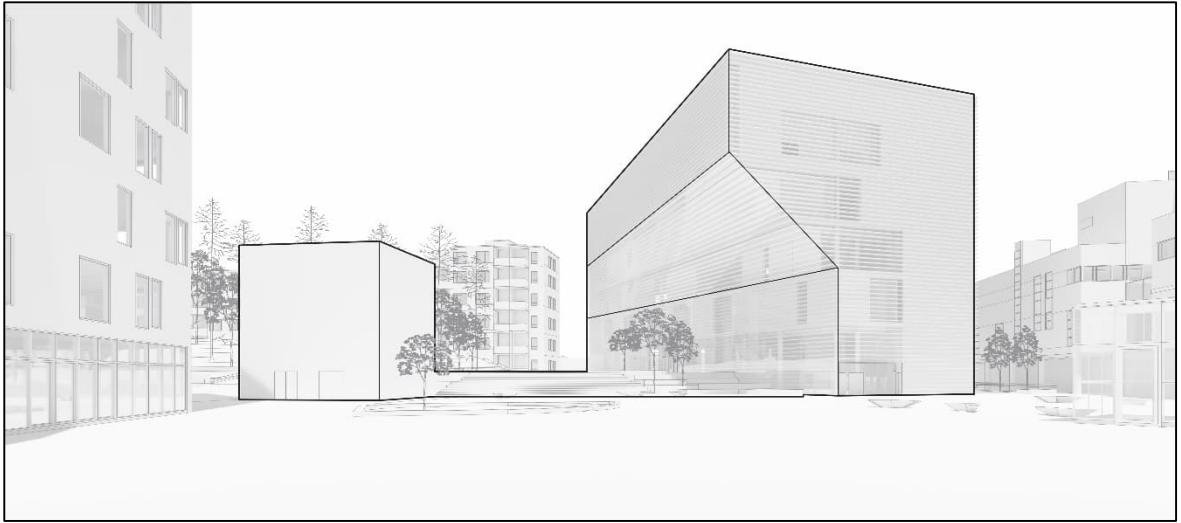


konversio konsepti hahmotelma

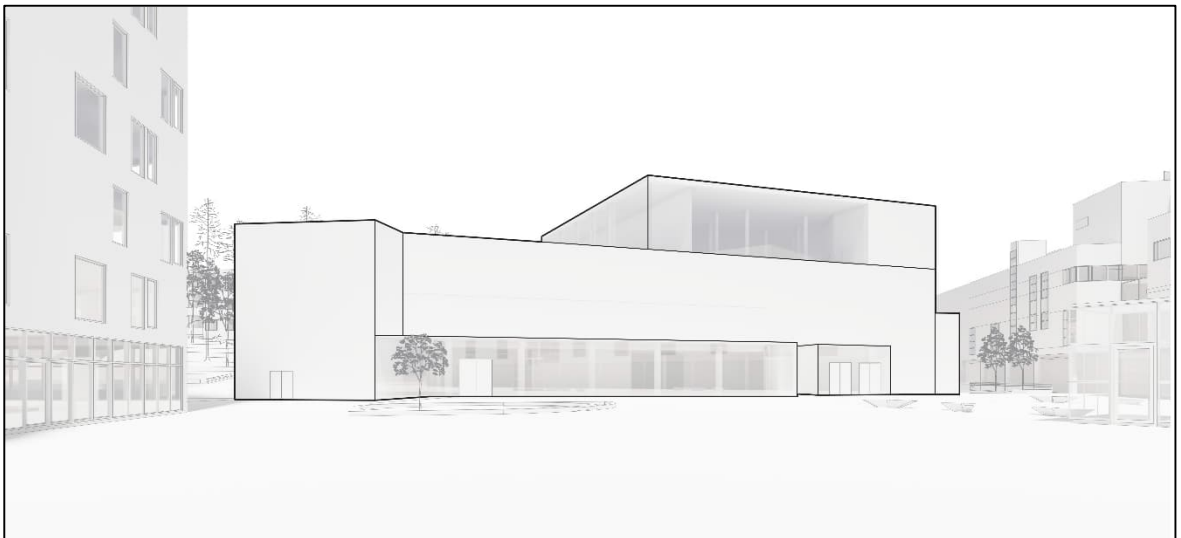


3.4.3 Tarveselvityksen vaihtoehdot

Tarveselvitystyön yhteydessä on laadittu tilaohjelma kaupunkikulttuuritalolle. Arkkitehtitoimisto ALA Oy on valmistellut yhden esityksen siitä, kuinka tilaohjelman voisi toteuttaa tontilla kaupunkikuvalliset tavoitteet huomioon ottaen. He ovat laatineet tilaohjelmaa vastaavat ratkaisut sekä uudisrakennuksesta 10 464 k-m² että konversiosta 10 101 k-m².



ALA Arkkitehdit Uudisrakennus tilaohjelman havainnekuva Paalutorilta



ALA Arkkitehdit Konversio tilaohjelman havainnekuva Paalutorilta



ALA Arkkitehdit Uudisrakennus tilaohjelman ilmahavainnekuva

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisusta järjestetään suunnittelukilpailu kaavan astuttua voimaan. Asemakaavan tavoitteet (kohta 3.4) ohjaavat tulevaa suunnittelukilpailua kaavamääräyksen muodossa. Asemakaava on täten tarkoituksenmukaisesti väljä ja mahdollistaa useita erilaisia ratkaisuja.

Asemakaavan tavoitteita tutkittaessa on todettu, että tonttia ei ole syytä rakentaa kokonaan. Kaupunkikuvallisesti on tärkeää, että tontilla avataan tilaa ja luodaan uutta kaupunkitilaa ja näköyhteyksiä kaupunkitilan ja viherympäristön välillä. Kaavaratkaisulla tavoitellaan kaupunkiympäristön (asema-puisto-tori-asema) ja julkisentilan (Elämystentalo-Ooivallustentalo) jatkumoa.

Rakennuksen massan muotoilulla ja jäsentelyllä voidaan ohjata kaupunkitilassa orientoitumista ja kuljettaa kohti kaupunkikuvallisia kiinnekohtia. Tätä varten asemakaavan tavoitteissa on havainnollistettu kaupunkikuvallisesti tärkeät julkisivut sekä rakennuksen korkeimpien osien paikat. Myyrmäen tunnistettavuuden kannalta erityisesti rakennuksen näkyvyys junasta ja juna-asemalta nousee esiin. Rakennuksen korkeimmat osat puolestaan sijoittuvat poispäin Kinorinteeltä, joka on tällä hetkellä kapea, pimeä ja turvaton. Kaavaratkaisulla tavoitellaan positiivista muutosta nykytilanteeseen.

Myyrmäen ydinkeskusta kaipaa lisää viher- ja virkistysalueita. Kaavaratkaisulla halutaan tukea kaupunkiluontoa ja kasvillisuutta, mistä syystä kaavassa määritellään uusi istutusalue sekä korkea viherkerroin. Lisäksi tavoiteratkaisuissa esitetään toiminnallisia viherpihoja ja -kattoja.

Tiivistetysti kaavaratkaisun perusteena on vireä, vihreä ja viihtyisä keskustakortteli, joka pohjautuu paikallisidentiteettiin ja muodostaa mieleenpainuvan kokonaisuuden.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksessa käyttötarkoitus säilyy Yleisten rakennusten korttelialueena Y.

Rakennusoikeus kasvaa lukuun 13 000 k-m² ja kerrosmäärä lisääntyy kuuteen. Rakennusala kattaa koko tontin ja sille sallitaan ulokkeet. Kinorinteelle tulee istutusalue.

4.1.1 Mitoitus

Yleisten rakennusten korttelialue Y 3 600 m²

- rakennusoikeus 13 000 k-m²
- tehokkuusluku e=3,33
- autopaikkoja: 1 ap/500 k-m
- pyöräpaikkoja 1pp/3 työntekijää kohden

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen kokonaisuus noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Korttelista ja rakennuksen arkkitehtuurista on annettu laatua koskevia määräyksiä kuten '*Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja kestävää ja toteutuksen korkeatasoista*'. On myös kuvattu korttelin laadullisia elementtejä: *Korttelin tulee muodostaa vireä, viihtyisä ja vehreä kokonaisuus*. Lisäksi kaavassa edellytetään vihertehokkuusratkaisuja, jotka ovat keskeinen osa keskusta-alueen viihtyisyyttä ja tuovat kaupunkiympäristöön laatua. Kaavassa vihertehokkuuden tavoiteluku on 1.0, mikä on korkeampi kuin palvelurakennuksissa yleensä. Molemmat tarveselvityksessä esitetyt suunnitteluratkaisut (uudisrakennus ja konversio) saavuttavat tämän tavoitteen.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Yleisten rakennusten korttelialue Y.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Elämystentalo tulee sijoittumaan Myyrmäen keskusta-alueelle, kauppakeskus Myyrmannin ja juna-aseman välittömään läheisyyteen. Sijainti ydinkeskustassa mahdollistaa palveluiden saavutettavuuden mahdollisimman monelle käyttäjälle. Hyvät kevyen liikenteen väylät, kuusi runkolinjaa ja kehärata sekä autoliikenteen kannalta nopeat yhteydet tekevät uusista toimitiloista paitsi paikallisesti myös seudullisesti saavutettavan palvelun.

Kaavahanke tulee uudistamaan Myyrmäen imagoa parantamalla kaupunkirakennetta ja kehittämällä kaupunkikuvaa.

Kaupunkikuva

Kaavaratkaisu parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna merkittävästi paikkaamalla sen rikkonaisuutta. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen ja tunnistettavuutta tuova rakennus erottuu edukseen. Korttelista saadaan vireä määräämällä liiketilaa ja toiminnallisia tiloja maatasokerroksiin sekä huolehtimalla rakennuksen avautumisesta elämyksellisesti ja toiminnallisesti sitä ympäröivään kaupunkitilaan. Lisäksi viihtyisyyttä ja vehreyttä luodaan mm. viihertehokkuudesta määräämällä.

Palvelut ja työpaikat

Kaupunkikulttuuritalohankkeen tavoitteena on tarjota laajemmat ja toimivammat tilat kaikkiaan kymmenelle vapaa-ajan ja kulttuurin palvelulle. Hanke tukee Myyrmäen elinvoimaa tulevana vuosikymmeninä.

Taloudelliset vaikutukset

Tarveselvityksessä on määritetty alustavat kokonaislaajuudet – uudisrakennus: 7 263 hym2 / 9 072 htm2 / 12 374 brm2 sekä konversio: 8 057 hym2 / 9 594 htm2 / 11 846 brm2. Tarveselvityksen perusteella laskettu kustannusennuste hankkeelle on – uudisrakennus: 75 550 000 € sekä konversio: 78 940 000 € (alv 0 %, KL 102,2, päivätty 17.3.2025).

Sosiaalinen ympäristö

Hankkeen myötä syntyy aiempaa laadukkaampia kohtaamisen paikkoja, uusia esteettömiä jalan-kulun yhteyksiä Iskostien ja Myyrmäen aseman välillä sekä yleisiä saatto- ja pysäköintipaikkoja. Hankkeen myötä ei saada vain parempia julkisia palveluita asukkaille vaan myös uusia kävijöitä, palveluita, työpaikkoja ja investointeja, jotka lisäävät veto- ja pitovoimaa segregoitumisvaarassa olevaan keskusta.

Virkistys

Kaavahanke sijoittuu jo rakennetulle maalle ja viheralueiden saavutettavuus rakennuksesta on erittäin hyvä, joten hanke täyttää Vantaan SAAVU-ohjeen mitoitukset. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Lisäksi lähiympäristöä on tarkoitus kehittää ja lisätä vihreyttä niin tontilla kuin katu- ja aukiotiloissa.

Liikenne

Kaavaratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava vierailijamäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä, mutta yhteydet ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja käyttäjämäärän lisäyksen. Kaavahankkeessa halutaan tukea pyöräilyä, minkä vuoksi pyöräpaikkoja lisätään asemalle sekä torille.

Vesihuolto

Tontille tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin. Kaavassa määrätään rakentamaan hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivytämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyssuunnitelma on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoitavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Tieliikenne ei aiheuta melu tai pienhiukkas ongelmia. Raideliikenteen aiheuttama tärinä huomioidaan rakenteiden suunnittelussa vähintään 35dB.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäällysteistä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäen juna-aseman vieressä, mikä luo hyvän lähtökohdan kestäväälle liikkumiselle. Myyrmäen keskusta aluetta kehitetään ja siellä pyritään kasvattamaan jalankulun ja pyöräilynreittien laatua sekä tuomaan lisää laadukkaasta pyöräpysäköintiä asemalle.

Kaavassa veloitetaan toteuttamaan sähköautojen latauspaikkoja lainmukaista vähimmäisvaatimusta suurempi määrä, 30 % pysäköintipaikoista, mikä luo hyvät edellytykset vähäpäästöisten ajoneuvojen käyttöön alueella ja vähentää liikenteestä aiheutuvia päästöjä. Lisäksi määrätään huomioimaan mahdollisuus lisätä latauspaikkoja pysäköintialueelle jälkikäteen.

Kaava-alueella sovelletaan 1,0 vihertehokkuutta, mikä tukee ilmastomuutokseen sopeutumista. Riittävällä viherinfrastruktuurilla parannetaan alueen hulevesien hallintaa ja siten vähennetään hulevesitulvariskejä sekä ehkäistään lämpösaarekilmiötä.

Kaavahankkeen elinkaaritavoitteita, energiatehokkuutta ja hiilijalanjälkeä on selvitetty Ramboll Oy:n laatimassa selvityksessä, jossa on vertailtu uudisrakennuksen ja konversion vaihtoehtoja. Alla tiivistetty ote selvityksestä.

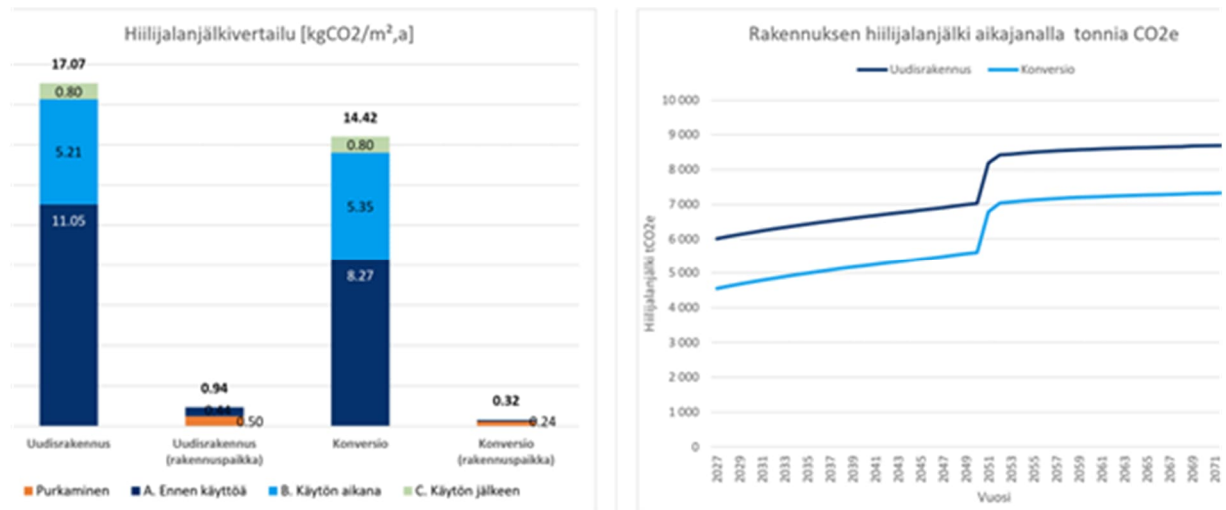
Kiertotalouden periaatteet ja elinkaarisuunnittelu huomioidaan rakenteellisissa ratkaisuissa materiaalien uudelleenkäytön ja vähähiilisten rakennusmateriaalien suosimisen kautta. Konversioversion rakennushankkeessa pyritään hyödyntämään mahdollisimman paljon olemassa olevia rakenteita, mikä vähentää uusien materiaalien tarvetta ja pienentää rakennushankkeen hiilijalanjälkeä.

Kaavassa määrätään hyödyntämään vähäpäästöisiä materiaaleja, millä voidaan vähentää kaavan toteuttamisen päästöjä tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna.

Rakennushankkeessa noudatetaan rakennusten vähähiilisyyttä ja kiertotaloutta koskevia kansallisia ja EU-tason säädöksiä, kuten rakennusten energiatehokkuusdirektiiviä (EPBD) ja Rakentamislakia (2025), jotka edellyttävät ympäristövaikutusten huomioimista koko elinkaaren ajalta. Materiaalivalinnoilla pyritään vähentämään rakennuksen elinkaarikustannuksia, parantamaan energiatehokkuutta ja edistämään kiertotalouden toteutumista.

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentävien rakennusosien osalta 50 vuotta. Vaihtoehtotarkastelussa uudisrakennuksen ja konversion välillä havaittiin eroja hiilijalanjäljessä (UR 17,07 kg/CO₂e/m² vs. Konversio 14,2) sekä elinkaarikustannuksia, jotka laskettiin 50 vuoden ajalle. Merkittävin ero havaittiin investointikustannuksissa, jotka olivat pienemmät konversiovaihtoehdossa kuin uudisrakennusvaihtoehdossa.

Hiilineutraalisuustavoitteiden täyttämiseksi selvityksessä on esitetty kolme energiaratkaisuvaihtoehtoa, mutta seuraavassa suunnitteluvaiheessa näiden skenaarioiden valintaperusteet sekä energian hinnoittelu on tarkistettava, sillä hanke- ja rakentamisensuunnittelu alkavat arviolta 2027. Kaavassa kuitenkin määrätään hyödyntämään energiaratkaisujen valinnassa elinkaarilaskentaa sekä hiilijalanjälkilaskentaa.



Hiilijalanjälki- ja energiatavoitteet Ramboll Oy (13.2.2025).

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

- Paalutorin kuntoarvio ja torikannen vahvistamisen hankesuunnittelu 2025-2026
- Elämystentalon suunnittelukilpailu 2026-2027
- Elämystentalon hankesuunnittelu 2027
- Investointipäätös 2028
- Paalutorin vahvistaminen 2028-2029
- Myyrmäkitalon toimintojen muutto Oivallustentaloon 2028 lopussa
- Myyrmäkitalon purkaminen/osapurkaminen alkuvuonna 2029
- Toteutussuunnittelu ja rakentaminen vuosina 2028-2031

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:

Timo Kallaluoto

Annakaisa Haanpää

Marko Hoffren

Yleiskaavoitus:

Elina Ekroos

Liikennesuunnittelu:

Teemu Vihervaara

Rakennusvalvonta:

Johanna Ojanlatva

Mikael Ström

Toimitilajohtaminen:

Jussi Hyvärilä

alue-arkkitehti

arkkitehti

kaavatekninen koordinaattori

maisema-arkkitehti

alueinsinööri

kaupunkikuva-arkkitehti

lupa-arkkitehti

rakennuttaja-arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 3. päivänä kesäkuuta 2025

Annakaisa Haanpää

asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto

aluearkkitehti

6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteen veto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	14.5.2025
Kaavan nimi	002525 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	5.10.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002525
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7242	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7242

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,7242	100,00	13000	1,80	0,0000	6500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3600	49,7	13000	3,61	0,0000	6500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3642	50,3	0	0,00	0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

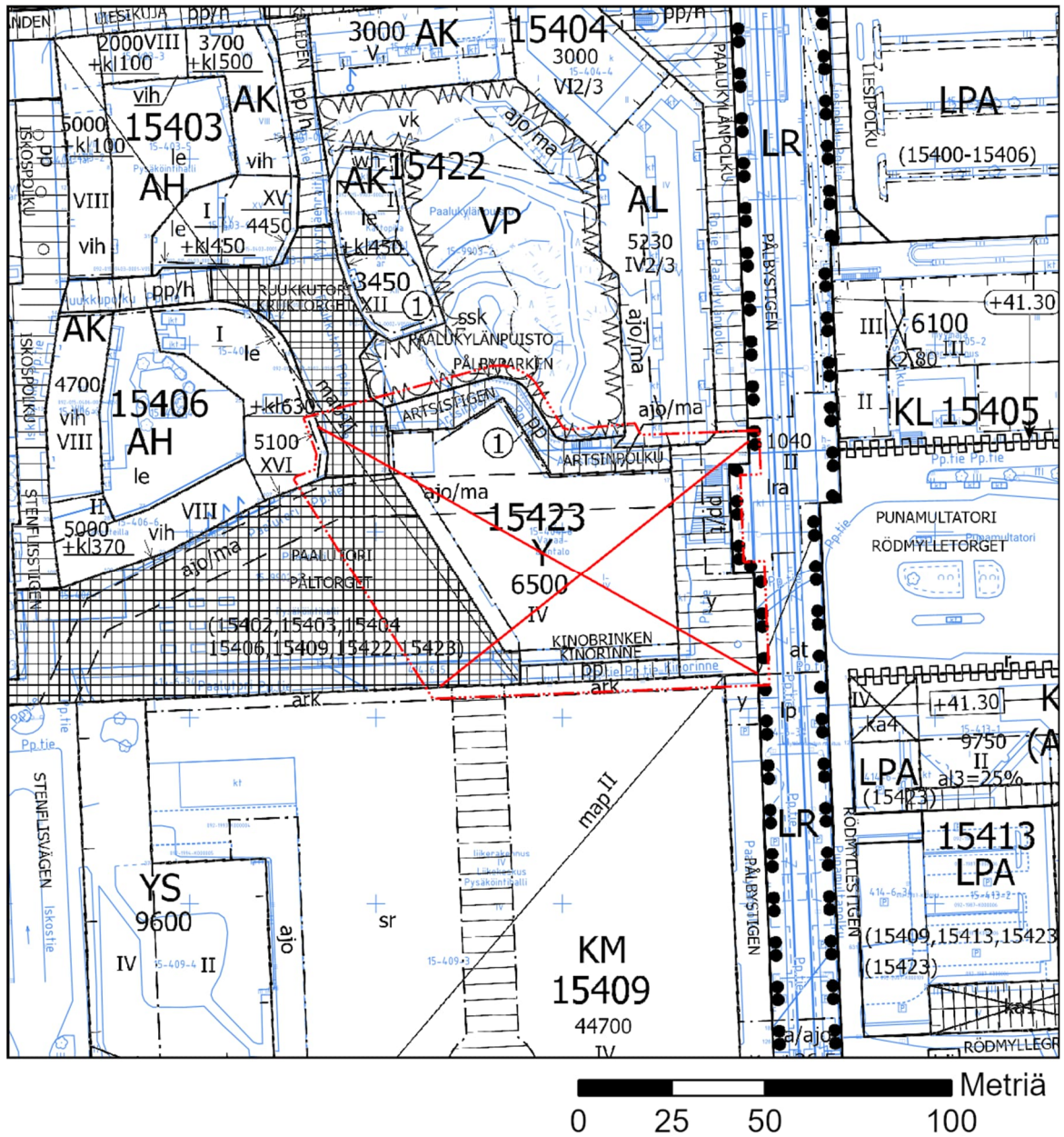
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

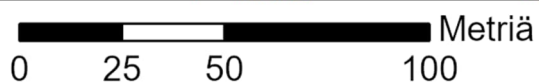
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,7242	100,00	13000	1,80	0,0000	6500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3600	49,7	13000	3,61	0,0000	6500
Y	0,3600	100,0	13000	3,61	0,0000	6500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3642	50,3	0	0,00	0,0000	0
Katuauk./torit	0,1616	44,4	0	0,00	0,0000	0
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,2026	55,6	0	0,00	0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

7. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



Asemakaavasta poistettavat merkinnät



Asemakaavamuutosehdotus

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002525	Päiväys Datum 3.6.2025	1/4
Vantaan kaupunki MYYRMÄEN KAUPUNKIKULTTUURITALO Kaupunginosa 15, Myyrmäki Asemakaavan muutos Kortteli 15423 sekä katu- ja torialueet. 1:2000	 MYRBACKA STADSKULTURHUSET Stadsdel 15, Myrbacka Ändring av detaljplanen Kvarter 15423 samt gatu- och torgområdena. 1:2000	

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Yleisten rakennusten korttelialue.****Kaupunkikuva**

Korttelin tulee pohjautua ja tukea vahvaa paikallisisidentiteettiä ja sen tulee muodostaa mieleenpainuva kokonaisuus.

Alueen suunnittelussa tulee huomioida Myyrmäen kivikautinen menneisyys.

Korttelin tulee muodostaa vireä, viihtyisä ja vireä kokonaisuus.

Korttelin rakennuksien ja niiden katujulkisivujen tulee kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan istua keskusta-alueen vaihtelevaan ja luovaan ympäristöön.

Korttelin tulee ottaa yhteys ympäröivään kaupunkitilaan ja viheralueisiin: Paalutoriin, Ruukkutoriin, Paalukylänpuistoon ja Punamultatoriin.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja kestävä, ja toteutuksen korkeatasoista.

Arkkitehtuuri

Rakennuksen tulee olla innovatiivinen, yllätyksellinen ja omaperäinen.

Kaupunkikuvallisten kiintopisteiden ja katunäkymien tulee ohjata rakennuksien massoitelua.

Erityisesti Paalutorin ja aseman puoleisten julkisivujen tulee olla merkittäviä tunnistettavuuden tekijöitä.

Rakennuksen tulee avautua elämyksellisesti ja toiminnallisesti Paalutorille ja Paalukylänpuistoon.

Ulkoisia ja sisäisiä yhteyksiä Paalutorilta aseman suuntaan tulee vahvistaa.

Kinorinteellä rakennusmassan tulee välttää tunnelimaista vaikutelmaa ja vetäytyä tontin rajasta erityisesti ylimmissä kerroksissa.

Rakennuksen itä-, lounais- ja pohjoissivuilla ylimmissä kerroksissa sallitaan ulokkeet. Rakennuksen ulkokatto saa kadulle ja pihalle päin kohota julkisivupinnan yläreunasta. Kattoulokkeen tulee olla yli 8 metriä asuinrakennuksista.

Maantasokerroksessa rakennuksen ulko- ja sisätilojen tulee yhdistyä toiminnallisesti ja visuaalisesti ja antaa avoin ja elävä vaikutelma.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee antaa toiminnallinen näköyhteys pääkulkureiteille.

Rakennusmateriaalien tulee olla pitkäikäisiä, helposti huollettavaa ja kierrätettävää.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets område för allmänna byggnader.**Stadsbild**

Kvarteret ska bygga på och stödja en stark lokal identitet och utgöra en minnesvärd helhet.

Vid planeringen av området ska Myrbackas stenåldersförflutna beaktas.

Kvarteret ska bilda en livfull, trivsamt och grönskande helhet.

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska med avseende på stadsbilden och arkitekturen passa in i centrumområdets varierande och kreativa miljö.

Kvarteret ska vara i förbindelse med det omgivande stadsrummet och grönområdena: Påltoget, Kruktorget, Pålbyparken och Rödmylletorget.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och hållbart och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Arkitektur

Byggnaden ska vara innovativ, överraskande och originell.

Stadsbildsmässiga fixpunkter och gatuvyer ska styra gestaltningen av byggnadsvolymer.

Särskilt fasaderna mot Påltoget och mot stationen ska vara betydande inslag som är lätta att känna igen.

Byggnaden ska öppna sig upplevelsemässigt och funktionellt mot Påltoget och Pålbyparken.

De externa och interna kontakterna från Påltoget i riktning mot stationen ska stärkas.

I Kinobrinken ska ett tunnelliiknande intryck undvikas vid byggnadsmassan som bör dras tillbaka från tomtgränsen särskilt på de översta våningarna.

På byggnadens östra, sydvästra och norra sidor tillåts utskjutande delar på de översta våningarna. Mot gatan och gården får byggnadens yttertak ha lutning från fasadplanets övre kant. Takutsprånget ska vara minst 8 meter från bostadsbyggnaderna.

På markplansvåningen ska byggnadens yttre och inre utrymmen kombineras funktionellt och visuellt och ge ett öppet och levande intryck.

Ingångarna ska framhävas med hjälp av arkitekturen och de ska ge en funktionell visuell kontakt mot huvudrutterna.

Byggmaterialet ska vara beständigt, lätt att underhålla och återvinningsbart.

Uudisrakennuksessa tulee olla toiminnallinen terassi tai kattopiha. Kattopinnat ja erilliset katokset on tehtävä kasvikkatoisina ja niiden tulee muodostaa osa rakennuksen arkkitehtuuria. Konversiorakennuksessa sallitaan terassit ja kasvikatot soveltuvin osin.

Tontilla olevan kivikautisen punamultahaudan ennallistus tai esiin nostaminen nähtäville tulee huomioida rakennuksen suunnittelussa.

Rakennustekniikka

Ulkorakenteiden ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Rakennuksen rakenteiden ja perustusten tärinän vaimennuksen tulee olla vähintään 35 dB junaliikennettä vastaan.

Sähköraataan liittyvät turvallisuusnäkökulmat on huomioitava korttelin suunnittelussa.

Rakentamislupahakemuksessa on osoitettava tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttöön suhteutetut riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua sekä jätehuollon muuta järjestämistä varten.

Kiinteistömuuntamolle tulee varata tila tontilta.

Rakennusoikeus

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita. Ne tulee sovittaa kaupunkikuvaan ja integroida osaksi arkkitehtuuria.

Resurssiviisaus

Rakennusratkaisut tulee olla aikaa kestäviä ja niistä tulee esittää ilmastaselvitykset rakennusluvan yhteydessä.

Energia- ja ratkaisujen valinnassa tulee hyödyntää elinkaarilaskentaa sekä hiilijalanjälkilaskentaa.

Rakennuksen on saavutettava energialuokka A.

Alueen rakentamisessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa tontilla aurinkopaneeleilla.

Liikenne

Rakennuksen autopaikat sijoitetaan kortteliin 15409 kiinteistön 092-015-0409-0004 tontille. Autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap / 500 k-m².

Sähköautojen latauspaikkoja tulee toteuttaa vähintään 30% autopaikoista. Suunnitelmassa tulee huomioida mahdollisuus lisätä latauspaikkoja pysäköintialueelle jälkikäteen.

Rakennuksen huolto liikenne ja tavarakuljetukset tulee järjestää toimivasti ja turvallisesti. Saattoliikenne ja henkilöliikunnan autopaikat suositellaan erotettavaksi huolto liikenteestä.

Pelastuslaitoksen nostokalustolla on oltava vapaa pääsy rakennuksen viereen siten, että sammutus- ja pelastustoimenpiteet ovat mahdollisia. Nostopaikan sijoituksessa tulee ottaa huomioon katu- ja puistosuunnitelmat.

Tontilla tulee tarvittaessa järjestää huoltoyhteys korttelissa 15422 sijaitsevalle kiinteistölle 092-015-0404-007.

Pyöräpaikkoja tulee järjestää riittävästi lähialueella erityiselvityksen mukaisesti, joka on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Tontin yhteyteen tulee järjestää työntekijöiden pyöräpaikkoja 1 pp / 3 työntekijää. Niiden tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Ulkoalueet

Istutusalueella tulee olla monipuolista kasvillisuutta ja erilaisia pensas- ja puulajeja.

Ulkotilojen suunnittelussa tulee huomioida yhteisöllisyys ja eri käyttäjien tarpeet.

Nybyggnaden ska ha en funktionell terrass eller en taggård. Taktyor och fristående takkonstruktioner ska förses med vegetationstak och utgöra en del av byggnadens arkitektur. I den konverterade byggnaden tillåts terrasser och växttak i tillämplig omfattning.

Att rödmyllegraven från stenåldern som finns på tomten ska återställas eller lyftas fram till påseende bör beaktas då byggnaden planeras.

Byggt teknik

Utomhuskonstruktionerna ska ha en ljudisolerings mot flygbuller på minst 32 dB.

Byggnadens grund och konstruktioner ska dämpa vibrationer från tågtrafiken med minst 35 dB.

Säkerhetsaspekterna i anslutning till elbanan ska beaktas vid planeringen av kvarteret.

Utrymmen för uppsamling och sortering av avfall och annan organisering av avfallshanteringen ska anvisas i ansökan om bygglov och de ska vara tillräckliga i förhållande till storleken på och ändamålet med de byggnader som uppförs på tomten.

På tomten ska det reserveras plats för en fastighetstransformator.

Bygg rätt

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar. De ska anpassas till stadsbilden och integreras i arkitekturen.

Resurssmarthet

Byggnadslösningarna ska vara åldersbeständiga och i samband med bygglovet ska klimatutredningar läggas fram om dem.

Vid valet av energilösningar ska beräkning av livcykelkostnader och koldioxidavtryck utnyttjas.

Byggnaden ska uppnå energiklass A.

Vid byggandet av området ska beredskap finnas för utnyttjande av förnybar energi. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

En del av den energi som byggnaderna behöver ska produceras med solpaneler på tomten.

Trafik

Byggnadens bilplatser placeras i kvarter 15409, på tomten till fastigheten 092-015-0409-0004. För bilplatser ska det reserveras 1 bp / 500 m²-vy.

Minst 30 procent av bilplatserna ska vara laddningsplatser för elbilar. I planen ska man beakta möjligheten att i efterhand öka antalet laddningsplatser på parkeringsområdet.

Servicetrafik och varutransport till byggnaden ska ordnas så att det är fungerande och tryggt. Det rekommenderas att avlämnings- och hämtningstrafiken och personalens bilplatser avskiljs från servicetrafiken.

Räddningsverkets lyftanordningsutrustning ska fritt kunna köra fram till byggnaderna så att släcknings- och räddningsåtgärder är möjliga. Vid placeringen av lyftplatsen ska gatu- och parkplanerna beaktas.

På tomten ska vid behov ordnas serviceförbindelse till fastighet 092-015-0404-007 som ligger i kvarter 15422.

Det ska ordnas tillräckligt många cykelplatser i närområdet i enlighet med en särskild utredning som ska presenteras i bygglovsskedet.

I anslutning till tomten ska ordnas cykelplatser för arbetstagare så att det finns 1 cp / 3 anställda. De ska vara väderskyddade och ramlåsbära.

Utomhusområden

I planteringsområdena ska det finnas mångsidig växtlighet och olika slags buskar och träd.

Vid planeringen av utomhusområdena ska gemenskapen och behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

Korttelin vihertehokkuuden tavoiteluku on 1,0. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Ympäristöstä tontille tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin.

Tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat ja jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa. Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tontilla, on johdettava viivytämällä yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytysuunnitelma on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Kaupunkikuvallisesti merkittävissä hankkeissa tulee rakentamisluvan yhteydessä esittää valaistussuunnitelma.

Jos rakennuksen rakentamista ei aloiteta välittömästi rakennuksen tai sen osan purkamisen jälkeen, tontti on viivytyksettä siistittävä purkamisen jäljiltä ja mahdollisesti vaurioitunut katu-, puisto- ja muu yleinen alue on viivytyksettä korjattava.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningsstalet 1,0. Att gröneffektiviteten uppnås ska visas i samband med bygglovet med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Vatten som rinner in på tomten från omgivningen ska beaktas vid planeringen av tomten och ledas vidare på ett kontrollerat sätt.

Ett dagvatten- och dräneringsvattensystem ska anläggas på tomten, varifrån vattnet helt eller delvis ska infiltreras på den egna tomten, om markförhållandena medger det, och om detta inte medför en risk för fuktskador på byggnaderna i området. Dagvatten och dräneringsvatten från husgrunder som inte infiltreras på tomten ska genom fördröjning ledas till det allmänna dagvattensystemet. Fördröjningsplanen ska presenteras i bygglovsskedet.

I fråga om projekt som är betydelsefulla för stadsbilden ska en belysningsplan läggas fram i samband med bygglovet.

Om uppförandet av en byggnad inte inleds omedelbart efter det att en byggnad eller en del av den rivits ska tomten utan dröjsmål städas upp så att det inte finns spår kvar efter rivningen och gatu-, park- och andra allmänna områden som eventuellt blivit skadade ska sättas i stand utan dröjsmål.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.		Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Kaupunginosan numero.	15	Stadsdelsnummer.
MYYR	Kaupunginosan nimi.	MYYR	Stadsdelens namn.
15423	Korttelin numero.	15423	Kvartersnummer.
KIVORINNE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	KIVORINNE	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
13000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	13000	Byggnadsrätt i kvadratmeter väningsyta.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	VI	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.		Byggnadsyta.
	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.		Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Ohjeellinen uloke.		Riktgivande utspräng.
	Istutettava alueen osa.		Del av område som skall planteras.
	Katuaukio/tori.		Öppen plats/torg.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.		Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.		Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.

(15402, 15403)

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

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

4/4

TONTTIIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

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}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__