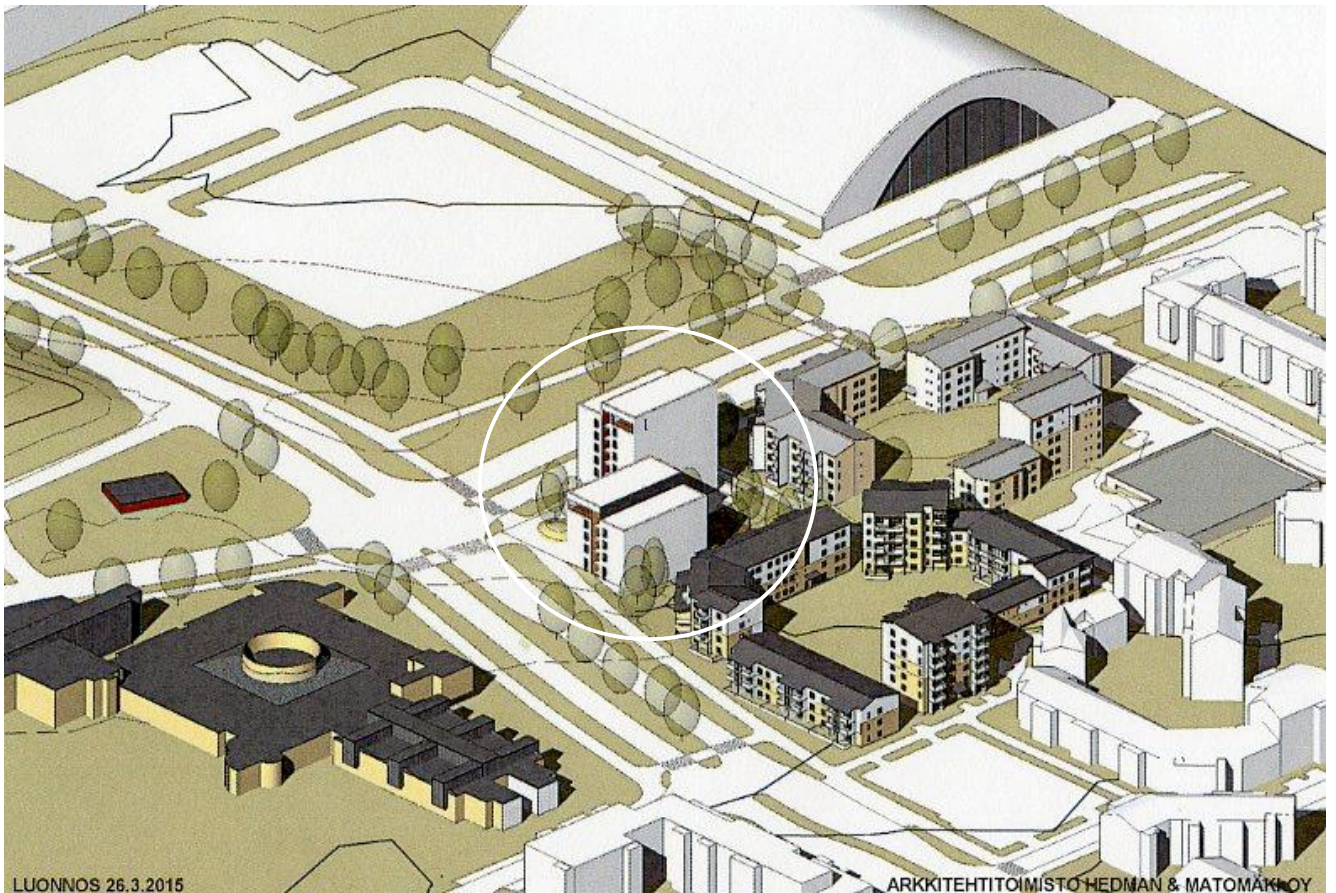




Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Piipuiston opiskelija-asunnot



Asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijako,
joka koskee 18.5.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002232

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos

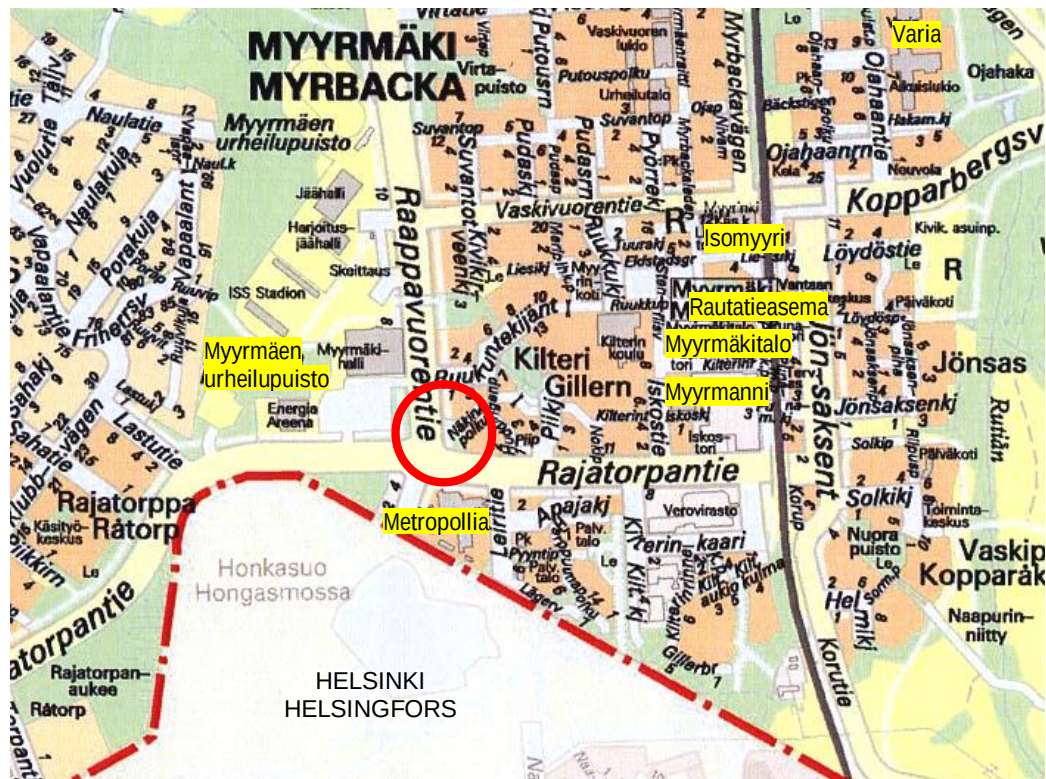
Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
osa korttelia 15507 sekä katualue
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja puistoalueet)

Kaava-alueen sijainti

Raappavuorentie 3

Tonttijako

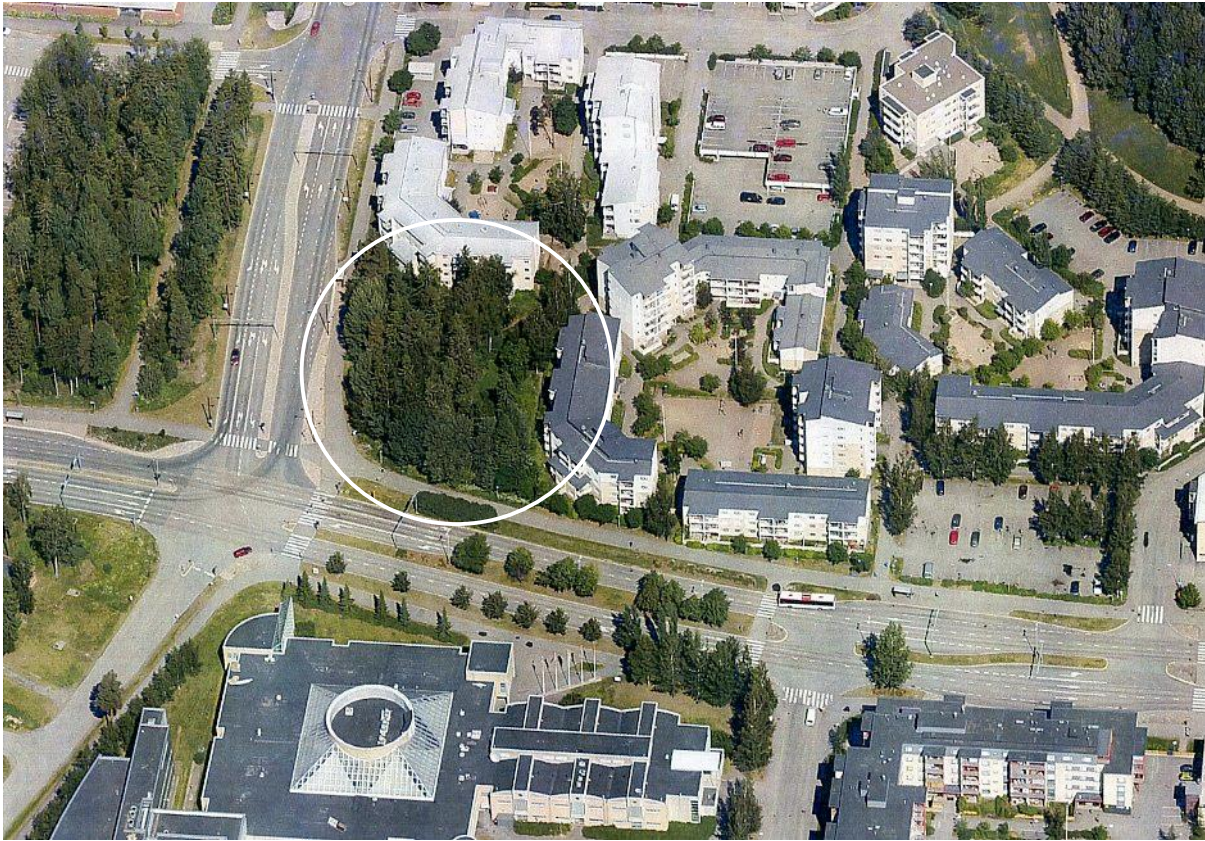
Osa korttelia 15507



Alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Hoas on yleishyödyllinen säätiö, joka vuokraa, rakennuttaa ja ylläpitää asuntoja pääkaupunkiseudulla peruskoulun jälkeisissä oppilaitoksissa opiskeleville, tutkintoaan päätoimisesti suorittaville opiskelijoille. Opiskelupaikan tulee olla Helsingin, Espoon, Vantaan tai Kauniaisten alueella. Asuntoja on tällä hetkellä noin 9 000 kpl.

2. Tiivistelmä



Piipuisto sijaitsee Metropoliaa vastapäätä.

Viistoilmakuva 2011.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asuntorakentamista Piipuistoon.

Alue on metsää. Naapuritonteilla on neljäkerroksisia asuinkerrostaloja. Rajatorpantien eteläpuolella on Metropolia ammattikorkeakoulu, jota laajennetaan. Raappavuorentien länsipuolella on Myyrmäen urheilupuisto.

Maakuntakaavassa Myyrmäki on esitetty tiivistettäväksi.

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoa P. Asemakaavaan merkittyä leikkikenttää (ul) ei ole rakennettu.

Asemakaavamuutoksessa tontti osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A. Rakennusoikeudeksi annetaan 4 000 k-m². Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi tulee toiseen taloon viisi ja toiseen kahdeksan. Näiden kulmaukseen syntyy pieni aukio tontin puolelle.

Rakennus merkitsee Myyrmäen nurkan. Naapuritontteja suurempaa kerroslukua perustele sijainti pääkatujen kulmassa. Rakentaminen ei merkittävästi heikennä naapuritonttien näkymiä eikä varjosta, koska paikalla on nyt metsää.

Muodostuvalle tontille rakennetaan opiskelija-asuntoja 53 kpl, jotka ovat kimppekämppejä (kaksioita). Autopaikanormina käy opiskelija-asunnoille 1 ap / 160 k-m², koska Myyrmäessä on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Tonttiliittymä tulee Raappavuorentielle. Bussipysäkkiä ja johtoja siirretään. Lisäksi rakennetaan Näkinkuorenpolun jatke bussipysäkille.

3. Lähtökohdat



Näkymä Piipuistosta, vasemmalla VAV:n asuintalo Huddingenpolku 2.

Jyrki Kauhanen 2014.

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

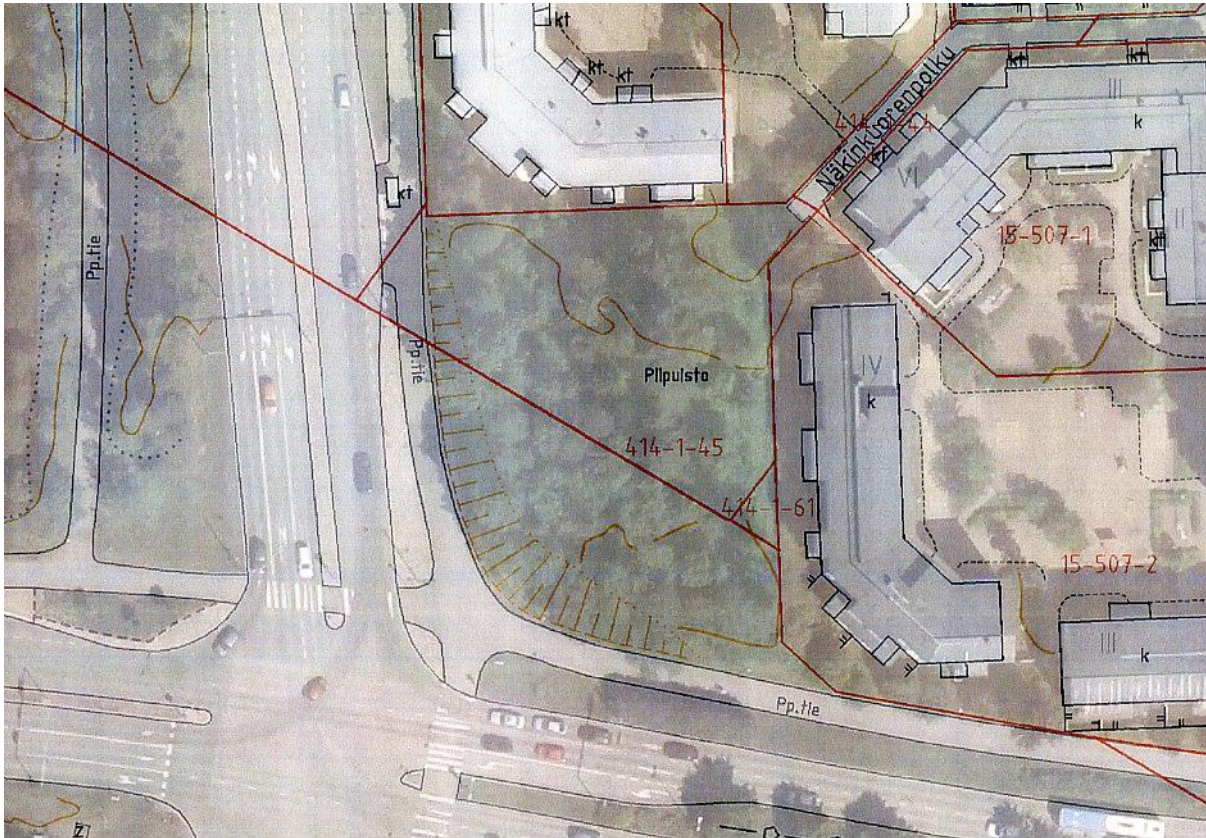
Myyrmäki on yksi pääkaupunkiseudun aluekeskuksista. Kaupunginosaa on rakennettu 1960-luvulta alkaen kerrostalovaltaisesti. Suurin kerrosluku on Myyrmäentien varrella kaksitoista. Rajatorpantien vartta on rakennettu 1980-luvulta alkaen; kadun varrella kerrosluku vaihtelee kolmesta kahdeksaan.

Luonnonympäristö

Alue on luonnonvarainen metsikkö. Ylispuina kasvaa pääasiassa varttuneita kuusia. Paikoin on myös tuomia ja haapoja. Aluskasvillisuus koostuu pihlajan, lepän, raidan, tuomen ja haavan taimista. Pohjakerroksen voimakkaan kulumisen vuoksi kuusta ei juuri ole taimina. Sen vuoksi myös muu aluskasvillisuus on harvaa. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita. Piipuisto sijaitsee montussa, koska Rajatorpantie ja Raappavuorentie on rakennettu penkereelle. Maalajiltaan alue on pääosin savea.

Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton, mutta alueen koillisosassa on ollut asuinrakennus, joka näkyy peruskartassa 1967. Naapuritonteilla on keltatiilisiä neljäkerroksisia asuinkerrostaloja vuosilta 1992 ja 1996. Rajatorpantien eteläpuolella on keltatiiliharkoilla vuorattu Metropolia ammattikorkeakoulu vuodelta 1988.

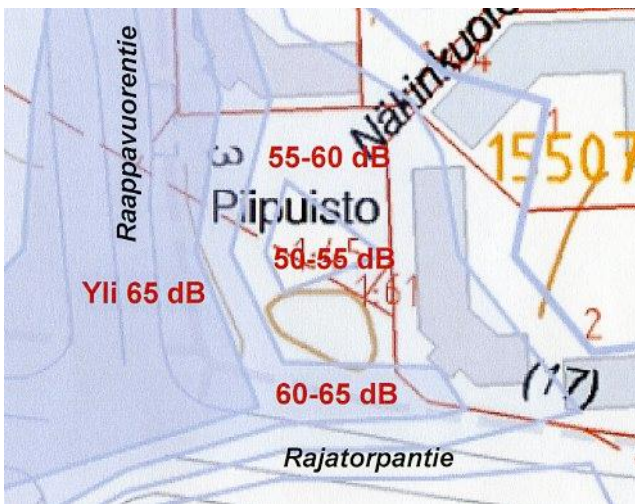


Nykytilanne.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

• Lentomelu

Alueen lentomelutaso on alle 50 dB, joten alue ei ole lentomelualue, mutta kuuluu yleiskaavan meluntorjuntatarvealueeseen. Tämä edellyttää asunnoilta 28 dB:n ääneneristävyyttä, mistä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.



• Katuliikennemelu

Ennustettu katumelutaso vuonna 2030 on Rajatorpantien katualueen rajalla 60 – 65 dB ja Raappavuorentien katualueen rajalla yli 65 dB. Ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.

← Katuliikenteen meluennuste vuodelle 2030.

Tiemeluvyöhyke (dB)	Äänitasoero asuinhuoneissa ΔL (dB) erillinen selvitys
65...100	
60...64,9	35
55...59,9	30
50...54,9	—

Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

Alueen omistaa Vantaan kaupunki.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

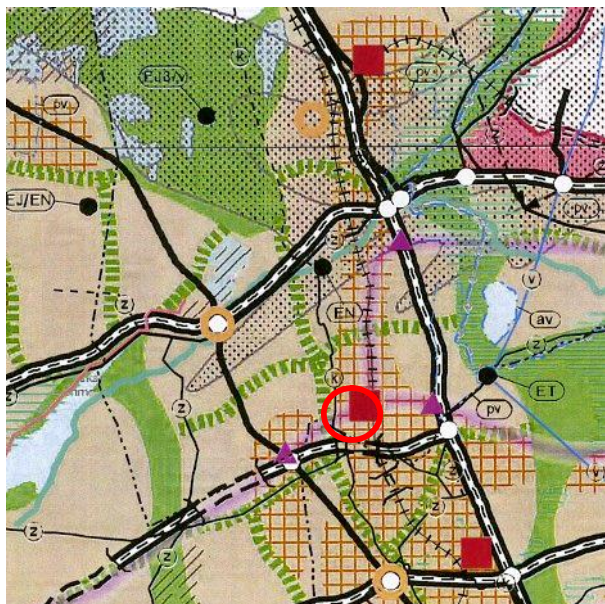
Valtakunnallisena tavoitteena on mm. että asuin- ja työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008.

– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) Myyrmäki on taajama-toimintojen aluetta ja keskustatoimintojen aluetta. Uudenmaan toisessa vaihe-
maakuntakaavassa (30.10.2014) Myyrmäki on tiivistettävää aluetta.

– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

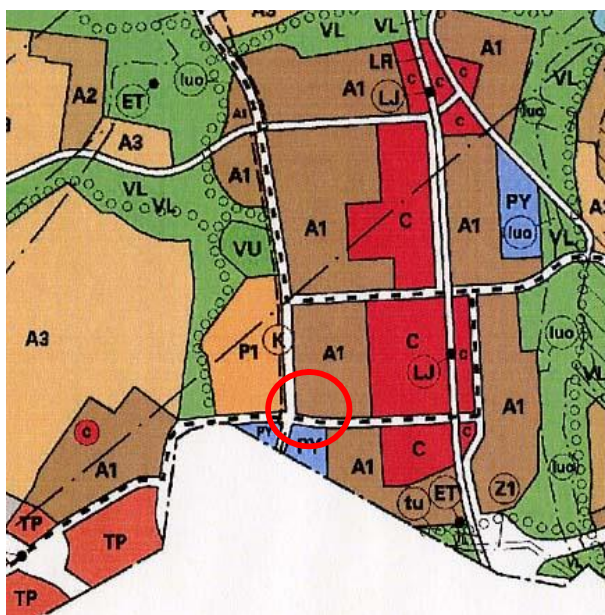


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viherysteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Maakaasun runkoputki.
- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. – Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

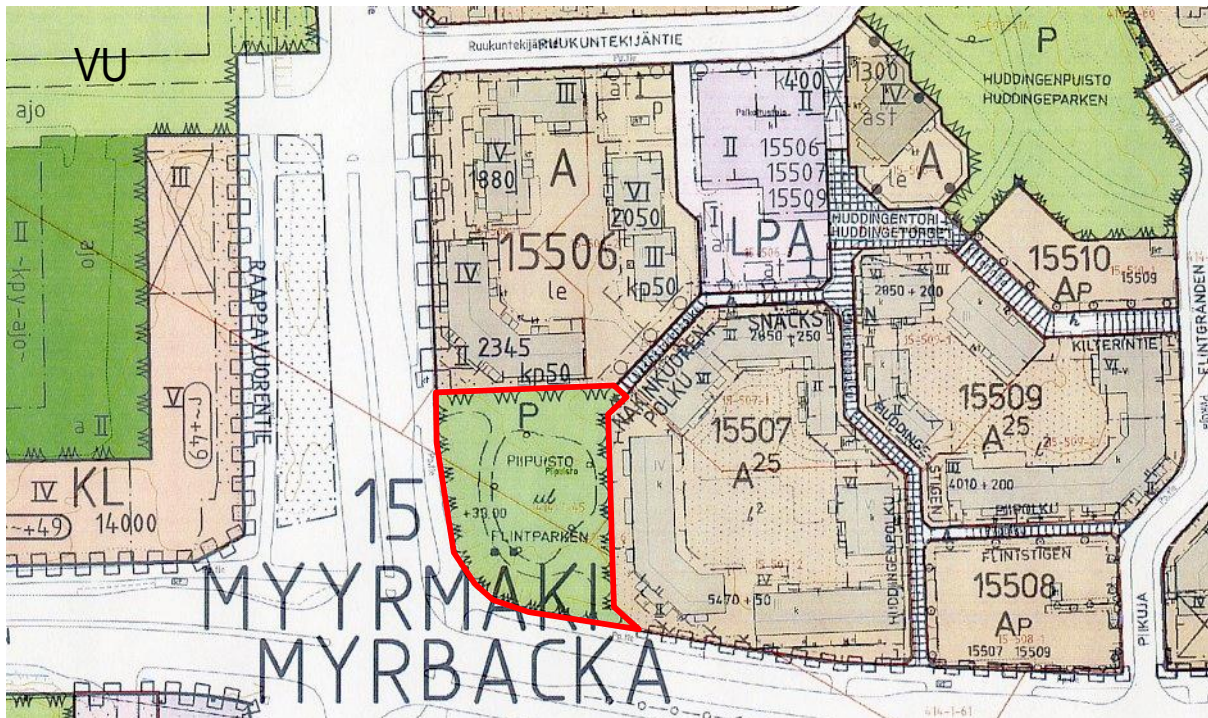


Ote Vantaan yleiskaavasta.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A2 Matala ja tiivis asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- C Keskustatoimintojen alue.
- P1 Palvelujen alue.
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- TP Työpaikka-alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- c Keskustatoimintojen alakeskus.
- (ET) Yhdyskuntateknisen huollon laitos.
- (K) Maakaasun runkolinja.
- (LJ) Joukkoliikenteen terminaali.
- (luo) Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
- (Z1) Voimansiirtolinja, 110 kV.
- (tu) Liikenneväylän tunneliosuus.
- o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- — — Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
- — — Alueen raja.
- - - Osa-alueen raja.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 151400, Myyrmäki 4A, vahvistettu ympäristöministeriössä 19.7.1984, jossa alue on puistoa P. Asemakaavan mukaan asuntoloita varten on varattava autopaikkoja 1 ap / 200 k-m2.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

15521	Korttelin numero.
A	Asuinrakennusten korttelialue.
A²⁵	Asuntorakennusten korttelialue.
AP	Autopaikkojen korttelialue.
KL	Liikerakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
P	Puisto.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
2345	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Suurin sallittu kerrosluku (room. numeroin).

15504	Korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
ul	Ohjeellinen leikkikenttä.
 h 	Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jonka poikki huoltoajo on sallittu..
 	Istutettava alueen osa.
- - -	Rakennusalan raja.
■	Kaavamuutosalueen rajaus.

Katso tarkemmin: karta.vantaa.fi

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle. (Kv 22.9.2014)

Kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2015

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 200 000 k-m2.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Vantaan kaupunki / Mika Karjalainen ja Juha Vihervä; Myyrmäen luonnonhoitosuunnitelma (Kuja 8.9.2004)

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Näkymä Raappavuorentieltä, vasemmalla Piipuisto, taustalla Metropolia. Jyrki Kauhanen 2014.

Kaavamuutoshakemus perusteluineen

Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki 8.1.2014 asemakaavamuutosta Piipuistoon yleiskaavan mukaiseen asuntorakentamiseen.

Suunnitteluohjelma

Kaavamuutostyö sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 2014, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014 hyväksyi ohjeellisena ja kaupungin hallitus 10.2.2014 merkitsi tiedoksi.

Vireilletuloilmoitus

Kaavatyön vireille tulo ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan kaupungin asukaslehdessä 15.3.2014.

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjalausuma

Kaupunginvaltuusto 7.4.2014 hyväksyessään Metropolian asemakaavamuutoksen 002195, merkittiin, että Sosialidemokraattinen valtuustoryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman, johon yhtyi Vihreä valtuustoryhmä, Perussuomalaisen valtuustoryhmä, Vasemmistoliiton valtuustoryhmä ja Kristillisdemokraattinen valtuustoryhmä: "Hyväksyessään asemakaavan, joka mahdollistaa ammattikorkeakoulu Metropolian laajennuksen Myyrmäessä, allekirjoittaneet valtuustoryhmät edellyttävät, että oppilaitoksen lähietäisyydeltä osoitetaan ja luovutetaan uusia tontteja opiskelija-asuntojen rakentamista varten."

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 4.9.2014, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet pyydettiin 24.9.2014 mennessä.
- **Yleisötilaisuudesta** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 6.9.2014.
- **Yleisötilaisuus** pidettiin Kilterin koulun ruokalassa, Iskostie 8, 23.9.2014 klo 17.00. Paikalla olivat vain aluearkkitehti ja asemakaavasuunnittelija, ei osallisia.
- **Asemakaavasuunnittelija Jyrki Kauhanen** oli tavattavissa puhelimitse 15.9.2014 klo 9 – 11. Puheluja ei tullut.
- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, naapurit, kaupunginosan asukkaat, työntekijät ja yhdistykset, kunnan jäsenet, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia, HSY ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Museovirasto, 30.9.2014:

Kaavamuutosalueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen mukaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat arkeologisiin inventointeihin, jotka on tehty vuosina 2000 ja 2005.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiasta lausuu Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

2. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 13.10.2014, saapunut 17.10.2014:

HSL kannattaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä alueilla, joilla on hyvät olemassa olevat joukkoliikenneyhteydet. Piipuisto sijaitsee noin 600 metrin päässä Myyrmäen asemasta ja lähimmät bussipysäkit ovat alueen välittömässä läheisyydessä. Vuonna 2015 alueen joukkoliikenneyhteydet paranevat entistään, kun liikennöinti kehäradalla ja runkolinjalla 560 aloitetaan. Runkolinjan 560 päätepysäkki sijaitsee suunnittelualueen vieressä.

HSL puoltaa asuinrakentamisen kaavoittamista alueelle. Yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja joukkoliikenteen toimintaedellytysten kannalta maankäytön tulisi olla suunnittelualueella mahdollisimman tehokasta. Suunnittelualueen reunassa sijaitseva pysäkki V1528 "Raappavuorentie" tulee säilyttää myös tulevaisuudessa. HSL on mielellään mukana alueen jatkosuunnittelussa.

► Pysäkkiä siirretään etelään päin.

3. Vantaan Energia, 23.10.2014:

- **Sähköverkko:** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännite- maakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1. ja 2. mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- **Kaukolämpöverkko:** Ei huomioitavaa. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

► Johdot ilmenevät kaupungin johtokartasta eikä niitä merkitä asemakaavaan. Sähköjohto ja kaukolämpöjohto siirretään.

4. Vantaan kaupunginmuseo, 14.10.2014:

Ei huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

5. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 27.10.2014:

Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet ovat Piipuiston koillis-kulmassa (vj 110 m 1993, jv 200 m 1993 ja hv 300 bet 1993) ja Rajatorpantiellä (hv 315 m). Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon Piipuiston pohjoisrajalla sijaitsevat yksityiset tonttijohdot, jotka palvelevat kiinteistöä 15-506-1. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulisi tarkastella kustannusarvioineen kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

► *Kaavamuutos sisältää vesihuollon esisuunnitelman (jäljempänä).*

Hoasin tavoitteet

Tavoitteena on, että opiskelijat sijoitetaan asumaan mahdollisimman lähelle omaa oppilaitostaan, jolloin liikennettä syntyy vähän. Tavoitteena on rakentaa kimpapakempia, jotka ovat suosituimpia.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

Ei ollut tarpeen.

Muut neuvottelut

- 30.10.2014 kaupungin sisäisessä neuvottelussa todettiin, että alueelle voidaan sijoittaa opiskelija-asumista kahdeksaan kerrokseen noin 4000 k-m², johdot voidaan siirtää, ajoliittymä voidaan osoittaa Raappavuorentielle ja autopaikanormina voidaan käyttää 1ap / 250 k-m².
- 17.11.2014 neuvottelu Hoasin kanssa, jolloin todettiin, että vieressä on Metropolia, joten kohde voi olla autoton tai vähäautoinen ja että tontille voidaan sijoittaa kaksi tornia ja että tonttiliittymä saadaan Raappavuorentielle.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

• Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

• Vertailu yleiskaavaan

Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

• Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Puisto muuttuu asuinkortteliksi ja katualueeksi.

Asemakaavaratkaisun keskeiset vaihtoehdot ja niiden vaikutukset



Vaihtoehto 1. Kerrosluvut 8 ja 8.



Vaihtoehto 2. Kerrosluvut 12 ja 8.



Vaihtoehto 3. Kerrosluvut 16 ja 8.
TKa 19.11.2014



Vaihtoehto 4. Kerrosluvut 16 ja 12.

Tornitalot ovat mahdollisia, jos opiskelijoille ei tarjota autopaikkoja eikä autopaikotus rajoita asuntorakentamista. Tämä olisi mahdollista, koska tontti sijaitsee aivan Metropolian naapurissa. Tavoitteena on korostaa Myyrmäen nurkkaa, mutta ei dominoida sitä, koska ei olla Myyrmäen ydinkeskustassa.

Kaavoitusta jatkettiin vaihtoehdon 1 pohjalta, jossa suurin kerrosluku on kahdeksan.



Vaihtoehto 5, jossa rakennus seuraa kadun kulmaa.

TKa 17.4.2015

Vaihtoehdossa 5 rakennus muodostaisi korttelille viiston nurkan naapuritonttien tapaan. Rakennuksesta tulisi yhtenäinen, mutta massiivinen ja kömpelö ja osa asunnoista avautuisi pohjoiseen. Myyrmäen kulmasta tulisi löysä. Menetettäisiin myös aurinkoinen sisääntuloaukio.

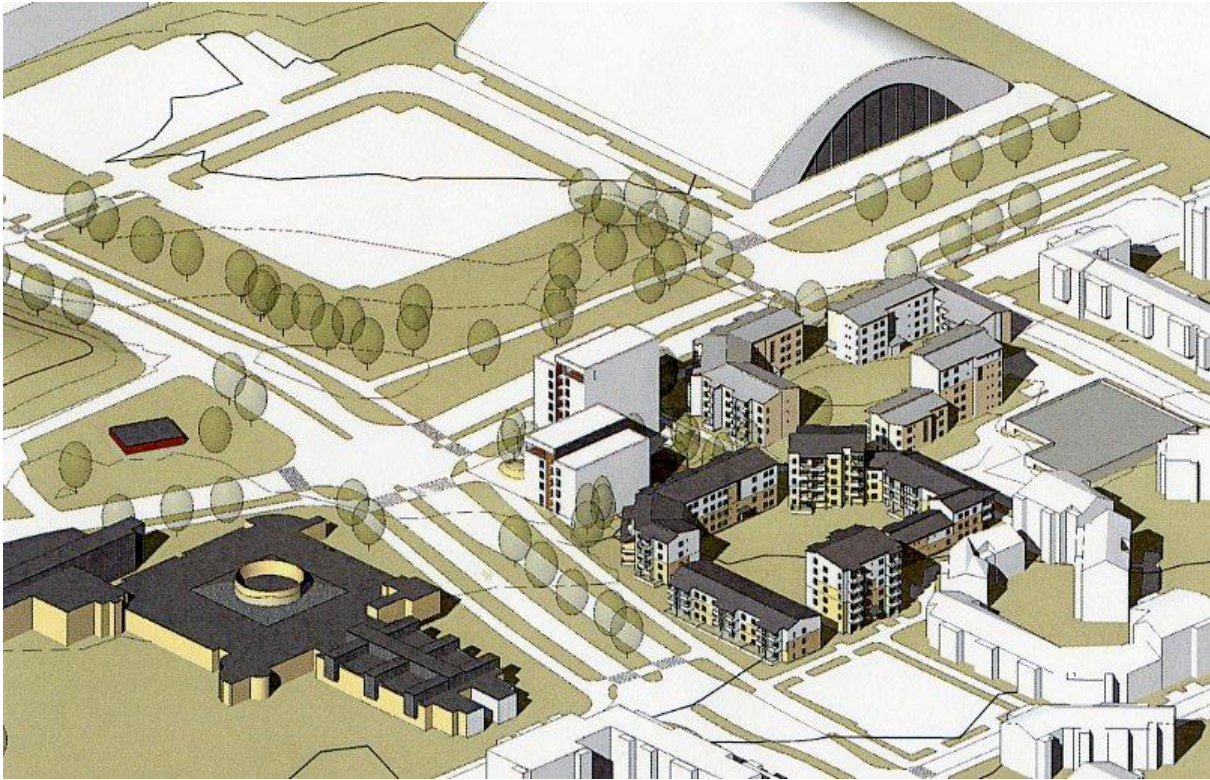
Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat asumisasioiden päällikkö *Tuula Hurme*, tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, asumisen erikoisasiantuntija *Tomi Henriksson*, asemakaavasuunnittelija arkkitehti *Jyrki Kauhanen* (6.11.2014 asti), maisema-arkkitehti *Laura Muukka*, liikenneinsinöörit *Jaana Virtanen*, *Pirjo Suni*, suunnitteluinsinööri *Elina Kettunen* ja suunnitteluavustajat *Joonas Arponen*, *Sari Simonen*.

Hoasia edusti toimitusjohtaja *Matti Tarhio*.

Hoasin konsulttina toimi arkkitehti Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy / *Mari Matomäki*.

5. Asemakaavan kuvaus



Aksonometria.

Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 26.3.2015

Asemakaavamuutos luo edellytykset opiskelija-asuntojen rakentamiselle Metropolia ammattikorkeakoulun naapuriin.

Kaavaratkaisu

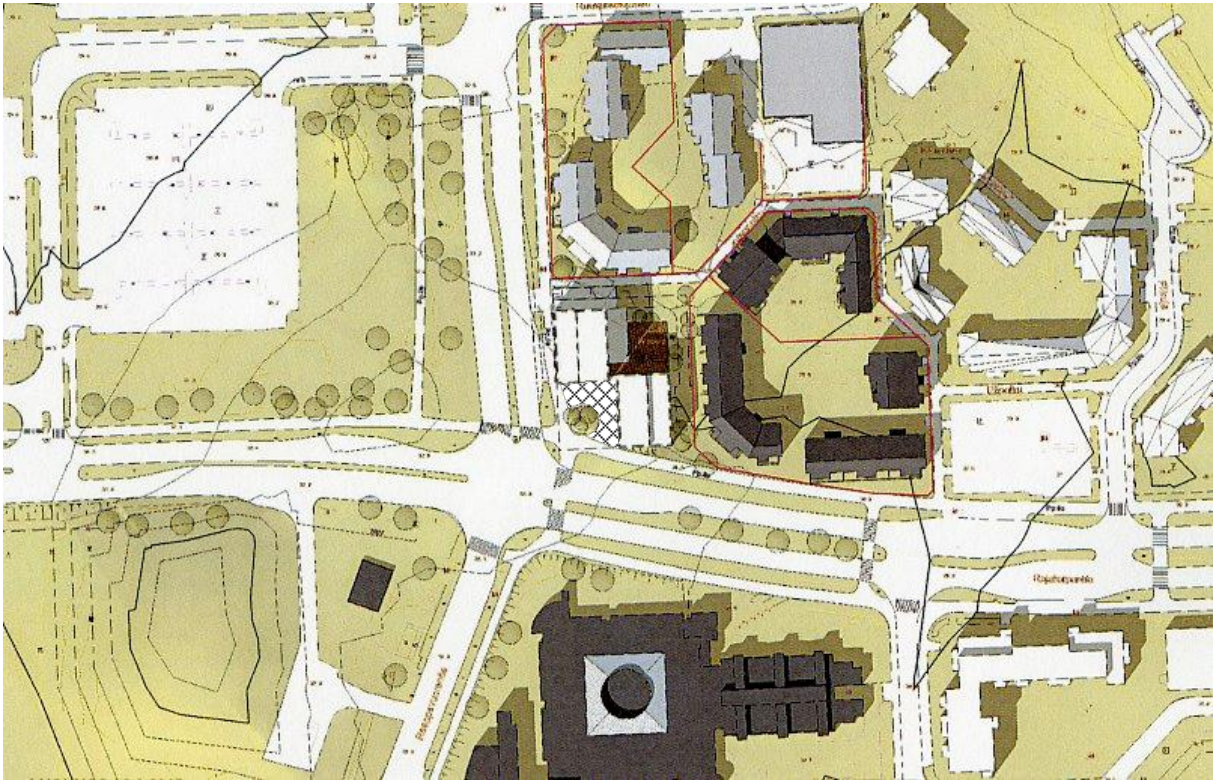
Uudet korkeammat rakennukset korostavat saapumista aluekeskukseen pääkatujen kulmassa eivätkä merkittävästi heikennä asuinoloja naapuritonteilla. Rakennusoikeus on 4000 k-m². Rakennusten kerrosluvut ovat viisi ja kahdeksan.

Alueen pohjoisosaan sijoittuu Näkinkuorenpolun jatke Raappavuorentien bussipysäkille. Pysäkkiä siirretään etelään päin.

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos vastaa opiskelija-asuntojen tarpeeseen ja on maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Paikka sijaitsee aluekeskuksessa rautatieaseman ja erityisen hyvän joukkoliikenteen vaikutuspiirissä sekä urheilupuiston ja ammattikorkeakoulun vieressä, joten alueen tehokas maankäyttö opiskelija-asumiseen on perusteltua. Naapuriin Metropolian tontille on sallittu seitsemänkerroksinen rakentaminen.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (2000) ei ole enää vanhan rakennuslain (1958) määräystä, jonka mukaan puistojen määrää ei saanut vähentää ilman erityistä syytä. Siten puistojen määrää voidaan harkita asemakaavamuutoksessa. Piipuisto voidaan poistaa, koska sitä ei ole rakennettu puistoksi ja lähellä Näkinkuorenpolun itäpäässä on meluton Huddingenpuisto, joka soveltuu paremmin virkistykseen. Lisäksi kadun toisella puolella on Myyrmäen urheilupuisto.



Rakentamisen suhde lähipympäristöön. Kadun kulmaukseen syntyy pieni aukio.
Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 26.3.2015

Rakennettu ympäristö

Muodostuvalle tontille rakennetaan opiskelija-asuntoja kahteen 5- ja 8-kerroksisiin rakennuksiin yhteensä 4 000 k-m². Ajoliittymä tulee Raappavuorentielle. Pysäköinti sijoittuu maan alle, jonne johtaa ajoramppi Näkinkuorenpolun eteläpuolella. Naapuritontteja vastaan osoitetaan istutettavaa aluetta.

Luonnonympäristö

Metsikkö muuttuu rakennetuksi tontiksi.

Liikenne ja pysäköinti

Tontille tulee ajoliittymä Raappavuorentieltä, jolloin bussipysäkki siirtyy etelään päin. Vertaa, että esimerkiksi Tokion ydinkeskustan pääkaduilla on tonttiliittymiä, vaikka rakentamisvolyymit ja liikennemäärät ovat huomattavasti suurempia kuin Myyrmäessä.

Myyrmäessä vaaditaan asunnoille 1 ap / 130 k-m² (Kala 9.12.2014). Voimassa oleva asemakaava vuodelta 1984 vaatii asuntoloille 1 ap / 200 k-m². Tampereella opiskelija-asunnoille sovelletaan normia 1 ap / 250 k-m². Helsingissä Vuosaarella ei opiskelija-asunnoille ole osoitettu lainkaan autopaikkoja. Myyrmäessä on erittäin hyvä joukkoliikenne ja vieressä on Metropolia ammatti-korkeakoulu. Opiskelija-asunnoille varataan vähintään 1 ap / 160 k-m² eli 25 ap, jotka mahtuvat rakennusten kellariin, joka rakentuu luontevasti, koska tontti sijaitsee montussa.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa annetaan tarpeelliset kaupunkikuvalliset määräykset. Äänen-eristävyydestä ja hulevesien johtamisesta määrätään rakennusjärjestyksessä.



Esimerkki tonttiliittymistä Tokion keskustan pääkadulla, Hibiya Dori. Google, Street View 2014. Rakentamisvolyymit ja liikennemäärät ovat suuremmat kuin Myyrmäessä.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

• Asuinrakennusten korttelialue A

Kaavassa määrätään mm., että tontille saa rakentaa opiskelija-asuntoja. Julkisivujen tulee olla korkeatasoisia. Julkisivuväriin tulee olla kaikissa julkisivuissa valkoinen, paitsi viisikerroksisessa rakennusosassa julkisivun länteen tulee olla sininen. Julkisivuissa tulee käyttää kuvataiteen keinoja. Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä. Sisäänkäyntejä tulee korostaa. Katu- ja maan-tasojulkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Kaavamääräykset on esitetty jäljempänä.

Nimistö

• **Näkinkuorenpolku, Snäckstigen**, 1979, liittyy Myyrmäestä tehtyihin esihistoriallisiin löytöihin. Jönsaksen kivikautinen asuinpaikka on sijainnut silloisen meren rannalla.



Vesihuollon esisuunnitelma.
EKe 6.5.2015

Tekninen huolto

• **Vesi, viemäri, sähkö ja kaukolämpö:** Liittymät nykyisiin johtoihin. Kaukolämpö- ja sähköjohtoja joudutaan siirtämään katujen kulmauksessa.

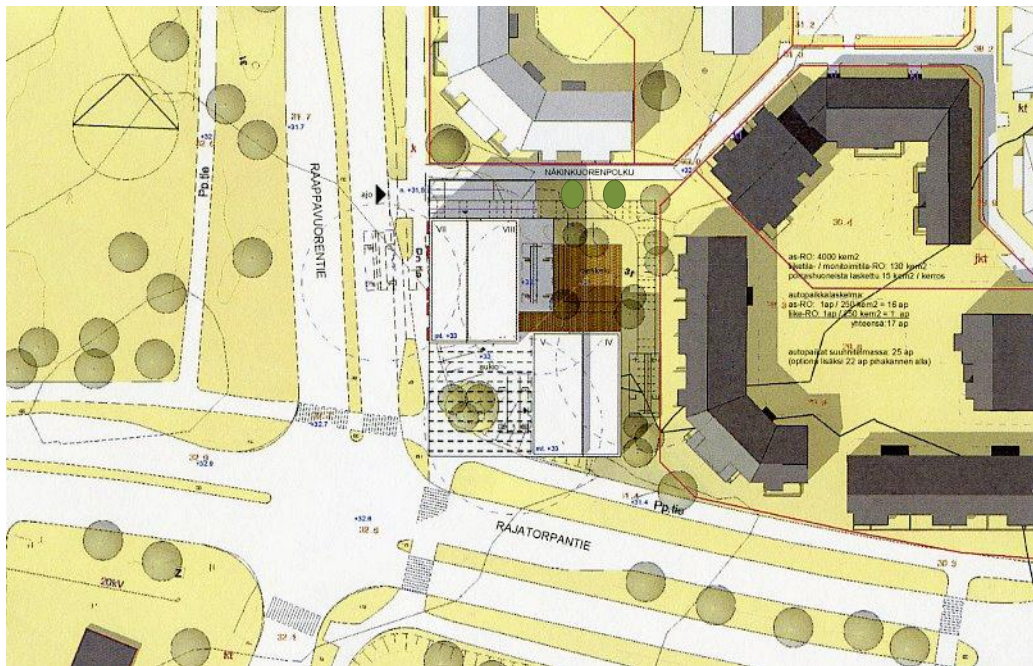
• Vesihuolto

Uudet asuinrakennukset liittyvät nykyisiin vesihuolto-linjoihin Näkinkuorenpolun päässä, joten kaavaa varten ei tarvitse rakentaa yleistä vesihuoltoverkostoa.

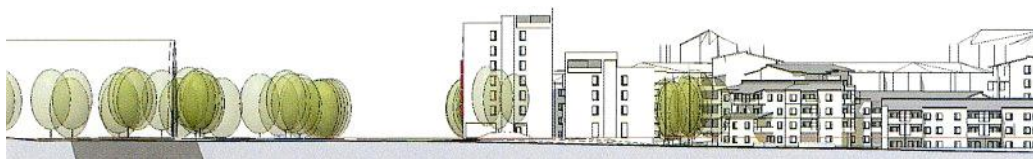
• **Hulevedet:** Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukainen ensisijainen toteutustapa hulevesi-virtaaman tasaamiseen ja hulevesien käsittelyyn on korttelikohtainen hajautettu käsittely, joka toteutetaan mahdollisimman lähellä hulevesivirtaaman synty- aluetta. Tontin hulevesien hallinta voidaan toteuttaa kasvillisuuspeitteisiä hulevesipainanteita käyttäen.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevedet viivytetään maanalaisessa viivytysrakenteessa alueen lounaisosassa. Viivytetyt hulevedet voidaan johtaa Rajatorpantien hulevesiviemäriin. 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 taseaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköinti-alueille hetkellisesti. 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.

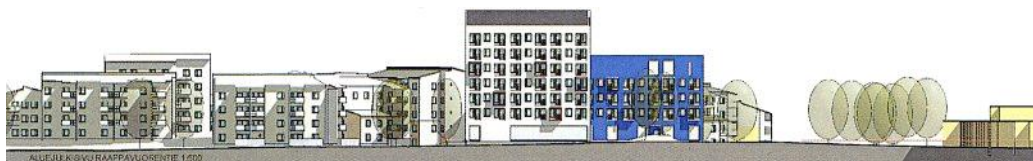
- **Pohjavesi:** Uuden rakennuksen perustusten kuivattamiseen rakennettavat salaojat alentavat paikallisesti pohjaveden pintaa. Hulevesien viivytysaltaan toteutussuunnittelussa tulee ottaa maaperä ja pohjavesiolosuhteet huomioon.



Asemapiirros.



Alueleikkaus Rajatorpantieltä.



Alueleikkaus Raappavuorentieltä.

Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 26.3.2015



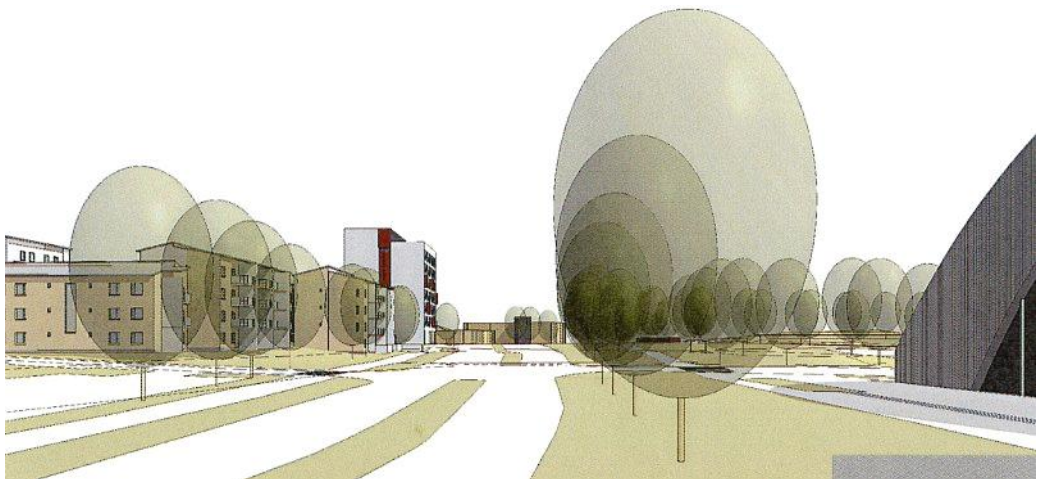
Näkymä lännestä Rajatorpantieltä.



Näkymä idästä Rajatorpantieltä.

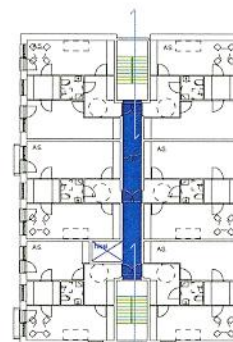
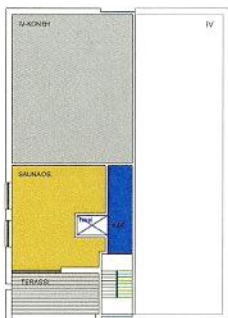


Näkymä etelästä Raappavuorentieltä.

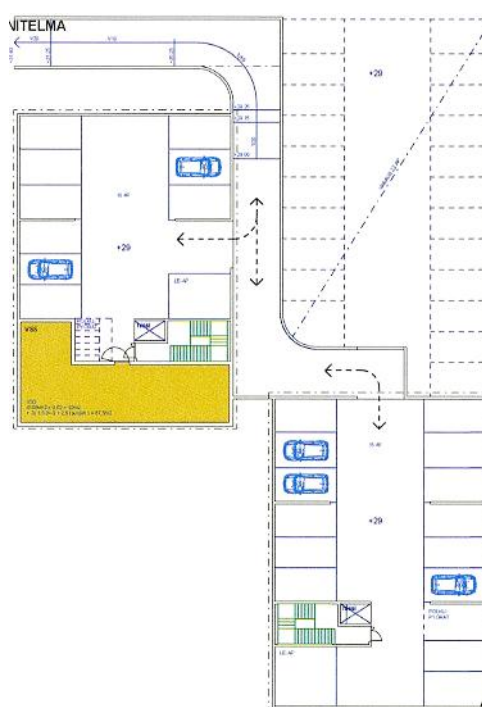


Näkymä pohjoisesta Raappavuorentieltä.

Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy 26.3.2015



The architectural floor plan shows a residential building with a central corridor (blue) connecting various rooms. The rooms include bedrooms (yellow), living areas (orange), a kitchen (green), and a bathroom (pink). The building is situated on a plot with a road labeled '33' and 'Bukla'. The plan also shows a large green area with trees and a parking area.



Kellari.

19

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

• **Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen, voimassa olevaan asema-kaavaan, luonnonympäristöön ja maisemaan**

Piipuisto muuttuu asuintontiksi.

• **Vaikutukset suhteessa rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan**

Alueelle saa rakentaa kaksi opiskelija-asuntoja sisältävää asuinrakennusta, jotka kohoavat naapuritaloja korkeammiksi. Tätä perustelee tontin sijainti pääkatujen risteyksessä sekä opiskelija-asuntojen tarve ja ammattikorkeakoulun läheisyys. Pääkatujen risteyksessä sijaitsevana Piipuisto ei ole merkittävä virkistysalue, mutta on kaupunkikuvallisesti merkittävä asuntorakentamisen paikka.

• **Liikenteelliset vaikutukset**

Yleiskaavan (2007) tuottaman maankäytön liikenteelliset vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Kaavamuutos lisää joukkoliikenteen käyttöä ja kevyttä liikennettä, mutta autoliikennettä vain noin 78 ajon/vrk, koska auto-paikkoja rakennetaan 26 kpl. Alueelta on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet ja lyhyt matka ammattiopilaitokseen, joten auton käyttö ei ole välttämätöntä.

• **Sosiaaliset vaikutukset**

Opiskelija-asuminen mahdollistaa itsenäisen opiskelun ja elämän.

Maankäytön muutos

Käyttö-tarkoitus	Ennen muutosta		Muutoksen jälkeen		Nettovaikutus	
	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
A	-	-	2 608	4 000	+ 2 608	+ 4 000
P	2 704	-	-	-	- 2 704	-
Kadut	90	-	186	-	+ 96	-
Yhteensä	2 794	-	2 794	4 000	0	+ 4 000

6. Asemakaavan toteutus

Toteuttamissopimusta ei tarvita.

Kaupunki myy muodostuvan tontin, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 18.5.2015

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu

Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



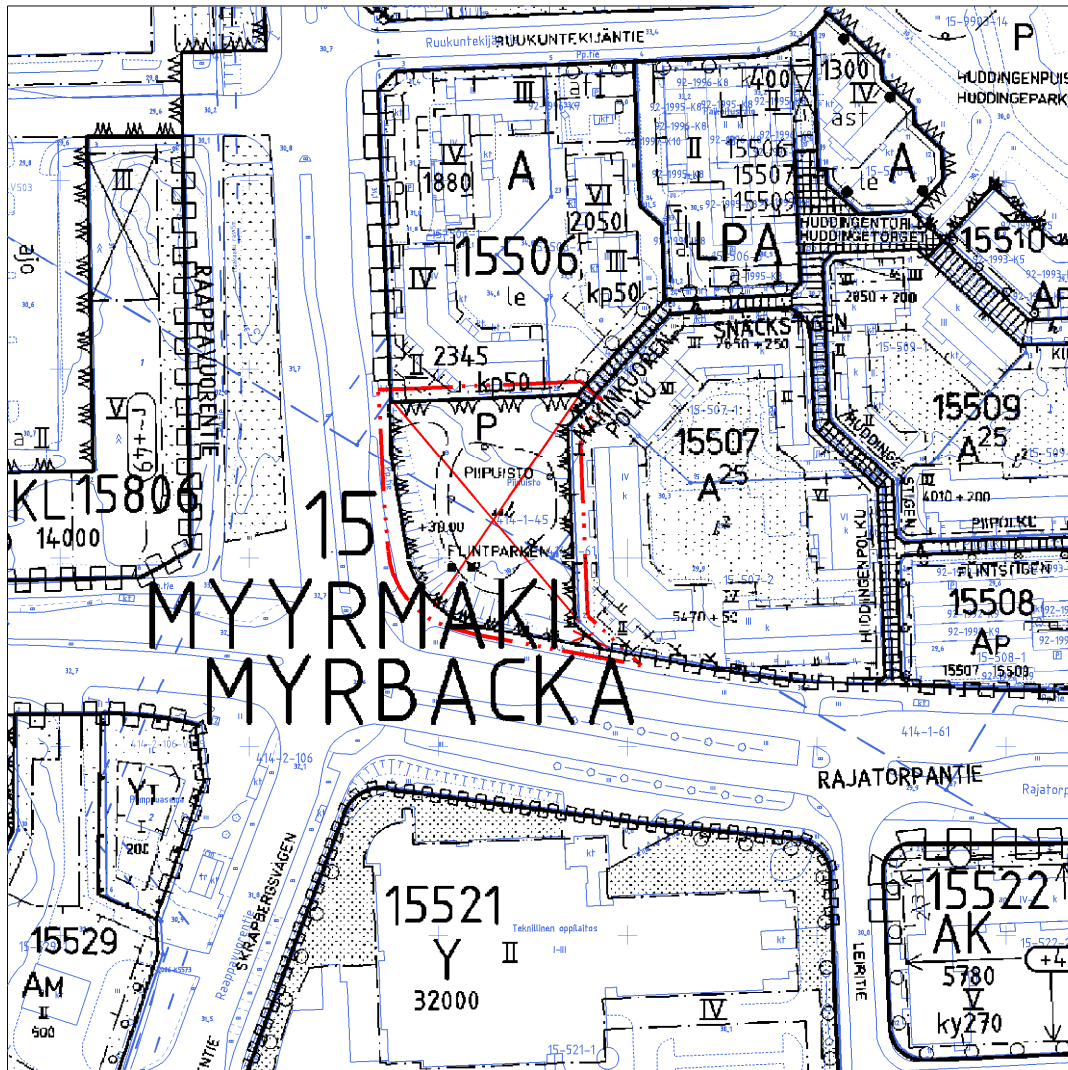
Timo Kallaluoto

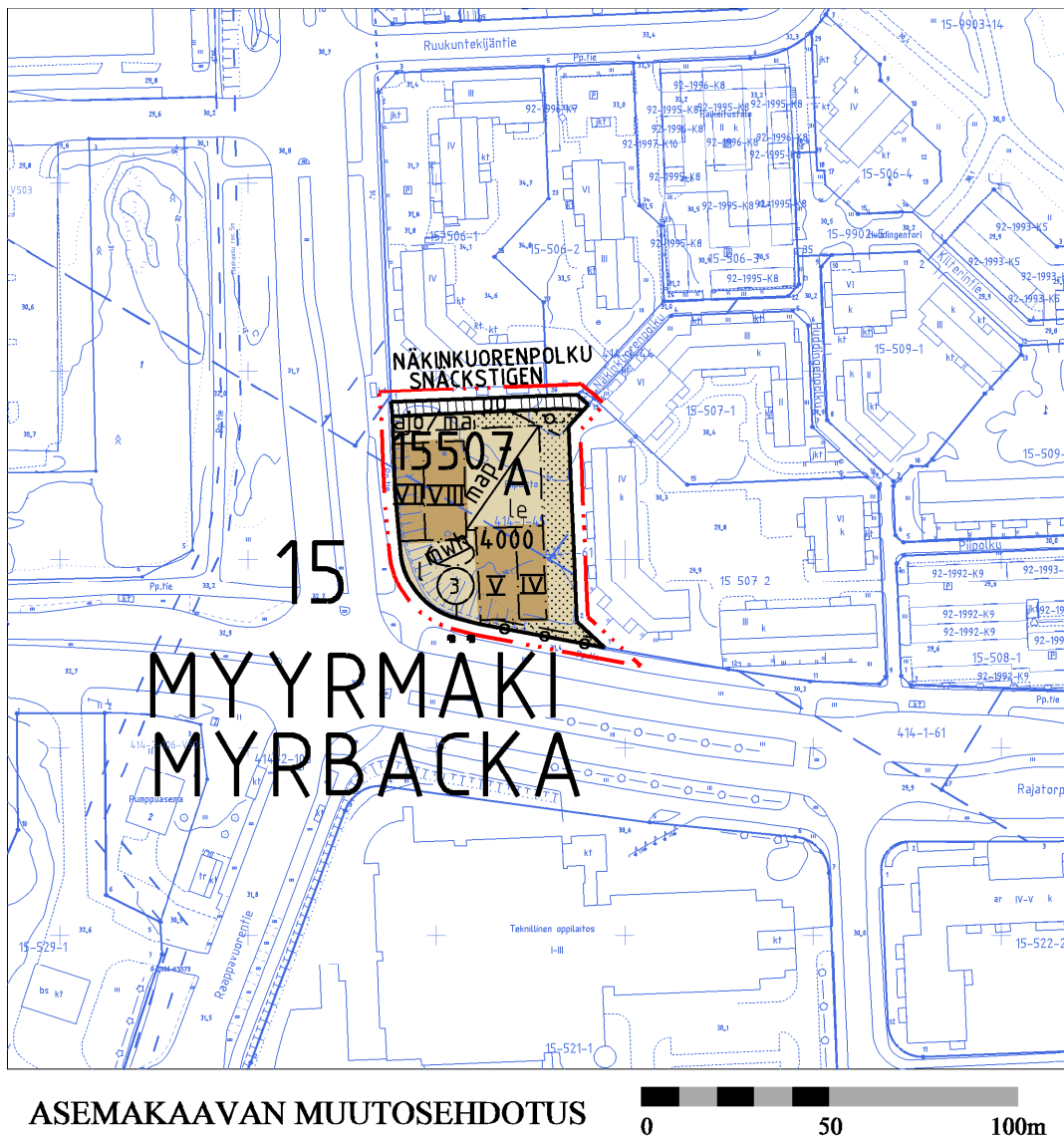
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:

Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Timo Kallaluoto, Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. (09) 8392 2675, timo.kallaluoto@vantaa.fi

Asemakaavan muutosehdotus





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002232

Päiväys
Datum

18.05.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

682490,683490-91

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 15

MYYRMÄKI

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 15507

sekä katualue.

(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako

Osa korttelia 15507.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 15

MYRBACKA

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 15507

samt gatuområde.

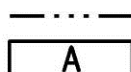
(Gatu- och rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelningen

Del av kvarteret 15507.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinrakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa opiskelija-asuntoja.

Julkisivujen tulee olla korkeatasoisia.

Julkisivuvärin tulee olla kaikissa julkisivuissa valkoinen, paitsi viisikerroksisessa rakennusosassa julkisivun länteen tulee olla sininen.

Julkisivuissa tulee käyttää kuvataiteen keinoja.

Mahdollisia elementtisaumojia ei saa näkyä.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa.

Katolle saa rakentaa sauna-, yhteis- ja teknisiä tiloja kerros- ja rakennusoikeuden estämättä

Maantasoon saa sijoittaa liike-, toimisto-, palvelu-, yhteis-, varasto- ja pysäköintitiloja sekä teknisiä ja suojatiloja rakennusoikeuden estämättä.

Katu- ja maantaso-julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi, jos porrashuoneet ovat luonnonvaloisia.

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää meluselvitys.

Tontilla on järjestettävä hulevesien viivytys.

Asuinrakennuksiin johtavat sisääntulokäytävät tulee kivetä.

Piha ja istutettava alue tulee istuttaa rehevästi puin, pensain ja varvuin.

Tontin ajoyhteys tulee järjestää Raappavuorentieltä tontin luoteisnurkasta.

Polkupyöräpaikkoja on oltava 1 kpl / asunto.

Autopaikkojen tulee olla kellarissa tai maantason alla.

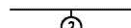
Autopaikkoja on oltava vähintään 25 kpl.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

15
MYYR

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

På området får byggas bostäder för studerande.

Byggnad ska ha högklassiga fasaderna.

Fasadfärg ska vara vit i alla fasaderna, utom i byggnadsdel som har fem våningar ska fasaden mot vänster vara blå.

I fasaderna ska användas bildkonstnärliga medel.

Eventuella elementfogar får inte synas.

Ingångarna ska främhävas.

På taket får byggas bastu-, gemensamma och tekniska utrymmen utöver våningsantalet och byggnadsrätten.

I markplanet får placeras affärs-, kontors-, service-, gemensamma, lager- och parkeringsutrymmen samt tekniska och syddsutrymmen utöver byggnadsrätten.

Fasaderna på gatu- och marknivån får inte ge ett slutet intryck.

Utöver den i detaljplanen anvisade byggnadsrätten får på varje våning byggas den del i trapphusen som överstiger 15 m², omdet finns naturligt ljus i trapphus.

Bullerutredning ska presenteras i ansökan för byggnadslov.

På tomtens ska ordnas så att dagvattnet fördröjs.

Entrégångar till bostadshusen ska stenläggas.

Gårdsplanen och den del som ska planteras ska planteras frodigt med träd, buskar och ris.

Tomtens körförbindelse ska ordnas från Skrapbergsvägen genom tomtens nordöstra hörn.

Cykelplatser ska vara minst 1 st. / bostad.

Bilplatserna ska vara i källaren eller under marknivån.

Bilplatser ska vara minst 25 st.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

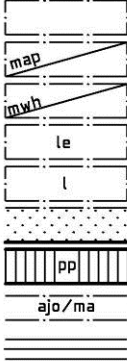
Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

15507 NÄKINKUORENPOLKU 4000 VIII 	Korttelin numero. Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Rakennusala. Maanalainen pysäköintitila. Maanalainen hulevesien viivytysrakenne. Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Laatoitettava tai kivettävä alueen osa. Istutettava alueen osa. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Ajoyhteys maanlaiseen tilaan. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	Kvartersnummer. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav. Byggnadsyta. Underjordiskt parkeringsutrymme. Underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten. För lek och utevistelse reserverad del av område. Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten. Del av område som bör planteras. För gång- och cykeltrafik reserverad gata. Körförbindelse till utrymme under markytan. Del av område reserverad för underjordisk ledning. TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
---	--	--

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __/__/20__

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Asemakaavan seurantalomakeAsemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa Täyttämispvm 11.05.2015
 Kaavan nimi 002232 Myyrmäki 15 kaupunginosa
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 04.09.2014
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 092002232
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2795 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0827 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2795

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	0,2795	100,0	4000	1,43	0,0000	4000
A yhteensä	0,2608	93,3	4000	1,53	0,2608	4000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2704	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0187	6,7	0		0,0096	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	0,0827	29,6	0	0,0827	0

Rakennussuojelu Suojellut rakennukset Suojeltujen rakennusten muutos

	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2795	100,0	4000	1,43	0,0000	4000
A yhteensä	0,2608	93,3	4000	1,53	0,2608	4000
A	0,2608	100,0	4000	1,53	0,2608	4000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2704	0
VP	0,0000		0		-0,2704	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0187	6,7	0		0,0096	0
Kadut	0,0000		0		-0,0091	0
Kev.liik.kadut	0,0187	100,0	0		0,0187	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	0,0827	29,6	0	0,0827	0
ajo/ma	0,0093	11,2	0	0,0093	0
map	0,0668	80,8	0	0,0668	0
mwh	0,0066	8,0	0	0,0066	0