



VANTAAN KAUPUNKI  
Kaupunkisuunnittelu  
Kielotie 28, 01300 Vantaa

# Asemakaavamuutos nro 002235, Myyrmäki Kerrostaloasumista Uomarinteen päähän



Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 8.6.2015 päivättyä  
asemakaavanmuutuskarttaa nro 002235



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupungin 15. kaupunginosa, Myyrmäki

Asemakaavan muutos

- Osa korttelia 15658 sekä virkistys- ja katualueet

Tonttijako

- Osa korttelia 15658

Tonttijaon muutos

- Osa korttelia 15658

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunniteltavana oleva alue sijaitsee Myyrmäen kaupunginosassa lähellä Louhelan asemaa korttelin 15658 tontilla 6, korttelin 15 666 tontilla 1 sekä pienellä kaistaleella viheraluetta. Pohjoisessa aluetta rajaa Uomarinteen katualue, idässä Uomarinteen koulun tontti, lännessä asuinkerrostalo ja etelässä Kuohupuisto.

Kaava-alueen sijainti:



0 0.5 1km 1:20 000 Kuva 2.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos koskee osaa kumoutuvan asemakaavan korttelista 15658 sekä virkistys- ja katualueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 15658. Myyrmäen huolto on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että autopaikkojen korttelialueet LPA sekä pieni osa puistoaluetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta 8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista 3975 k-m<sup>2</sup>.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <u>1 Perus ja tunnistetiedot</u>                                                               | 2  |
| 1.1 Tunnistetiedot                                                                             | 2  |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti                                                                      | 2  |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus                                                                   | 2  |
| 1.4 Sisällysluettelo                                                                           | 3  |
| 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista                                                    | 4  |
| 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista | 4  |
| <u>2 Tiivistelmä</u>                                                                           | 5  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet                                                                     | 5  |
| 2.2 Asemakaava                                                                                 | 5  |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen                                                                  | 5  |
| <u>3 Lähtökohdat</u>                                                                           | 6  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista                                                         | 6  |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus                                                                       | 6  |
| 3.1.2 Luonnonympäristö                                                                         | 7  |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö                                                                     | 8  |
| 3.1.4 Maanomistus                                                                              | 8  |
| 3.1.5 Palvelut                                                                                 | 9  |
| 3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt                                                    | 9  |
| 3.1.7 Sosiaalinen ympäristö                                                                    | 9  |
| 3.2 Suunnittelutilanne                                                                         | 9  |
| 3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne                                                           | 9  |
| 3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset                            | 11 |
| <u>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</u>                                                      | 12 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve                                                             | 12 |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset                                     | 12 |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö                                                                | 12 |
| 4.3.1 Osalliset                                                                                | 12 |
| 4.3.2 Vireille tulo                                                                            | 12 |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt                                                | 12 |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö                                                                      | 14 |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet                                                                     | 14 |
| 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet                                                  | 14 |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset                                      | 14 |
| 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta                                              | 14 |
| 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu                | 15 |
| 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet                                                 | 16 |
| 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset                                             | 16 |
| <u>5 Asemakaavan kuvaus</u>                                                                    | 17 |
| 5.1 Kaavan rakenne                                                                             | 17 |
| 5.1.1 Mitoitus                                                                                 | 17 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen                                      | 17 |
| 5.3 Aluevaraukset                                                                              | 17 |
| 5.3.1 Korttelialueet                                                                           | 17 |
| 5.3.2 Muut alueet                                                                              | 18 |
| 5.4 Kaavan vaikutukset                                                                         | 18 |
| 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön                                                     | 18 |
| 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön                                               | 19 |
| 5.4.3 Vaikutukset väestöön                                                                     | 19 |
| 5.5 Ympäristön häiriötekijät                                                                   | 19 |
| 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset                                                              | 19 |
| 5.7 Nimistö                                                                                    | 19 |
| <u>6 Asemakaavan toteutus</u>                                                                  | 20 |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat                                      | 20 |
| 6.2 Aikataulu                                                                                  | 20 |
| Liitteet                                                                                       | 20 |

#### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:500
5. Havainnekuva
6. Havainnekuvia
7. Havainnekuva
8. Julkisivut
9. Hulevesien hallinta
10. Pihasuunnitelma
11. Pohjakaaviot

#### 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.2.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 12.12.2014/ Optiplan
- Pihasuunnitelma 7.11.2014, Geotek Oy
- Perustamistapalausunto 29.09.2014, Geotek Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 10.3.2014/ Optiplan Oy
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Myyrmäenhuollon tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 22.1.2014. Varsinainen kaavatyo aloitettiin 2014 keväällä. Kaavamuutos on ollut kevään ja syksyn 2014 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.2.2014 ja mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

### 2.2 Asemakaava

#### *Lähtökohdat*

Myyrmäen huolto (asiamiehenä Maarit Tuomainen, SATOKoti Oy) on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että autopaikkojen korttelialueet LPA sekä pieni osa puistoaluetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa vuokra-asuntoja noin 100 asukkaalle.

Nykyisessä asemakaavassa suunnittelualue on autopaikkojen korttelialuetta LPA sekä pieneltä osin kaupungin puisto- ja katualuetta. LPA-tonteille saa sijoittaa korttelin 15658 autopaikkoja. Pysäköintitontteja, jolle hanke pääosin sijoittuu, ei kuitenkaan tarvita sen yhtiön autopaikoille, jolle se on rasitesopimuksella osoitettu. Tällä hetkellä tontti 15658/6 on pysäköintitonttina. Tontti 15666/1 ei ole pysäköintikäytössä vaan luonnontilaisena alueena.

#### *Viitesuunnitelmat ja selvitykset*

Viitesuunnitelma perustuu NCC:n Bertta-konseptiin. Konsulttina hankkeessa on Optiplan.

#### *Asemakaava*

Asemakaavanmuutos koskee osaa kumoutuvan asemakaavan korttelista 15658 sekä virkistys- ja katualueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 15658. Autopaikkojen korttelialueet LPA sekä pieni osa puistoaluetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan yhteensä 3975 k-m<sup>2</sup>. Uusi rakentaminen on 8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Uudisrakentamisen autopaikoista osa sijoitetaan rakennuksen kellariin ja osa 1. kerrokseen. LPA-tontille saa sijoittaa myös korttelin 15658 autopaikkoja.

Uudisrakentaminen ja pysäköintialue liitetään viimeistellysti maisemarakentamisella puistoalueeseen. AK-korttelialueen itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, joka yhdistää Uomarinteen Kuohupuistoon.

#### *Kerrosalat:*

tontti 15658/7: paikoitusalue: kerrosala yhteensä 0 km<sup>2</sup>, tontin pinta-ala 1838 m<sup>2</sup>

tontti 15658/8: 93 asuntoa: kerrosala yhteensä 3975 km<sup>2</sup>, tontin pinta-ala 1035 m<sup>2</sup>

➔ suunnittelualue yhteensä 2873 m<sup>2</sup>, e=1,4

#### *Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:*

Korttelin 15658 tontista 6, korttelin 15666 tontista 1 sekä viher- ja katualueesta muodostetaan korttelin 15658 tontit 7 ja 8 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue kuuluu Myyrmäen kaupunginosaan, jossa asuu tällä hetkellä noin 15 565 (1.1.2013) asukasta. Väkiluku on saatu pidettyä täydennysrakentamisella viime vuosikymmenen varsin vakiona. Vuonna 2023 kaupunginosassa ennustetaan asuvan noin 16 000 asukasta. Suunnittelualue sijaitsee lähellä Louhelan keskustaa. Louhelan keskusta sijoittuu Myyrmäen kaupunginosaan, Myyrmäen ja Martinlaakson keskustojen väliin, Kehäradan varrelle. Sijainti Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää tarjoavat nopeat ja monipuoliset yhteydet pääkaupunkiseudulle. Kehäradan valmistuttua yhteydet lentoasemalle ja muihin seudun keskuksiin paranevat merkittävästi. Kaavamuutosalue soveltuu asuntorakentamiseen hyvin, koska palvelut, virkistysalueet ja joukkoliikenteen pysäkit ovat lähellä. Uomarinteellä on valmis kunnallistekniikka, johon voidaan liittyä.



Kuva 3. viistoilmakuva alueesta

Suunnittelualueella sijaitsee viereisten taloyhtiöiden käytössä oleva pysäköintialue sekä rakentamaton kallioinen alue, joka on asemakaavassa tarkoitettu pysäköintialueeksi. Itäpuolella on Uomarinteen koulu sekä sen piha-alue, joka sijaitsee jonkin verran alemmalla tasolla kuin suunnittelualueen maanpinta. Alueen eteläpuolella avautuu Kuohupuisto leikkikenttineen ja ulkoilureitteineen. Länsi- ja luoteispuolella on 6- ja 7-kerroksiset asuinkerrostalot 1970-luvulta.



Kuvat 4-5. Näkymä rakennuspaikalta Uomarinteen suuntaan



kuva 6. Uomarinteen koulu

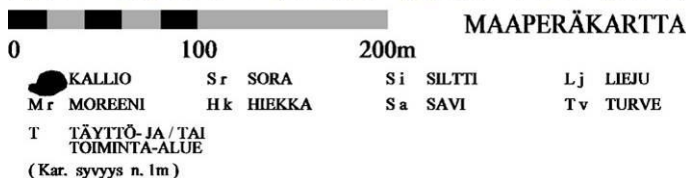
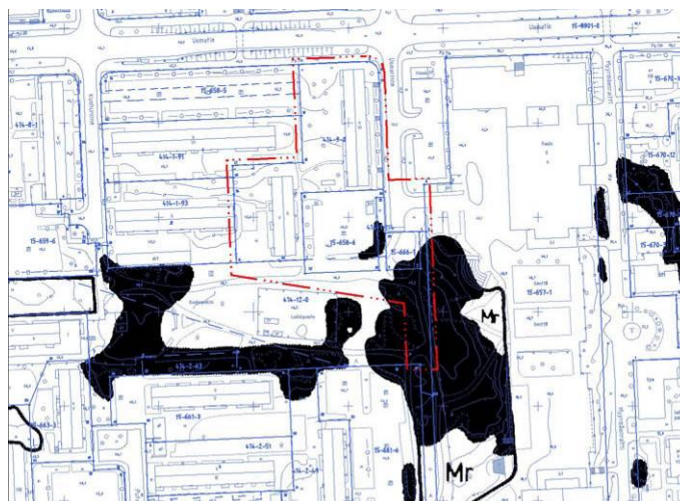
kuva 7. Taloyhtiön kunnostettava piha-alue

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue rajoittuu eteläpuoliseen virkistysalueeseen Kuohupuistoon.

#### Maaperä

Suunnittelualue sijaitsee rakennetulla kaupunkialueella, osittain rakennetulla katupohjalla. Tonttien eteläpuolella on puisto. Suunnitteilla olevan talon alueella on kallioinen, pohjoista kohti viettävä rinne. Tulevan rakennuksen pohjoisosa ulottuu tällä hetkellä asfaltoidulle katualueelle. Pohjoista kohti maan-pinnan korkeus laskee. Rakennuspaikan pohjoisreunassa asfaltin alla on hiekasta ja sorasta tehty rakennekerrokset, joiden paksuus on noin 0.6...0.8 metriä. Rakennekerrosten ja kalliorinteen peitteisillä kohdilla ohuen kasvu-kerroksen alla on kallionpintaa peittävä tiivisrakenteinen, ohut moreenikerrostuma. Tulevan tasopaikoitusalueen kohta on tontin eteläreunaa lukuun ottamatta tällä hetkellä lievästi koillista kohti viettävää sorapintaista paikoitusaluetta. Rakennekerrosten alla on tiivis moreenikerrostuma. Tontin eteläreunassa kallio on osin maanpinnassa näkyvissä. (Perustamistapalausunto 29.09.2014, Geotek Oy)



kuva 8.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee 1970-luvun taitteessa rakentuneen alueen keskellä. Kaupunkikuva Myyrmäessä on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Viereinen Uomarinteen koulu on Vantaan rakennusperintökohde luokitustunnuksella R2, joka tarkoittaa, että inventoitu rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. (Vantaan kaupungin museon ylläpitämä tietokanta rakennusperintökohteista)

#### Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Uomarinteen katualueeseen. Kuohupuistosta tuleva kevyen liikenteen yhteys säilytetään koulutontin rajalla sekä puiston pohjoisosassa. Louhelan asema on alle 400 metrin päässä suunnittelualueelta. Uomatietä kulkee sekä paikallisliikenteen että seutuliikenteen busseja.

#### Vesihuolto

##### Vedenjakelu

Uomarinteessä on rakennettu vesijohto, johon kaavoitettava asuinkerrostalo voi liittyä. Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m<sup>3</sup>. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +98.00 ja alin painetaso noin +86.00.

##### Jätevesiviemärointi

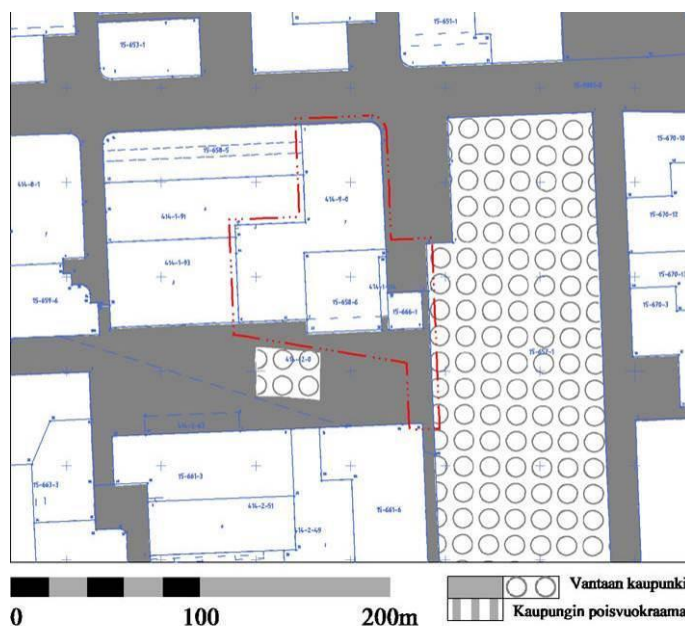
Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Alueen jätevedet johdetaan Myyrmäen jätevedenpumppaamolle ja edelleen Länsi-Vantaan viemäriverkoston kautta Espoon viemäriverkoston ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

##### Hulevesiviemärointi

Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan Uomarinteen hulevesiviemäriin, josta ne johdetaan Uomatien ja Louhelantien hulevesiviemärien kautta Mätäojanlaaksoon. Mätäojanlaaksossa vedet virtaavat avo-ojassa Mätäojaan, joka on luokiteltu puroksi.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi Myyrmäen huolto Oy:n ja Kiinteistö Oy Myyrinkärki/Satopos 107 Oy:n omistuksessa sekä pieneltä osalta kaupungin maanomistuksessa.



MAANOMISTUS (20.2.2014)

kuva 9.

Alue kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Martinlaakson uudella ostarilla 600 metrin päässä. Lähin virkistysalue on 400 metrin päässä sijaitseva Jokuomanpuisto.

Suunnittelualueelle ei ulotu tieliikennemelua. Alue on lentomelualuetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa.

Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaavoitusasioissa ja erilaisissa kaupunkikulttuurin projekteissa.



## Voimassaoleva asemakaava

The map shows a residential area with several plots and buildings. Key features include:

- Streets:** Stromparavägen, Uomarinne, and Kõõhupuisto Svallparken.
- Plots and Buildings:**
  - Plot 15653 (LPA 15653, AL 1088, 15653)
  - Plot 15658 (LPA 15658, AK 15658, VI 5780, III 2095, V 2340, LPA 15658)
  - Plot 15657 (Y 12000, III 12000)
  - Plot 15661 (AK 15661, V 3510, III 2105, LPA 15661, AI 7130)
  - Plot 15659 (LPA 15659)
  - Plot 15652 (LPA 15652, II 540)
  - Plot 15651 (LPA 15651, VI 3960, I 540)
  - Plot 15656 (LPA 15656, VII 3010, AL 15656, I 540)
  - Plot 15654 (LPA 15654, AL 1088, 15654)
  - Plot 15655 (LPA 15655, AL 1088, 15655)
  - Plot 15657 (LPA 15657, AL 1088, 15657)
  - Plot 15658 (LPA 15658, AL 1088, 15658)
  - Plot 15659 (LPA 15659, AL 1088, 15659)
  - Plot 15660 (LPA 15660, AL 1088, 15660)
  - Plot 15661 (LPA 15661, AL 1088, 15661)
  - Plot 15662 (LPA 15662, AL 1088, 15662)
  - Plot 15663 (LPA 15663, AL 1088, 15663)
  - Plot 15664 (LPA 15664, AL 1088, 15664)
  - Plot 15665 (LPA 15665, AL 1088, 15665)
  - Plot 15666 (LPA 15666, AL 1088, 15666)
  - Plot 15667 (LPA 15667, AL 1088, 15667)
  - Plot 15668 (LPA 15668, AL 1088, 15668)
  - Plot 15669 (LPA 15669, AL 1088, 15669)
  - Plot 15670 (LPA 15670, AL 1088, 15670)
  - Plot 15671 (LPA 15671, AL 1088, 15671)
  - Plot 15672 (LPA 15672, AL 1088, 15672)
  - Plot 15673 (LPA 15673, AL 1088, 15673)
  - Plot 15674 (LPA 15674, AL 1088, 15674)
  - Plot 15675 (LPA 15675, AL 1088, 15675)
  - Plot 15676 (LPA 15676, AL 1088, 15676)
  - Plot 15677 (LPA 15677, AL 1088, 15677)
  - Plot 15678 (LPA 15678, AL 1088, 15678)
  - Plot 15679 (LPA 15679, AL 1088, 15679)
  - Plot 15680 (LPA 15680, AL 1088, 15680)
  - Plot 15681 (LPA 15681, AL 1088, 15681)
  - Plot 15682 (LPA 15682, AL 1088, 15682)
  - Plot 15683 (LPA 15683, AL 1088, 15683)
  - Plot 15684 (LPA 15684, AL 1088, 15684)
  - Plot 15685 (LPA 15685, AL 1088, 15685)
  - Plot 15686 (LPA 15686, AL 1088, 15686)
  - Plot 15687 (LPA 15687, AL 1088, 15687)
  - Plot 15688 (LPA 15688, AL 1088, 15688)
  - Plot 15689 (LPA 15689, AL 1088, 15689)
  - Plot 15690 (LPA 15690, AL 1088, 15690)
  - Plot 15691 (LPA 15691, AL 1088, 15691)
  - Plot 15692 (LPA 15692, AL 1088, 15692)
  - Plot 15693 (LPA 15693, AL 1088, 15693)
  - Plot 15694 (LPA 15694, AL 1088, 15694)
  - Plot 15695 (LPA 15695, AL 1088, 15695)
  - Plot 15696 (LPA 15696, AL 1088, 15696)
  - Plot 15697 (LPA 15697, AL 1088, 15697)
  - Plot 15698 (LPA 15698, AL 1088, 15698)
  - Plot 15699 (LPA 15699, AL 1088, 15699)
  - Plot 15700 (LPA 15700, AL 1088, 15700)
- Scale:** 0, 100, 200m.

## Rakennusjärjestys

## Tonttijako- ja rekisteri

## Pohjakartta

10

#### Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskielloja.

#### Asunto-ohjelma 2009-2017

Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 painopisteenä on edistää toimintaa, jolla parannetaan ihmisten mahdollisuuksia löytää tarpeitaan ja maksukykyään vastaava asunto. Kaavoituksella ja maapolitiikalla varmistetaan, että uudet asuinalueet ja täydennysrakentamiskohteet liittyvät luontevasti nykyiseen kaupunkirakenteeseen, muodostavat elinympäristöltään laadukkaita kokonaisuuksia ja tarjoavat monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talotyyppejä ja asunnon hallintamuotoja. Asunto-ohjelmassa nousevat esiin myös yhdenvertaisuuden näkökulmat ja kuntalaisten osallisuus. Asemakaavamuutos monipuolistaa Louhelan alueen asumisvaihtoehtoja.

#### Esisuunnitelmat

Kaavan viitesuunnitelmat on tehty Optiplan.

#### Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:

- Myyrmäki 001320 Kv 20.10.1997
- Myyrmäki 1 150100 Sm 21.5.1970
- Myyrmäki 2 150300 Sm 19.6.1973

#### 3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.2.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 12.12.2014 ja havainnekuvat 7.11.2014 / Optiplan
- Hulevesien hallintasuunnitelma 10.3.2014/ Optiplan

#### 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

##### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Myyrmäen huollon tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 22.1.2014.

##### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö aloitettiin 2014 keväällä. Kaavamuutos on ollut kevään ja syksyn 2014 suunnitteluohjelmassa.

##### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

###### 4.3.1 Osalliset

*Osallisia* kaavoituksessa ovat:

- Kaavamuutoksen hakijat, kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: *Elisa Oyj, Vantaan Energia, Sonera, HSY, HSL ym.*
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia

###### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille 26.2.2014 ja mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

###### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 26.2.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 15.3.2014. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä ([www.vantaa.fi/ksy](http://www.vantaa.fi/ksy)). Mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 5 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä:

- 1. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL

Alue sijoittuu noin 400 metrin päähän Vantaankosken radan Louhelan asemasta, mikä tarjoaa korkeatasoisen joukkoliikennepalvelun sekä Helsingin keskustan että Kehäradan suuntaan. HSL palvelee tätä aluetta myös useilla bussilinjoilla: Uomatiellä kulkevilla linjoilla alueelta on hyvät yhteydet mm. Myyrmäen aluekeskukseen.

HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole tarvetta antaa lausuntoa tämän kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

Lisätietoja antaa Jenö Adam, puh. 040 739 1235.

➔ ok.

- 2. Suomen luonnonsuojeluliitto Vantaa ry

Suomen luonnonsuojeluliitto Vantaa ry (entinen Vantaan ympäristöyhdistys ry) on tutustunut saamaansa asemakaavaselostukseen.

Suunnitelmassa SATOKoti Oy hakee kaavamuutosta rakennuttaakseen lisäkerrostalon samalle asunto-osakeyhtiölle kuin Uomarinteen varressa jo sijaitsee. Suunnitelma lohkaisee kaavamuutosalueen eteläreunalla palan Kuohupuistosta.

SII Vantaa -yhdistys esittää, ettei puistoa lohkota yhtään enempää kuin rakennukselle on vierellä tarvetta. Olemassa olevia, paikalleen jäävän puuston runkoja ei saa vahingoittaa työmaa-aikana, vaan ne on suojattava työmaan ajaksi. Rinteessä olevat isot, rakennuksen alle jäävät kivet voisi hyvinkin siirtää Kuohupuiston männikköön elävöittämään kulunutta mutta luonnonmukaista puistoa. Kuohupuiston kaksi aidattua leikkialuetta, joista toinen kuuluu Koskikujan päiväkodille ja toinen perhepäivähoidossa olevien lasten käyttöön, on molemmat peruskunnostettu vain 2-3 vuotta sitten. Suunniteltu, korkea kerrostalo ei saa varjostaa sitä lähempänä olevaa leikkialuetta, josta uudistuksen yhteydessä kaadettiin isoja puita nimenomaan valoisuutta tuomaan. Täten on tarkistettava vielä kerros määrää. Uudisrakennuksen itäisvillä tulee säilyttää ulkoilureitti Uomatie-Virtatie mäen yli. Reitin jyrkkään pohjoisrinneosaan esitämme kaidetta, koska talviaikana käytävä voi olla vaarallisen liukas.

Kuohupuisto siis säilyy julkisena ulkoilualueena. Uomarinteen varressa olevan asuinkerrostalon länsipuolella on taloyhtiön leikkipiha. Esitämme pihan kunnostamista kaikkien kolmen asuinkerrostalon yhteiseksi leikkipihaksi.

Nykyinen pysäköintialue säilyy olemassa olevien kerrostalojen käytössä. On hienoa, että uudisrakennuksen pysäköinti hoidetaan rakennuksen kellarikerrokseen. Suunniteltaessa vanhaa pysäköintialuetta uusiksi pitää Kuohupuistosta lännestä päin kävely-yhteys Uomarinteelle säilyttää (ja päinvastoin). Muutoin läpikulku ohjautuu pihakäytävälle ja leikkipihalle. Nykyisinhan esteettömän alueen läpi pääsee mukavasti oikaisemaan.

Nykyään Vantaalla on hulevesien tiukentunut ohjeistus. Tämä uudistettava kenttä tulee siis varmaan saamaan vettä läpäisevän pinnoitteen, vaikkei sellaista selostukseen ole merkitty.

- ➔ *Uudisrakennus sijaitsee leikkialueesta koilliseen, joten se ei varjosta leikkialuetta.*
- ➔ *Sato:n nykyisten asuntojen yhteispiha tullaan kunnostamaan.*
- ➔ *Kuohupuisto säilyy julkisena ulkoilualueena. Suunnittelualueen itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, joka yhdistää Uomarinteen Kuohupuistoon. Pysäköintialue on ollut ja tulee olemaan yksityistä aluetta, joten asemakaavassa sen läpi ei osoiteta julkista jalankulkureittiä.*
- ➔ *Pysäköintialueen katoksettomat autopaikat tulee päälystää nurmikiveyksellä. Pysäköintialuetta tulee jäsentää myös istutuskastoin. Pysäköintialueen eteläreunaan on osoitettu rakennusala pergolalle sekä istutettava alueen osa, joilla rakennettava alue liitetään viheralueeseen viimeistellysti. Alueella järjestään hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti.*

- 3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto. Suunnittelualueen itäpuolella Uomarinteellä sijaitsevat vesijohto 150 V, jätevesiviemäri 300 B ja hulevesiviemäri 300 B ja pohjoispuolella Uomatiellä vesijohto 300 V ja hulevesiviemäri 300 B. Suunnittelualueen LPA-korttelissa on lisäksi yksityisiä tonttijohtoja, jotka palvelevat kiinteistöä 414-90-0. Mikäli muutosehdotus tulee edellyttämään näiden siirtämistä, tulee siirto suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä johtojen omistajan kanssa yhteistyössä. Kaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä vesihuollon lisärakentamista. HSY:n yhteyshenkilönä toimii alueinsinööri Minna Järvenpää puh. 09-1561 3305.

➔ *Ok.*

- 4. Vantaan kaupunginmuseo

Suunnittelualue rajautuu idässä Uomarinteen koulun tontille. Uomarinteen koulu on Vantaan rakennusperintökohde luokitustunnuksella R2, joka tarkoittaa, että inventoitu rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Muuten rakennettu ympäristö koostuu 5-8 kerroksisista asuinkerrostaloista. Koska suunnitelmat eivät kohdistu suoraan koulurakennukseen ei Vantaan kaupunginmuseolla ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

➔ *Ok.*

- 5. Vantaan Energia

Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella 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. Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnitteluinsinööri Mikko Tella, puh. 050 5294 363.

Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa. Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050 3502 664.

→ Maakaapeleiden mahdollinen siirto huomioidaan erillisin sopimuksin

#### Asukastilaisuus, tontilla käynti 20.3.2014

Torstaina 20.3.2014 pidettiin suunnittelualueella asukastapaaminen, jossa keskusteltiin Uomarinteen asemakaavamuutoksesta, joka koskee kerrostaloasumista Uomarinteen päähän Myyrmäessä. Myyrmäen huolto on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että autopaikkojen korttelialueet LPA sekä pieni osa puistoaluetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Vantaan kaupungin edustajana paikalla oli asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala. Paikalle saapui kaksi asukas viereisistä taloyhtiöistä. Keskustelussa tuli esiin erityisesti Sato:n nykyisten asuntojen yhteispihan kunto. Toivottiin, että piha kunnostettaisiin nyt kun uusia asukkaitakin on tulossa rakentamisen myötä. Jalankulkureitit tulisi säilyttää. Uuden rakennuksen itäpuolitse kulkeva reitti on nykyisellään hyvin jyrkkä. Viereen tulisi saada kaide, koska esimerkiksi seniorit käyttävät reittiä usein kulkiessaan Myyrmäen keskustaan. Muuten rakennuksen sijoittelua pidettiin hyvänä ratkaisuna.

#### 4.3.4. Viranomaisyhteistyö

-

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Kaupungin tavoitteet

Suunnitelmalla pyritään täydentämään Myyrmäen kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikennedyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin äärelle. Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen.

##### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Ympäristön häiriötekijöistä tehdään tarvittavat selvitykset.

##### Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olevaa katuverkkoa, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

##### Vertailu eri kaavatasoihin

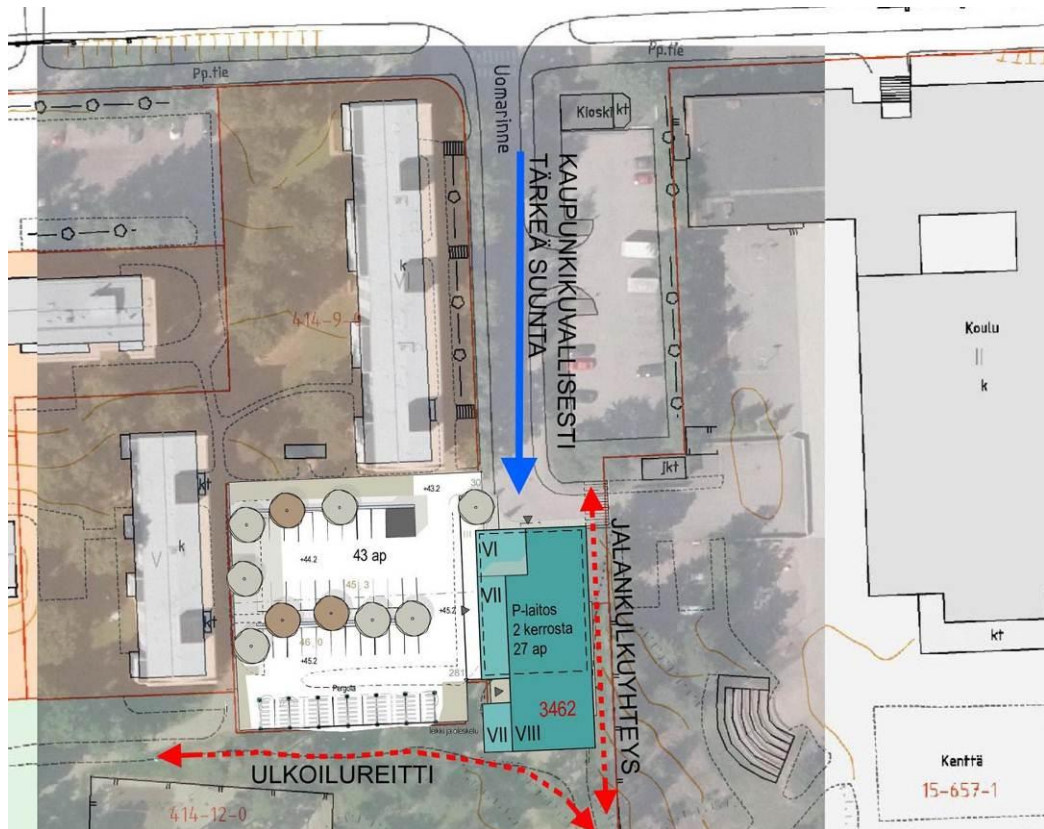
Asemakaava on maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

##### Suunnittelukonsepti

Alla olevassa kuvassa on esitetty kaava-alueen suunnittelukonsepti. Kaupunkikuvallisesti tärkein näkömä suunnittelualueelle muodostuu Uomarinteeltä etelään. Uusi rakentaminen asettuu Uomarinteen päätteeksi. Rakennusmassan pohjoisjulkisivua korostetaan kaupunkikuvallisesti merkittävänä.



kuva 13.

#### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

##### Asemakaavan suunnittelutyö

Kaavatyön aloituskokous pidettiin 9.10.2013. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi Maarit Tuomainen Sato:sta sekä Ilkka Alvoittu NCC:ltä. Palaverissa käytiin läpi hankkeen lähtökohtia ja tavoitteita. Seuraavissa suunnittelukokouksissa arkkitehtikonsultti esitti kaava-alueelle 3 erilaista luonnosvaihtoehtoa. Alla on esitetty kommentit vaihtoehtoista.



kuva 14. vaihtoehdot 1, 2 ja 3. Optiplan

**1-vaihtoehto:** Rakentaminen on sijoitettu olemassa olevalle pysäköintikentälle.

- Tila tarvittaville autopaikoille ei riitä. Rakennus varjostaa liikaa olemassa olevia asuinrakennuksia. Yhteys puistoon Uomarinteeltä säilyy kuitenkin avoimena.

**2-vaihtoehto:** Rakentaminen on sijoitettu rakentamattomalle LPA-alueelle sekä osin puiston puolelle

- Tila tarvittaville autopaikoille riittää. Rakennus työntyy liikaa puiston puolelle.

**3-vaihtoehto:** Rakentaminen on sijoitettu rakentamattomalle LPA-alueelle sekä pieneltä osin katualueen ja puiston puolelle

- Tila tarvittaville autopaikoille riittää. Rakennus sijoittuu suhteessa puistoalueeseen paremmin kuin vaihtoehtoissa 1 ja 2.

Arkkitehtikonsultti tarkensi suunnitelmia saatujen kommenttien perusteella. Suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon 3 mukaan.

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

##### *Suunnitelmien tarkentuminen*

Syksyn 2014 aikana käytiin eri palaverissa läpi sekä yksittäisiä kaavamääräyksiä että piha- ja maaperäasioita. Suunnittelualueesta on tehty maaperätutkimukset ja pihasuunnitelmat Geotek Oy: toimesta sekä viitesuunnitelmat ja hulevesien hallintasuunnitelma Optiplan:n toimesta. Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta. Liitteessä 9 on esitetty alustava hulevesien hallintasuunnitelma. Kohteen suunnitteluun on jatkossa kiinnitettävä erityistä huomiota. Tarkoituksena on, että hulevesiaiheet liittyvät luontevasti piha-alueisiin sekä kasvillisuutensa että materiaaliensa osalta. Hulevesiaiheet oikein suunniteltuna monipuolistavat piha-aluetta ja ovat helposti ja turvallisesti ylläpidettäviä.

Koska varsinaisella uudella asuinkorttelilla ei ole omaa suurempaa piha-aluetta, tulee saman korttelin olemassa piha-alue uudistaa myös uusien asukkaiden käyttöön. Sato:n tulee huolehtia asiasta tarvittavin sopimuksin.

Uusi autopaikkanormi on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja. Suunnitelmissa on esitetty 31 autopaikkaa. Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka/ 30 kerrosneliömetriä.

#### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

##### Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

###### Kaupunkisuunnittelu:

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Timo Kallaluoto  | aluearkkitehti          |
| Johanna Rajala   | asemakaavasuunnittelija |
| Laura Muukka     | maisema-arkkitehti      |
| Leena Kaunismäki | suunnitteluavustaja     |

###### Kuntatekniikan keskus:

|                    |                                   |
|--------------------|-----------------------------------|
| Paula Jääskeläinen | kehitysinsinööri                  |
| Jaana Virtanen     | liikenneinsinööri                 |
| Pirjo Suni         | liikenneinsinööri                 |
| Elina Komulainen   | suunnitteluinsinööri (vesihuolto) |
| Heidi Burjam       | maisema-arkkitehti                |
| Satu Nätyinki      | suunnitteluhortonomi              |

###### Rakennusvalvonta:

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Ilkka Rekonen | lupapäällikkö           |
| Matti Kärki   | kaupunkikuva-arkkitehti |
| Jari Saajo    | lupa-arkkitehti         |

###### Yrityspalvelut:

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Tomi Henriksson   | asumisen erityisasiantuntija |
| Armi Vähä-Piikkiö | tonttipäällikkö              |

###### Muut yhteistyökumppanit ja konsultit:

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| Maarit Tuomainen    | kiinteistökehityspäällikkö/ Sato Housing Oy |
| Ilkka Alvoittu      | hankekehitysohjaaja/ NCC                    |
| Julius Jääskeläinen | arkkitehti/ Optiplan Oy                     |

##### Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 23.2.2015.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta 8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista 3975 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa vuokra-asuntoja. Viereisillä tonteilla on 5-8-kerroksisia asuinkerrostaloja sekä Uomarinteen koulu. Kaupunkikuvallisesti tärkein näkymä suunnittelualueelle muodostuu Uomarinteeltä etelään. Uusi rakentaminen asettuu Uomarinteen päätteeksi. Viitesuunnitelma perustuu NCC:n Bertta-konseptiin, jossa osa autopaikoista on sijoitettu rakennuksen kellariin ja 1. kerrokseen.

### 5.2 Asemakaava

Nykyisessä asemakaavassa suunnittelualue on autopaikkojen korttelialuetta LPA sekä pieneltä osin kaupungin puisto- ja katualuetta. LPA-tonteille saa sijoittaa korttelin 15658 autopaikkoja. Pysäköintitontteja, jolle hanke pääosin sijoittuu, ei kuitenkaan tarvita sen yhtiön autopaikoille, jolle se on rasitesopimuksella osoitettu. Tällä hetkellä tontti 15658/6 on pysäköintitonttina. Tontti 15666/1 ei ole pysäköintikäytössä vaan luonnontilaisena alueena.

Asemakaavanmuutos koskee osaa kumoutuvan asemakaavan korttelista 15658 sekä virkistys- ja katualueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 15658. Autopaikkojen korttelialueet LPA sekä pieni osa puistoaluetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan yhteensä 3975 k-m<sup>2</sup>. Uusi rakentaminen on 8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Kerrosluku on suurimmalta osin 8. Rakennusmassan länsipuolella on rakennusalat kerrosluvuille 7 ja 5. Tämä mahdollistaa muutoin normaalia lamellitaloa leveämmän rakennusmassa porrastumisen erityisesti pohjoisen kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta. Myös julkisivun väripinnoilla korostetaan rakennusmassan porrastumista.

Suunnittelualueen tehokkuus on noin  $e=1,4$ . Uudisrakentamisen autopaikoista osa sijoitetaan rakennuksen kellariin ja osa 1. kerrokseen. LPA-tontille saa sijoittaa myös korttelin 15658 autopaikkoja. Uudisrakentaminen ja pysäköintialue liitetään viimeistellysti maisemarakentamisella puistoalueeseen. AK-korttelialueen itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, joka yhdistää Uomarinteen Kuohupuistoon.

*Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:*

Korttelin 15658 tontista 6, korttelin 15666 tontista 1 sekä viher- ja katualueesta muodostetaan korttelin 15658 tontit 7 ja 8 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta.

#### 5.1.1 Mitoitus

Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:

*Kerrosalat:*

tontti 15658/7: paikoitusalue: kerrosala yhteensä 0 km<sup>2</sup>, tontin pinta-ala 1838 m<sup>2</sup>

tontti 15658/8: 93 asuntoa: kerrosala yhteensä 3975 km<sup>2</sup>, tontin pinta-ala 1035 m<sup>2</sup>

➔ suunnittelualue yhteensä 2873 m<sup>2</sup>,  $e=1,4$

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 40 h-m<sup>2</sup>.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Myyrmäen kaupunkirakennetta.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

AK-korttelialueelle saa rakentaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon, jonka kellari- ja maantasokerrokseen voidaan sijoittaa autopaikkoja. Autopaikkojen vähimmäismäärä on asumiselle 1 ap/130 kem<sup>2</sup>. Autopaikkoja saa rakentaa sekä korttelin 15658 tontille 7 että 8.

NCC ja Optiplan ovat kehittäneet uudenlaista sandwich-julkisivurakennetta, jossa elementin vaakasaumat jäävät näkyviin. Julkisivussa voidaan käyttää sellaisia sandwich-elementtejä, joissa vain ohuet vaakasaumat saavat jäädä näkyviin. Julkisivun sommittelussa tulee tällöin käyttää myös graafista betonia ja väripintoja. Sandwich-elementit tulee sovittaa julkisivun arkkitehtoniseen ilmeeseen ja värisävyt ympäröiviin rakennuksiin sopivaksi.

Rakennuksen alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita, eikä julkisivu saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Porrashuoneet tulee suunnitella luonnonvaloisiksi ja niistä tulee olla suora uloskäynti kadulle ja pihalle.

Asunnoille osoitetaan leikki- ja oleskelualue korttelista 15658. Tällöin nykyinen Sato:n yhteispiha-alue kunnostetaan. Pelastusauton paikka tontin eteläreunassa tehdään aukiomaiseksi alueeksi ja liitetään viheralueeseen viimeistellysti. Kallioleikkauksia tulee välttää.

#### LPA Autopaikkojen korttelialue

LPA-Korttelialueelle saa sijoittaa korttelin 15658 autopaikkoja. Katoksettomat autopaikat päällystetään nurmikiveyksellä. Pysäköintialueen ajoväylät voivat kuitenkin olla asfalttipintaisia. Pysäköintialuetta tulee jäsentää istutuskastoin. Pysäköintialueen eteläreunaan on osoitettu rakennusala pergolalle sekä istutettava alueen osa, joilla rakennettava alue liitetään viheralueeseen viimeistellysti. Alueella järjestään hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti.

#### 5.3.2 Muut alueet

##### Katualueet

AK-korttelialueen itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, joka yhdistää Uomarinteen Kuohupuistoon. Katu käytetään myös pelastusajoneuvon reittinä.

##### Viheralueet VL

Viheralueella on päivitetty asemakaavaan olemassa olevat leikkikentät. Ohjeellinen ulkoilureitti on sovitettu uuden rakentamisalueen viereen. Olemassa olevaa reittiä siirretään hiukan etelämmäksi rakennettavan tontin kohdalta.

#### 5.4 Kaavan vaikutukset

##### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### Rakennukset

Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni. Alue rajautuu omaksi kokonaisuudekseen, mutta ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset.



Kuva 14. Rakennusmassan rakeisuus: nykyinen (vas.) ja uusi (oik.)

##### Liikenne

Uusi rakentaminen ei aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin.

#### Vesihuolto

Uusi asuinkerrostalo liittyy suoraan nykyisiin vesihuoltolinjoihin Uomarinteen päässä, joten sitä varten ei tarvitse rakentaa yleistä vesihuoltoverkostoa. Asuinrakennuksen itäpuolelle tulee yleinen kevyen liikenteen reitti, josta hulevedet johdetaan pintoja pitkin Uomarinteen hulevesiviemäriin. Kevyen liikenteen reittiä varten tarvitaan hulevesiviemäristä viiksikaivo kevyen liikenteen reitin alkun. Kaavasta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat noin 8000 €.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille 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.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Myyrmäen aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Hulevesien määrä tulee lisääntymään jonkin verran alueen muuttuessa tiiviimmäksi. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyillä keinoilla hulevedet pystytään kuitenkin käsittelemään kaava-alueella, eivätkä ne aiheuta haittaa ympäristölle tai vastaanottaville vesistöille. Asemakaavan hulevesiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan.

#### 5.4.3 Vaikutukset väestöön

Kaava-alueelle on tulossa noin 100 asukasta, jos asumisväljyys on noin 40 k-m<sup>2</sup>/ asukas. Lähtökohtaisesti asuntotuotanto on vuokra-asumista.

#### 5.4.4 Yhteenveto

Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Kaavassa otetaan huomioon sekä rakennettu ympäristö että luonnonympäristö.

### 5.5. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksiin.

### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteinä.

### 5.7 Nimistö

Kaava-alueen itäosaan osoitettu kevyen liikenteen katualue saa nimekseen Uomarinne, koska se on olemassa olevan Uomarinteen jatkeena.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2016.

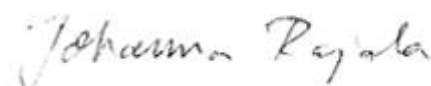
Vantaalla 8.6.2015

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu



Timo Kallaluoto,  
Asemakaavasunnittelija

Aluearkkitehti



Johanna Rajala,

Laatijan yhteystiedot:

Asemakaavasunnittelija Johanna Rajala, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.  
puh: 8392 2238, Sähköposti: johanna.rajala@vantaa.fi  
tai

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.  
puh 8392 2675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi

## LIITTEET

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:500
5. Havainnekuva
6. Havainnekuvia
7. Havainnekuvia
8. Julkisivut
9. Hulevesien hallinta
10. Pihasuunnitelma
11. Pohjakaaviot

## 1. Tilastolomakkeet

## Asemakaavan seurantalomake

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

|                                            |                                 |                                             |            |
|--------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|------------|
| <b>Kunta</b>                               | 092 Vantaa                      | <b>Täyttämispvm</b>                         | 22.12.2014 |
| <b>Kaavan nimi</b>                         | 002235 Myyrmäki 15.kaupunginosa |                                             |            |
| <b>Hyväksymispvm</b>                       | <b>Ehdotuspvm</b>               |                                             |            |
| <b>Hyväksyjä</b>                           | <b>Vireilletulosta ilm. pvm</b> |                                             | 26.02.2014 |
| <b>Hyväksymispykälä</b>                    | <b>Kunnan kaavatunnus</b>       |                                             | 092002235  |
| <b>Generoitu kaavatunnus</b>               |                                 |                                             |            |
| <b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>         | 1,3778                          | <b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>      |            |
| <b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b> |                                 | <b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b> | 1,3778     |

**Ranta-asemakaava** Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>1,3778</b>     | <b>100,0</b>     | <b>3975</b>                      | <b>0,29</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>3975</b>                                |
| <b>A yhteensä</b> | 0,1035            | 7,5              | 3975                             | 3,84             | 0,1035                       | 3975                                       |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>V yhteensä</b> | 1,0128            | 73,5             | 0                                |                  | -0,0789                      | 0                                          |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>L yhteensä</b> | 0,2615            | 19,0             | 0                                |                  | -0,0246                      | 0                                          |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |

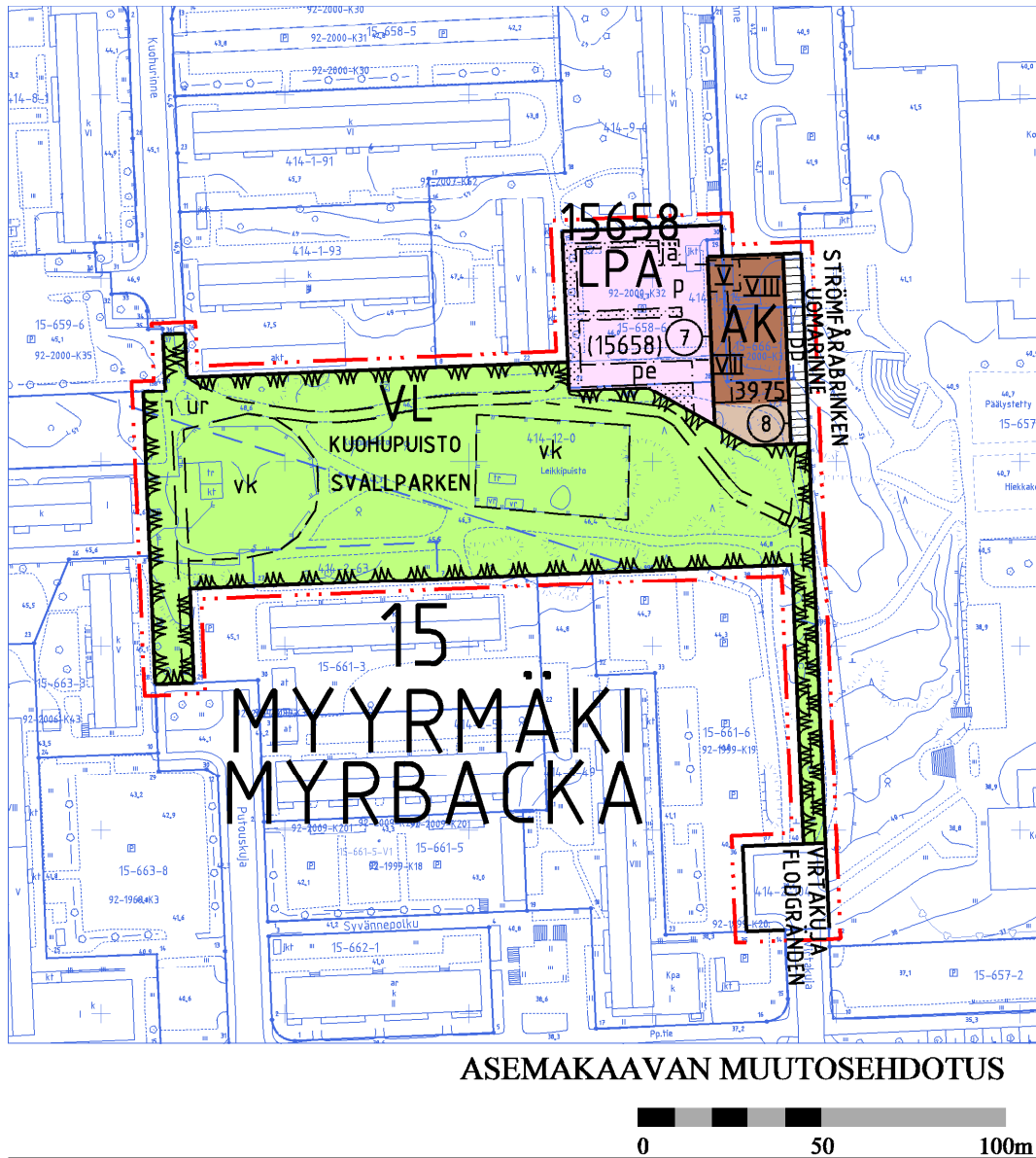
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   |                   |                  |                                  |                              |                                            |

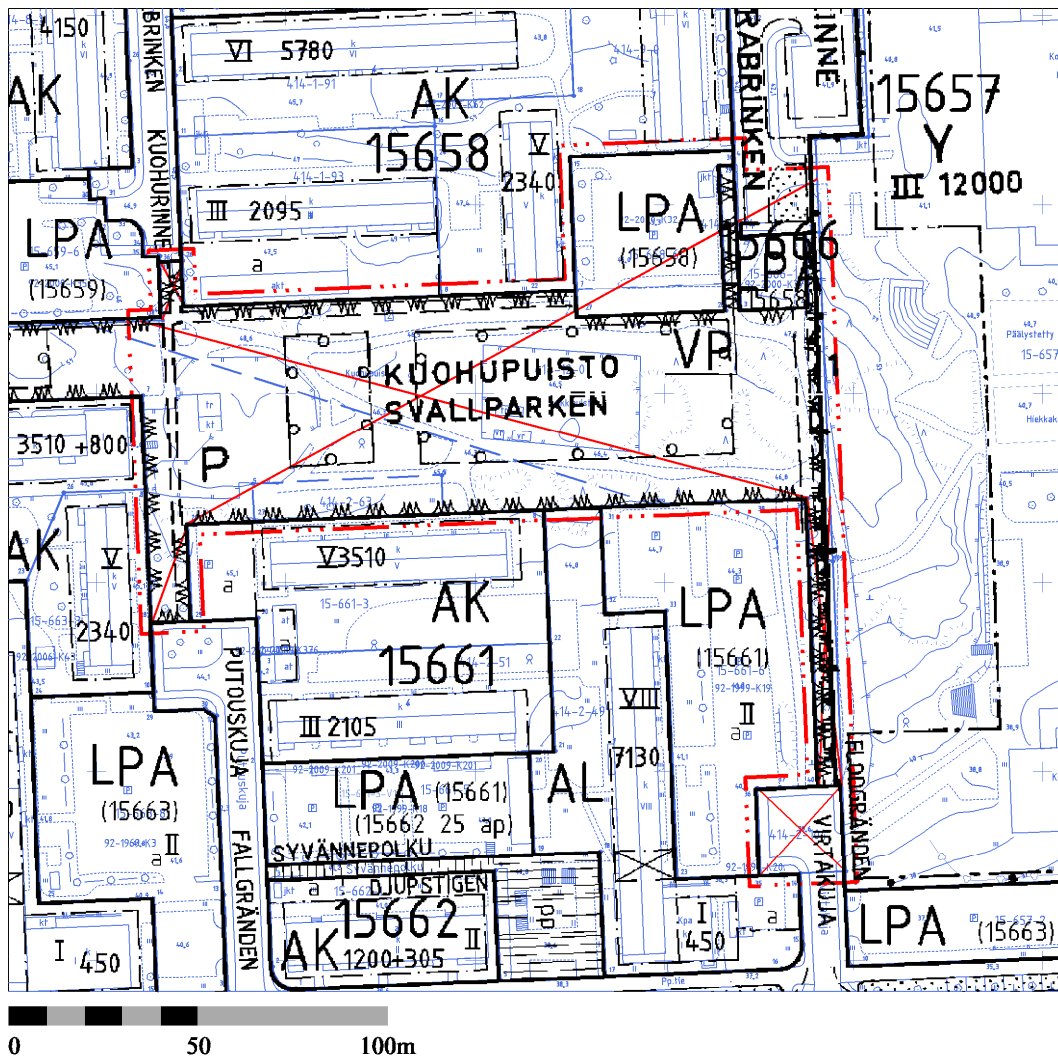
| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |                     |                                |                        |

**Alamerkinnot**

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>1,3778</b>     | <b>100,0</b>     | <b>3975</b>                      | <b>0,29</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>3975</b>                                |
| <b>A yhteensä</b> | 0,1035            | 7,5              | 3975                             | 3,84             | 0,1035                       | 3975                                       |
| AK                | 0,1035            | 100,0            | 3975                             | 3,84             | 0,1035                       | 3975                                       |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>V yhteensä</b> | 1,0128            | 73,5             | 0                                |                  | -0,0789                      | 0                                          |
| VP                | 0,0000            |                  | 0                                |                  | -1,0917                      | 0                                          |
| VL                | 1,0128            | 100,0            | 0                                |                  | 1,0128                       | 0                                          |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>L yhteensä</b> | 0,2615            | 19,0             | 0                                |                  | -0,0246                      | 0                                          |
| Kadut             | 0,0517            | 19,8             | 0                                |                  | -0,0310                      | 0                                          |
| Kev.liik.kadut    | 0,0260            | 9,9              | 0                                |                  | 0,0260                       | 0                                          |
| LPA               | 0,1838            | 70,3             | 0                                |                  | -0,0196                      | 0                                          |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |

2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset





Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer

002235

Päiväys  
Datum

8.6.2015

Pohjakarttalehtien numerot  
Baskartbladens nummer

683491, 684491

1 / 2

Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 15**MYYRMÄKI**

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 15658 sekä virkistys- ja  
katualueet.(Kumoutuvan asemakaavan kortteli  
15666 ja osa korttelia 15658 sekä  
katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako

Osa korttelia 15658.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 15658.

1:2000

Vanda stad  
Stadsdel 15**MYRBACKA**

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 15658 samt rekreati-  
ons- och gatuområdena.(Kvarteret 15666 och del av kvarteret  
15658 samt gatu- och rekreati-  
onsområdena i den plan som upphävs.)

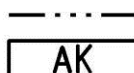
Tomtindelning

Del av kvarteret 15658.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 15658.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Asuinkeuhkalojen korttelialue.****Julkisivut**Julkisivujen tulee olla matalammalta osaltaan vaaleita ja  
korkeammalta osaltaan värillisiä.Julkisivussa voidaan käyttää sandwich-elementtejä, jossa  
vain ohuet vaakasaumat saavat jäädä näkyviin. Julkisivun  
sommittelussa tulee tällöin käyttää myös graafista betonia  
ja väripintoja. Sandwich-elementit tulee sovittaa julkisivun  
arkkitehtoniiseen ilmeeseen.Julkisivun värisävyt tulee sovittaa ympäröiviin rakennuksiin  
sopivaksi.Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita, julkisivu ei  
saa antaa umpinaista vaikutelmaa.Porrashuoneista tulee olla suora uloskäynti kadulle ja pi-  
halle. Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloinen.**Rakennusoikeus**Porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa  
saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerros-  
alan lisäksi. Tälle osalle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa  
rakennuslalle rakennuksen kerroksiin sijoittaa asukkai-  
den käyttöön sauna-, kerho-, harrastus-, palvelu-, auto-  
halli-, varasto-, väestönsuoja- ja muita asukkaita palvele-  
via tiloja sekä teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 15% ker-  
rosalasta. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.**Autopaikat**

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/ 130 k-m<sup>2</sup>Autopaikkoja saa rakentaa korttelin 15658 sitovan tontti-  
jaon tontille 7.**Meluntorjunta**Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristä-  
vyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava  
vähintään 32 dB.**Piha**Asunnoille on osoitettava leikki- ja oleskelualue korttelista  
15658.Rakennettava alue tulee liittää viheralueeseen viimeis-  
telysti.

Kallioleikkauksia tulee välttää.

**Hulevedet**Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden  
johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

**Fasader**De lägre fasadpartierna ska vara ljusa medan de högre  
fasadpartierna ska vara färgglada.I fasaden kan sandwichelement användas, dvs. endast  
de tunna vågräta skarvarna får förbli synliga. I artikule-  
ringen av fasaden måste då användas även grafisk be-  
tong och färgtytor. Sandwichelementen måste anpassas  
till fasadens arkitektoniska uttryck.Fasadens färgnyanser måste anpassas till de omgivande  
byggnaderna.Även i de nedersta våningsplanen ska det finnas fönster,  
fasaden får inte ge ett slutet intryck.Från trapphusen måste det finnas direkt utgång till gatan  
och gårdsplanen. Trapphuset ska ha dagsljusinsläpp.**Byggnadsrätt**Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på  
varje våning byggas den del av trapphusen som över-  
stiger 15 m<sup>2</sup>. För denna del behöver det inte byggas  
några parkeringsplatser.Utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen får på  
byggnadsytan i byggnadens våningsplan för invånarnas  
bruk placera bastu-, klubb-, hobby-, service-, bilhalls-,  
lager- befolkningskydds- och andra utrymmen som be-  
tjänar invånarna samt tekniska utrymmen, dock högst  
15 % av våningsytan. Dessa utrymmen räknas inte vid  
dimensioneringen av bilplatser.**Bilplatser**

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/ 130 m<sup>2</sup>-vyBilplatser får byggas på tomt 7 enligt den bindande  
tomtindelningen i kvarter 15658.**Bullerbekämpning**Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostads-  
byggnadernas yterskikt ska vara minst 32 dB.**Gårdsplanen**För bostäderna ska anvisas lek- och vistelseområde i  
kvarteret 15658.Det område som bebyggs ska ansluta till grönområdet på  
ett anlagt vis.

Bergskärningar ska undvikas.

**Dagvatten**På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan  
det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.



Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Lähivirkistysalue.

Autopaikkojen korttelialue.

Katoksettomat autopaikat tulee päällystää nurmikiveyksellä. Pysäköintialueen ajoväylät voivat olla asfalttipintaisia.

Pysäköintialuetta on jäsenneltävä istutuskastoin.

Rakennettava alue tulee liittää viheralueeseen viimeistellysti.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.



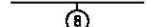
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

VIRTAKUJA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

3975

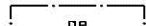
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Ⅴ

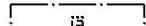
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa pergolan.



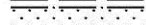
Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.



Ohjeellinen ulkoilureitti.



Ohjeellinen leikkikenttä.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Pysäköimispaikka.

(15658)

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

#### TONTTIJAKO

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

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Område för närrekreation.

Kvartersområde för bilplatser.

Bilplatser utan takkonstruktion ska beläggas med gräsarmering. Parkeringsområdets körförbindelser kan förses med asfaltyta.

Parkeringsområdet ska delas upp med planteringar.

Det område som bebyggs ska ansluta till grönområdet på ett anlagt vis.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

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.

Byggnadsyta där en pergola får placeras.

Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.

Riktgivande friluftsled.

Riktgivande lekplats.

Del av område som bör planteras.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Parkeringsplats.

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

#### TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Timo Kallaluoto  
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö  
Stadsplaneringen

#### Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Vantaalla / Vanda \_\_. \_\_ 20\_\_

Pekka Tervonen  
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

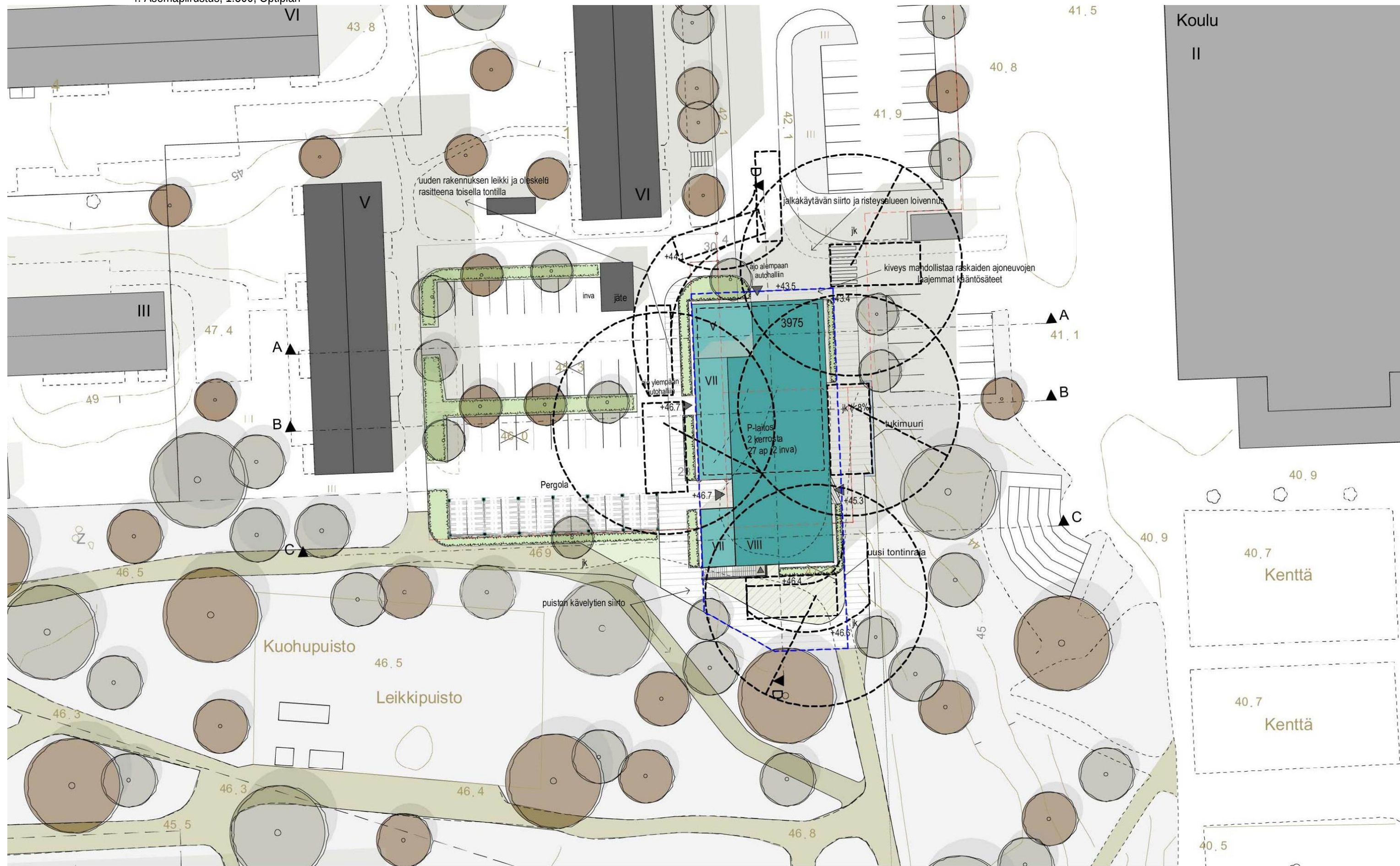
#### Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.



## 4. Asemapiirustus, 1:500, Optiplan



VANTAA, BERTTA UOMARINNE

Mikko Siitonen, arkkitehti SAFA, YKS 463

Katarina Suominen, ark. yo / Natalia Rincon, ark. yo / Julius Jääskeläinen, ark. SAFA

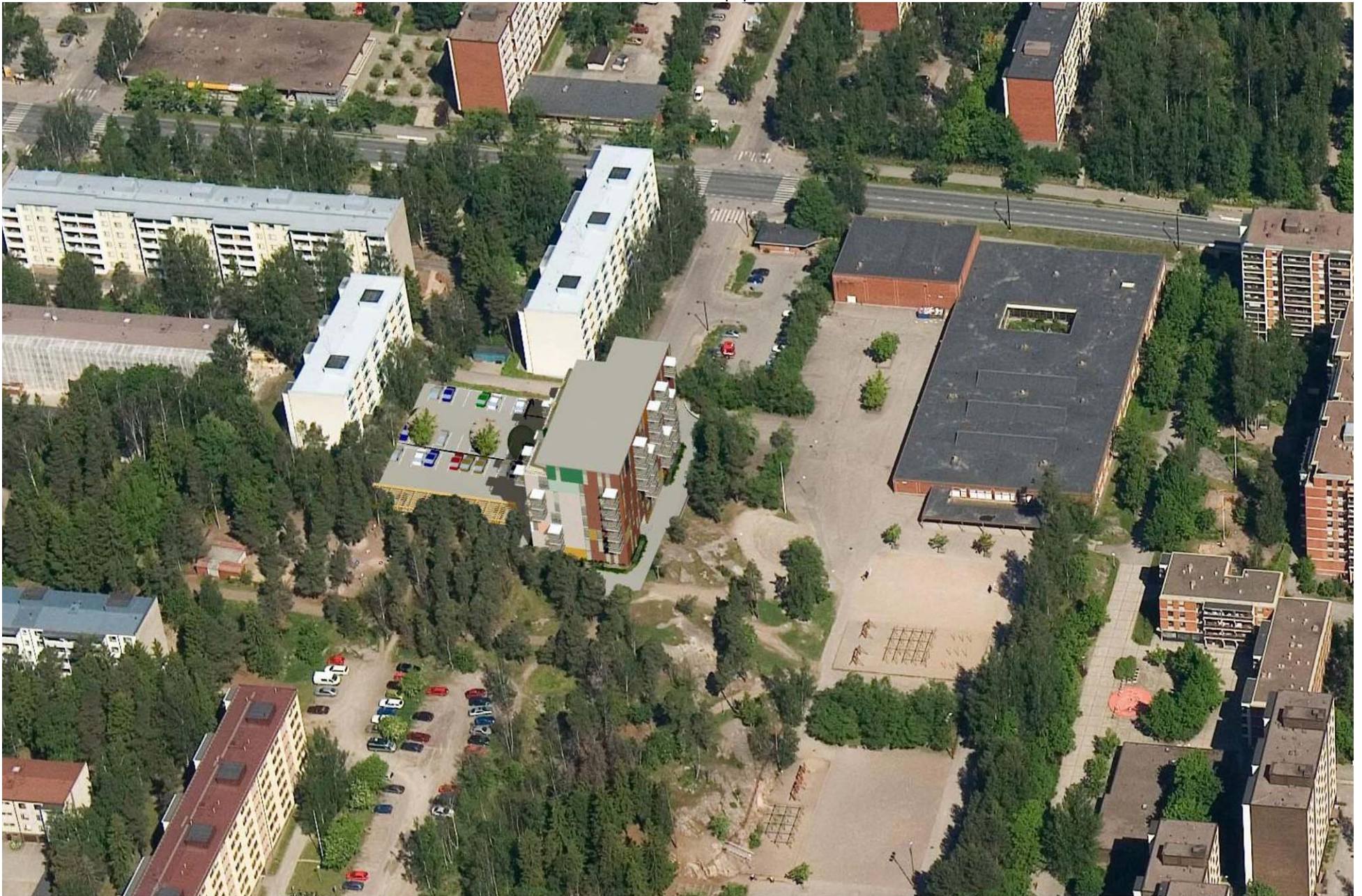
12.12.2014

1:500

Asemapiirros - Pelastuspaikat

optiplan

5. havainnekuva, Optiplan



**VANTAA, BERTTA UOMARINNE**

Mikko Siitonen, arkkitehti SAFA, YKS 463  
Katarina Suominen, ark. yo / Natalia Rincon, ark. yo / Julius Jääskeläinen, ark. SAFA

7.11.2014  
Sovitus ilmakehuun

**optiplan**

6. havainnekuva, Optiplan



**VANTAA, BERTTA UOMARINNE**

Mikko Siitonen, arkkitehti SAFA, YKS 463  
Katriina Suominen, ark. yo / Natalia Rincon, ark. yo / Julius Jääskeläinen, ark. SAFA

7.11.2014  
Näkymiä

opti**plan**

7. havainnekuva, Optiplan



**VANTAA, BERTTA UOMARINNE**

Mikko Siitonen, arkkitehti SAFA, YKS 463  
Julius Jäskeläinen, ark. SAFA

7.11.2014  
Näkymiä

**opti**plan

8. julkisivut (EI MITTAKAAVASSA) Optiplan

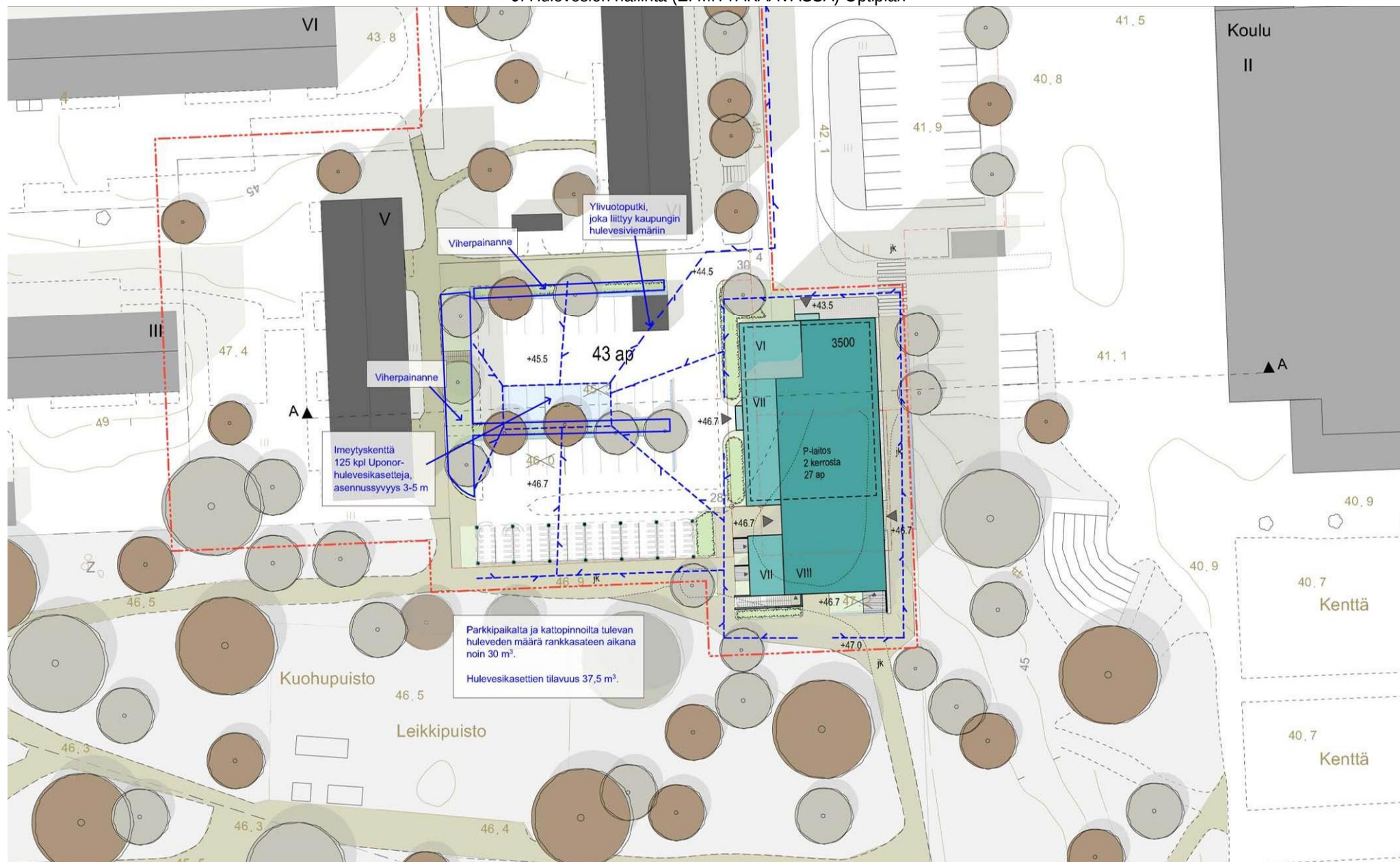


**Julkisivumateriaalit:**

- pääosin: maalattu betoni  
- punaruskea  
- vaalea  
- vihreä  
- paikoin muita värejä  
paikoitellen: graafinen betoni  
- 3 eri väriä  
1. kerros osin: patinoitu betoni  
- vihreä  
- okra  
ikkunoiden ylä- ja alakentät:  
värilasi, harmaa



## 9. Hulevesien hallinta (EI MITTAKAAVASSA) Optiplan

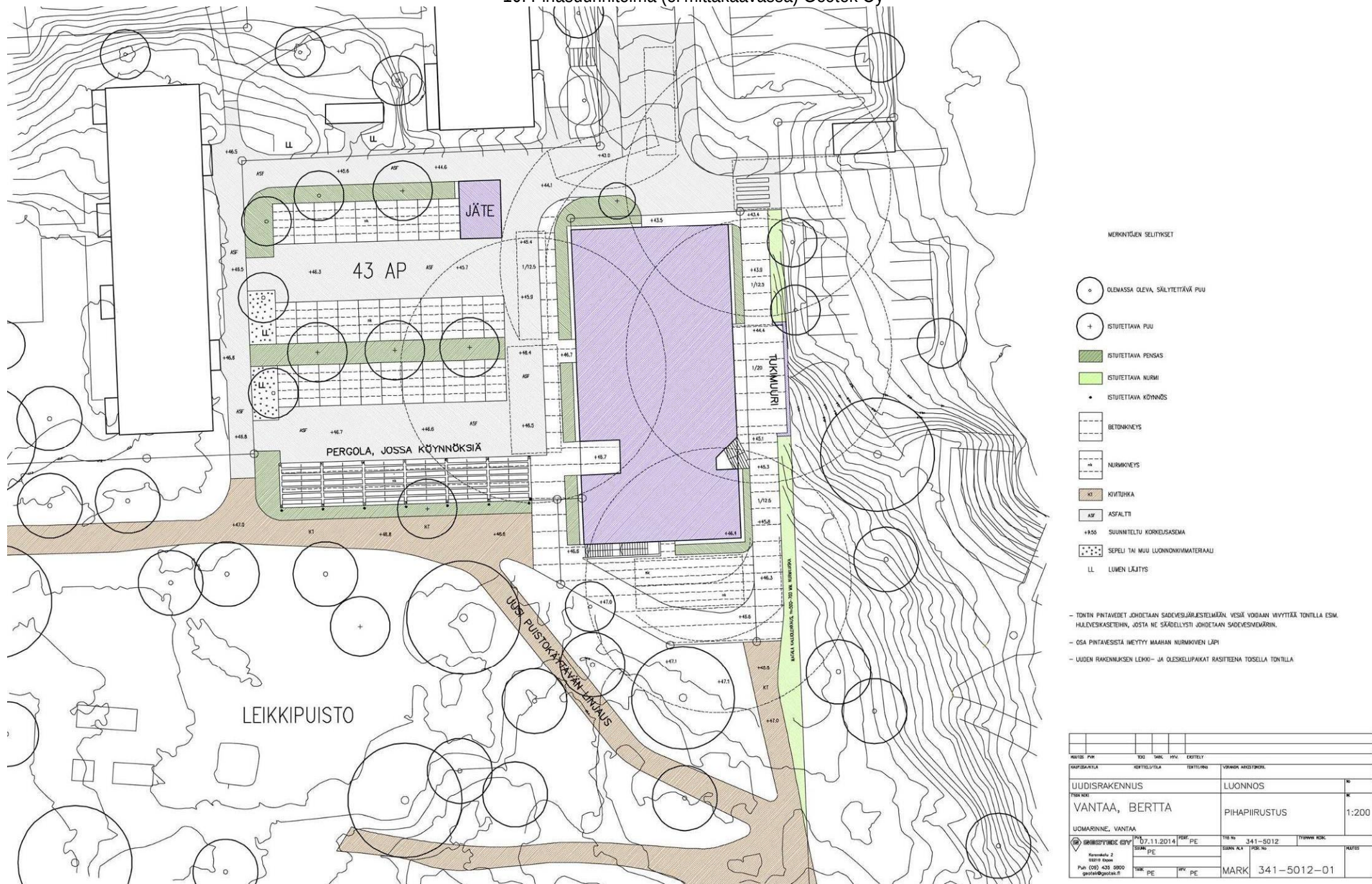


VANTAA, BERTTA UOMARINNE  
tontinkäyttöluonnos  
Niina Laasonen, DI

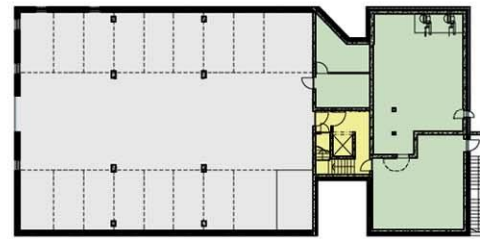
10.3.2014  
1:500

Alustava hulevesisuunnitelma

optiplan

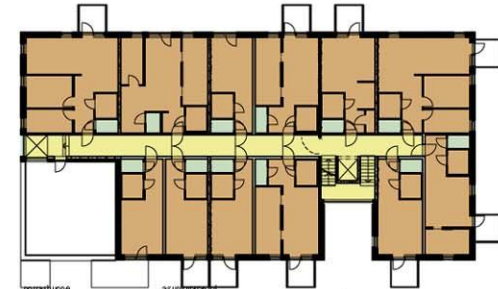


# 11. Pohjakaaviot (ei mittakaavassa) Optiplan



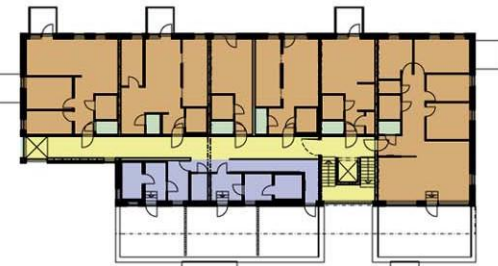
autohalli 468,0 m<sup>2</sup>  
porashuone 27,0 m<sup>2</sup>  
yhteistilat 178,0 m<sup>2</sup>  
ulkoseinä 250 mm ylittävä 24,5 m<sup>2</sup>

KELLARI



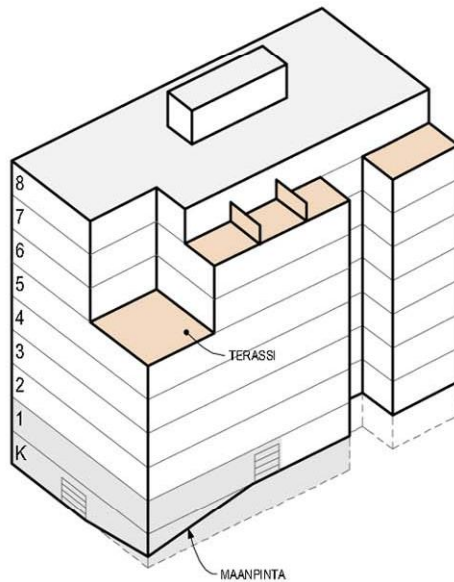
porashuone 85,5 m<sup>2</sup>  
asuntovarastot 30,5 m<sup>2</sup>  
488,5 m<sup>2</sup>  
ulkoseinä 250 mm ylittävä 17,0 m<sup>2</sup>

6.-7. KERROS



porashuone 77,5 m<sup>2</sup>  
asuntovarastot 15,5 m<sup>2</sup>  
saunavastot 62,5 m<sup>2</sup>  
autokierrosala 343,5 m<sup>2</sup>  
ulkoseinä 250 mm ylittävä 14,5 m<sup>2</sup>

8. KERROS

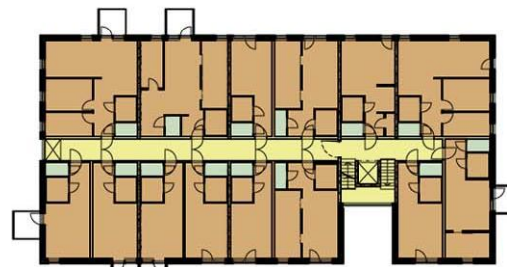


AKSONOMETRINEN KAAVIO MASSOITTELUSTA



autohalli 290,5 m<sup>2</sup>  
porashuone 64,5 m<sup>2</sup>  
asuntovarastot 17,5 m<sup>2</sup>  
yhteistilat 19,5 m<sup>2</sup>  
asukierrosala 278,5 m<sup>2</sup>  
ulkoseinä 250 mm ylittävä 18,0 m<sup>2</sup>

1. KERROS



porashuone 84,5 m<sup>2</sup>  
asuntovarastot 35,5 m<sup>2</sup>  
asukierrosala 559,0 m<sup>2</sup>  
ulkoseinä 250 mm ylittävä 17,0 m<sup>2</sup>

2.-5. KERROS

## Kerrosalaskelma

| Krs.                        | Asemakaavan mukainen asuntokerrosala (rak.oikeus) sis. Porash. 15m <sup>2</sup> | Kaavanmukaisen kerrosalan ulkoseinän 250mm ylittävä osuus | Porash. 15m <sup>2</sup> yltävä osuus | Tekniset ja asumista palvelevat tilat (yhteistilat/ asuntovarastot) | Autohallit   | Maanpäällinen korosala | Kokonaisala |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|-------------|
| kellari                     |                                                                                 |                                                           |                                       |                                                                     |              |                        | 687,5       |
| 1. krs.                     | 294,5                                                                           | 18                                                        | 49,5                                  | 37                                                                  | 290,5        | 689,5                  | 689,5       |
| 2. krs.                     | 574                                                                             | 17                                                        | 69,5                                  | 35,5                                                                |              | 696                    | 696         |
| 3. krs.                     | 574                                                                             | 17                                                        | 69,5                                  | 35,5                                                                |              | 696                    | 696         |
| 4. krs.                     | 574                                                                             | 17                                                        | 69,5                                  | 35,5                                                                |              | 696                    | 696         |
| 5. krs.                     | 574                                                                             | 17                                                        | 69,5                                  | 35,5                                                                |              | 696                    | 696         |
| 6. krs.                     | 513,5                                                                           | 17                                                        | 70,5                                  | 30,5                                                                |              | 631,5                  | 631,5       |
| 7. krs.                     | 513,5                                                                           | 17                                                        | 70,5                                  | 30,5                                                                |              | 631,5                  | 631,5       |
| 8. krs.                     | 358                                                                             | 14,5                                                      | 62,5                                  | 78                                                                  |              | 513                    | 513         |
| Ullakko (IV-koncheuon) anio |                                                                                 |                                                           |                                       | 21                                                                  |              | 21                     | 21          |
| <b>Yhteensä</b>             | <b>3975,5</b>                                                                   | <b>134,5</b>                                              | <b>531</b>                            | <b>339</b>                                                          | <b>290,5</b> | <b>6270,5</b>          | <b>6958</b> |