



**Vantaa**

# 002366 OJAHAKA

Myyrmäki, Kaivoksela



*Viitesuunnitelma. / Anna Hakamäki 11/2024*

**KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS**

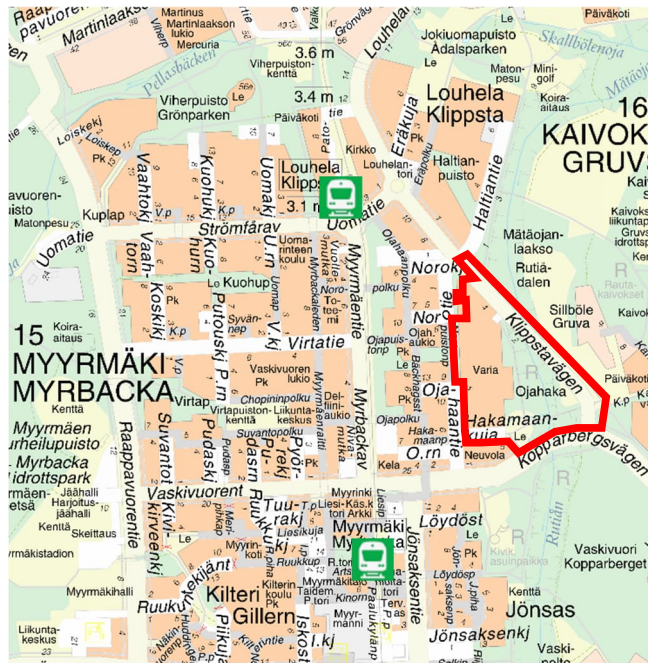
Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 11.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002366

VD/9231/10.02.04.00/2017

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Myyrmäen Varian ammattioppilaitos puretaan ja sen tilalle kaavoitetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskoulu ja liikuntahalli. Tontin pohjoisosaan tulee asumista. Rakentamisen korkeudet vaihtelevat 2½-kerroksisista kaupunkipientaloista 9-kerroksisiin asuinkerrostaloihin. Rakennusoikeutta tulee asumiselle 21 700 k-m<sup>2</sup> ja Y-tontille 15 000 k-m<sup>2</sup>.


### Kaava-alueen sijainti



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

Alue rajautuu lännessä Ojahaantien ja Noropuistonpolkuun, idässä Louhelantien ja etelässä Vaskivuorentien.

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

 Kaava-alueen sijainti.

### Asemakaavamuutos

Vantaan kaupunginosa 15 Myyrmäki

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

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

Vantaan kaupunginosa 16 Kaivoksele

Virkistys-, suojelu- ja katualueita.

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

### Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 15709.

### Kaavan laatija

Anna Hakamäki, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki

## Sisällysluettelo

1. Tiivistelmä .....	4
2. Lähtökohdat .....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
2.2 Suunnittelutilanne .....	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	16
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	32
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	33
4. Asemakaavan kuvaus .....	40
4.1 Kaavan rakenne .....	40
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	41
4.3 Aluevaraukset .....	45
4.4 Kaavan merkittävät vaikutukset .....	51
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	64
4.6 Nimistö .....	65
5. Asemakaavan toteutus.....	66
6. Kaavatyöhön osallistuneet .....	67

## Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamutoshakemus 16.10.2017

Osallistuminen ja vuorovaikutus 12.3. – 18.4.2024, yleisötilaisuus 27.3.2024

## Kaavan asiakirjat, taustaselvitykset ja lähteet

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

# 1. TIIVISTELMÄ



Näkymä kaakosta.

Google earth 2024

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

**Voimassa olevassa asemakaavassa** alue on yleisten rakennusten korttelialuetta Y, lähivirkistysaluetta VL, luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta PL, katualueita, raitiotiealuetta LR ja maanviljelysaluetta MV. Rakennusoikeutta on nyt 25 000 k-m<sup>2</sup>.

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

**Asuinkerrostalojen kortteliin** rakennetaan yhdeksän asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat neljästä yhdeksään kerrokseen. Asuinpientalojen kortteliin tulisi kaksi rivitaloa, joissa on kaksi kerrosta ja asuinkäyttöön soveltuva ullakko. Asuntorakentamista tulisi yhteensä 21 700 k-m<sup>2</sup> sekä liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa 100 k-m<sup>2</sup>.

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

**Yleisten rakennusten kortteliin** rakennetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskoulu ja liikuntahalli. Koulu toteutetaan rinneratkaisuna ympäristön korkeuserojen, tilankäytön tehokkuuden ja laadukkaan kaupunkikuvan saavuttamiseksi. Osa koulupihosta tulee liikuntahallin katolle. Koulutontilla säilytetään arvopuita ja puustoisia alueita. Rakentamista sallitaan 15 000 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on viisi. Vihertehokkuus on vähintään 1,0.

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



## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus



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

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

*Kaava-alueen rajaus ilmakuvassa. / Google maps 2024*

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

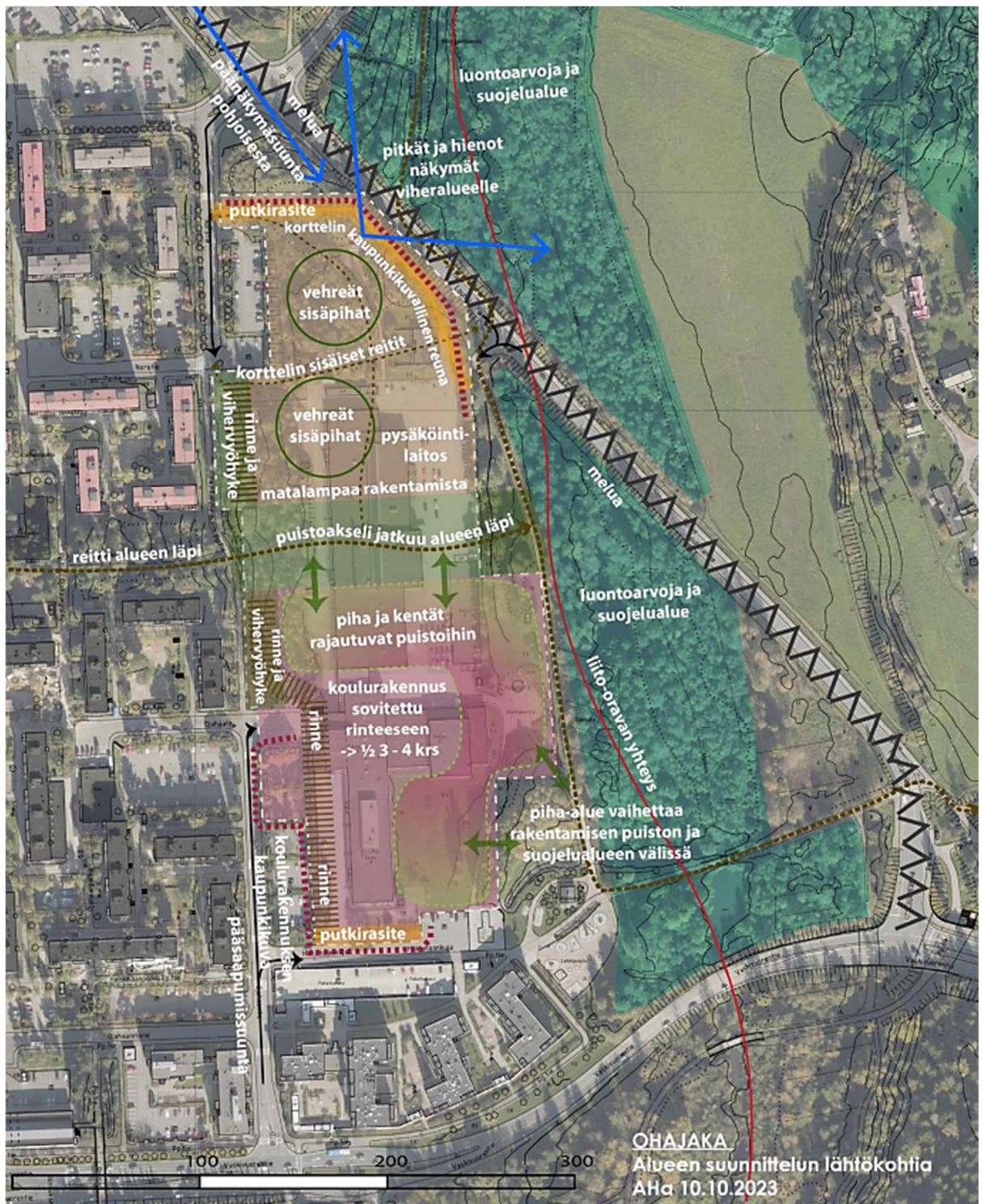
Myyrmäkeä kehitetään aluekeskuksena, josta löytyy runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Keskustassa on myös Myyrmäkitalo sekä sosiaali- ja terveyskeskus. Myyrmäen urheilupuistossa sijaitsee useita urheiluhalleja ja hotelli.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

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

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

Rakentamisalue sijoittuu Mätäojan ja Ojahaan virkistysalueen länsipuolelle nykyisen asuntoalueen viereen.





Analyysi suunnittelun lähtökohdista. / Anna Hakamäki 10/2023

### 2.1.2. Luonnonympäristö

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

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





### Luontokohteet.

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

- Luonnonsuojelulla rauhoitettu alue, Mätäoja ja halavasepikkä.
- Liito-oravan ydinalue.
- Liito-oravan elinympäristö, liito-oravan puita.
- Liito-oravalle hyvin soveltuva elinympäristö.
- Liito-oravan reitti.
- Arvokas hyönteiskohde.
- Lehtomainen kangas.
- Lahokaviosammal.
- Metsälinnustoalue.
- Arvopuita, mäntyjä ja jalavia.

Vantaa 2024

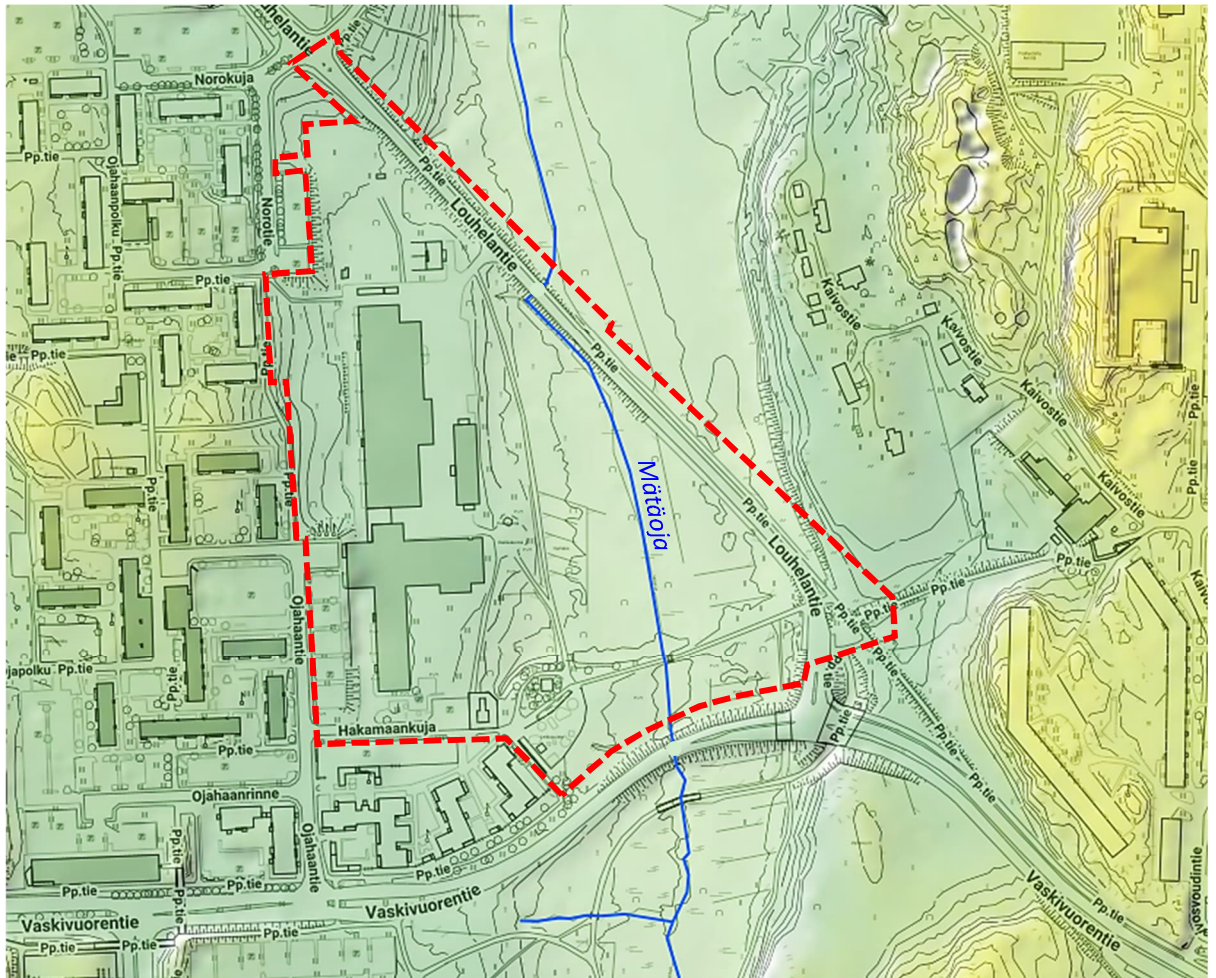
Kaava-alueella on Mätäoan luonnonsuojelun keskiosa. Mätäoan uoma kiemurtelee tiheän pajuluhdan kätköissä. Puro virtaa paikoin pääuomassaan, välillä selkeä pääuoma häviää ja luhta muuttuu mättäiden ja purouomien verkostoksi. Avovesilampareita löytyy pitkin matkaa koko suojelualueella. Alueen pohjoisosassa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

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

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

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

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



Alueen sijainti kaupunki- ja maisemarakenteessa ja korkeussuhteet.

Vantaa 2025

### Maisemakuva ja -rakenne

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

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

### Topografia

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

### Maaperä

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

Tontilla on tehty maaperätutkimuksia vuosina 1973–2019. Alueella esiintyy kiilamaisia savikerrostumia Mätäojalle päin. Pohjaveden pinta on todennäköisesti kalvea ja viettää kohti Mätäojaa. Stabiiliteettiä on selvitetty paviljonkikoulun suunnittelun yhteydessä. Stabiiliteetti on alueella riittämätön ilman pohjanvahvistustoimenpiteitä (pitkät liukupinnat). Alueellinen stabiiliteetti tulee selvittää. Rakennuspaikalla tulee tehdä tarkentavat rakennuspaikkakohtaiset pohjatutkimukset ja pohjarakennussuunnitelmat. Alustavan selvityksen mukaan tontilla ei ole pilaantuneiden maiden riskiä.





Näkymä etelästä.

Google earth 2024

### Lähiluonto Varian tontilla

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

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

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

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

### Vesistöt ja vesitalous

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

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



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

*TKa 17.11.2024*

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Kaupunkirakenne

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

#### Rakentaminen

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

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

Tontin rakennusoikeus on 25 000 k-m<sup>2</sup> (kerrosneliömetriä), josta myymälä- ja toimistotiloja ja ympäristöä häiritsemätöntä teollisuutta saa olla 20 %. Suurin kerrosluku on kolme (III).

Tontille on rakennettu ammattioppilaitos 12 880 k-m<sup>2</sup>, asuintalo 200 k-m<sup>2</sup>, oppilaitoksen paviljonki 1 674 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennus 40 k-m<sup>2</sup>, nämä yhteensä 14 796 k-m<sup>2</sup>.

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

#### Kulttuurihistorialliset kohteet

Kaava-alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.





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

*TKa 14.11.2024*

### Virkistys

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

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

### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

### Palvelut

Myyrmäki on aluekeskus, josta löytyy runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Kulttuuri- ja monitoimikeskus Myyrmäkitalossa on kirjasto, yhteispalvelupiste, elokuvateatteri, Vantaan taidemuseo sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Myyrmäen urheilupuistossa sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, erityisteemana on katutaide.

### Työpaikat

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



Varian eteläpääty. Huoltopiha ja pääasiallinen sisään kulku.

TKa 14.11.2024

Varialla Myyrmäessä on nyt 998 opiskelijaa ja henkilökuntaa noin 90.

#### Liikenne

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

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

#### Tekninen huolto

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

#### Ympäristöhäiriöt

##### - Lentomelu

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

##### - Tiemelu

Jäljempänä on esitetty kaavaan laadittu tiemeluselvytys Akukon Oy 19.12.2024, sivulla 65.

##### - Pienhiukkaset

HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeet Louhelantien (5 200 ajon/vrk) ajoradan reunasta: minimietäisyys on 0 m, suositus 10 m, herkän kohteen (koulu) osalta minimi 10 m, suositus 20 m.

#### 2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki,

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



## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

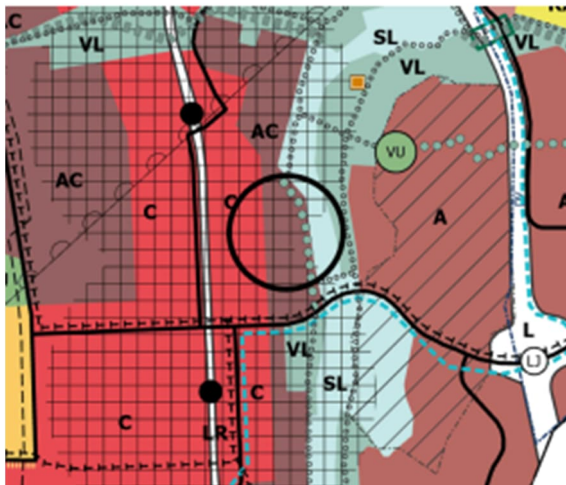
#### Maakuntakaava



*Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä.*

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

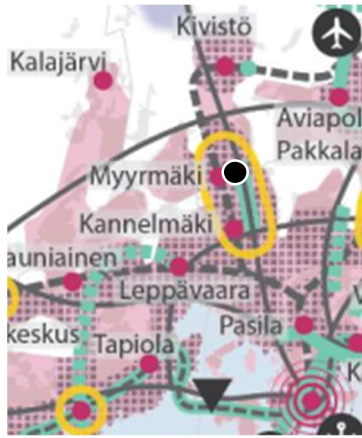
#### Yleiskaava



*Ote Vantaan yleiskaavasta.*

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

länsipuolelta keskustatoimintojen alueeseen ja eteläpuolella kulkee joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä, ja pyöräliikenteen baana. Alue on lentomeluvyöhykettä 3 (Lden 50–55 dB). – Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



### Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL 2023

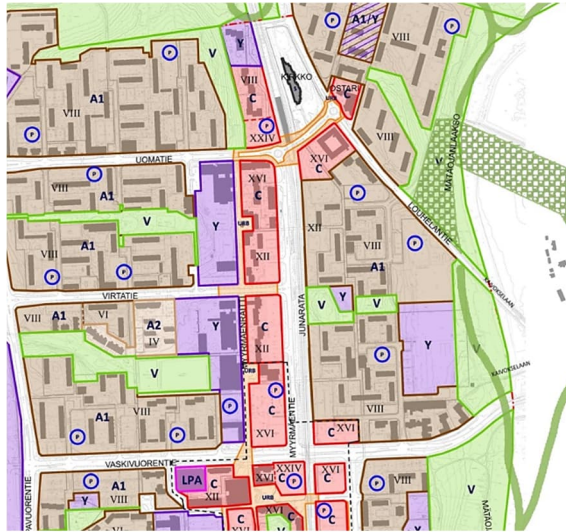
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2060. Seudun kasvu ohjataan kestävän kehityksen mukaisesti nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Maankäytön kehittämisen ensisijaiselle vyöhykkeelle tulee kohdistaa vähintään 95 % asuntotuotannosta. Kaavamuutos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

Ensisijainen maankäytön kehittämisvyöhyke

Monipuolinen keskus

Kaupunkiudistusalue

Liikennehanke  
2024–2035

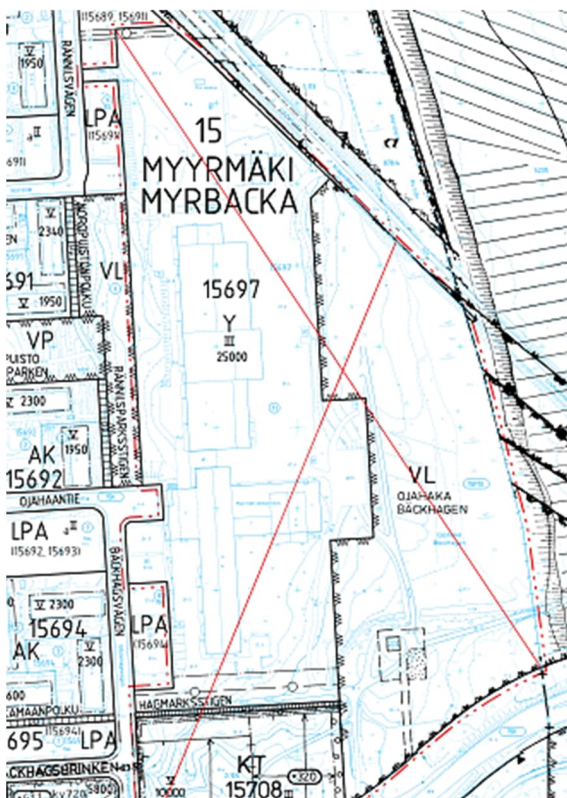


### Myyrmäen kaavarunko

Ote Myyrmäen kaavarungosta.

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

– Kaavamuutos noudattaa kaavarungon tavoitteita ja on kaavarungon mukainen.



### Vuonna 2003 kumottu edellinen asemakaava

Ammattioppilaitoksen tontti vuonna 2003 kumotussa asemakaavassa 001322.

Alueen ensimmäinen asemakaava 150500 Myyrmäki 3 vahvistettiin 17.5.1972.

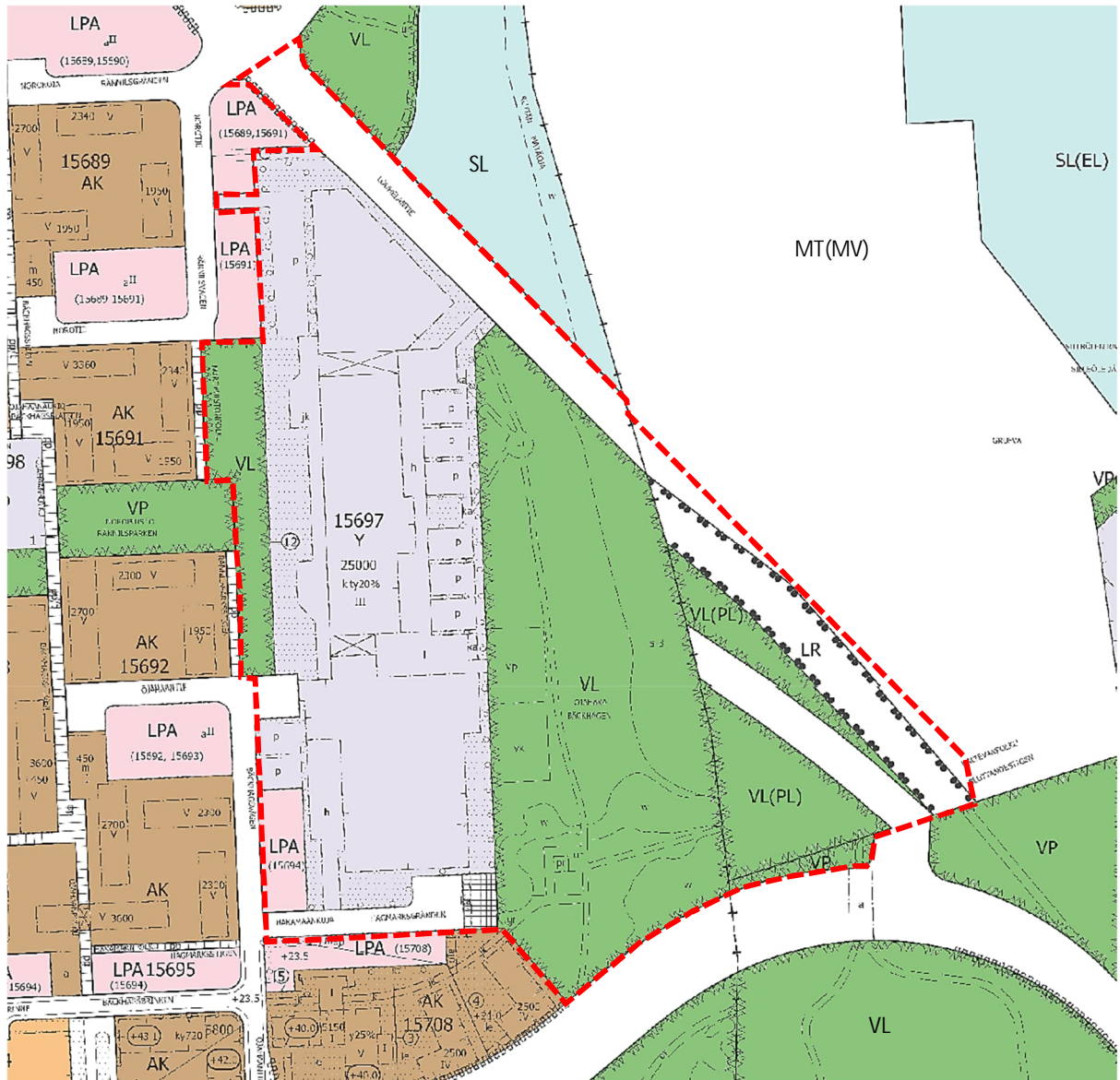
Asemakaavamuutoksessa 001322, joka vahvistettiin 20.10.1997, kortteli 15697 oli yleisten rakennusten korttelialuetta (Y).

Rakennusoikeudesta 25 000 k-m<sup>2</sup> oli käyttämättä 11 880 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku oli III.




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



## Voimassa oleva asemakaava



AK	Asuinrakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
LR	Raitiotiealue.
MT(MV)	Maanviljelysalue.
SL	Luonnonsuojelualue.
SL(EL)	Luonnonsuojelualue.
VL	Lähivirkistysalue.
VP	Puisto.
VL(PL)	Luonnontilassa säilytettävä puistoalue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.

15697	Korttelin numero.
25000	Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.
ky20%	Myymäla- ja toimistotiloja ja ymparistoa häiritsematonta teollisuutta saa olla 20 %.
III	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
h	Huoltoliikenteen alue.
p	Pysäköimispaikka.
	Istutettava alueen osa.
	Torialue.
	Kaavamuutosalueen rajaus.

## Ajantasa-asemakaava.

Voimassa olevassa asemakaavassa (001405, Kv 20.10.2003) kaavamuutokseen sisältyvä alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jonka rakennusoikeus on 25 000 k-m<sup>2</sup> ja suurin kerrosluku on kolme (III), sekä lähivirkistysalueeksi (VL) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Asemakaavaksi muuttuneessa Kaivoksen rakennuskaavassa (lääninhallitus 22.8.1961) kaavamuutokseen sisältyvä alue on osoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL), katualueeksi, raitiotiealueeksi (LR) ja maanviljelysalueeksi (MV).

Karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: [kartta.vantaa.fi](http://kartta.vantaa.fi)

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki asemakaavamuutosta 16.10.2017.

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

Kaavatyö otettiin kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 kaavoitusohjelmaan, Kala 29.1.2018.

Varian Vehkalan toimipisteen tarveselvitys ja hankesuunnitelma, Kh 6.9.2021.

Keittiöiden palveluverkkosuunnitelman laatimisen periaatteet, Kh 16.12.2024.

Ojahan yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin tarveselvitys, Kh 13.1.2025.



Alustava luonnos. / Anna Hakamäki, Kala 14.1.2020





*Iso jalava Hakamaankujalla (keskellä), tontin sisääntulokohdassa.*

*TKa 14.11.2024*

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

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

- Kaavamuutoksen hakija (Vantaan kaupunki)
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat (Vantaan kaupunki)
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

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

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin 12.3.2024.

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

Asukastilaisuus pidettiin Vaskivuoren lukion ruokalassa keskiviikkona 27.3.2024 klo 17.00.

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

Mielipiteet pyydettiin 18.4.2024 mennessä.

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

Kaavan aineisto on internetsivuilla

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

Kaavan kuulutukset julkaistaan kaupungin internetsivulla

<https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteke/kirjaamo-ja-kaupunginarkisto/kuulutukset>

### Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asukkaiden suurimmaksi huoleksi nousi koulun tuottama ajoneuvo- ja saattoliikenne.

**1.** Caruna Oy / Rejlers Finland Oy, 13.3.2024

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

**2.** Yksityishenkilö, 20.3.2024

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

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

=> [Noropuistonpolun vieressä metsärinnettä jää virkistysalueeksi.](#)

**3.** Yksityishenkilö, 25.3.2024

"Vastustan ehdotettua rakentamista alueella 002366 Ojahaka.

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

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

=> [Aluetta ei rakenneta täyteen. Varian tontin rakentamaton pohjoisosaa muuttuu asuinkortteliksi. Norotien itäpuolella on kaksi rakentamatonta pysäköintitonttia. Alueelle jää virkistysalueita ja linnuille metsää. Tonteille annetaan vihertehokkuusvaatimus. Puustoinen alue pienee asutuksen keskellä olevista pikkumetsästä. Eläimistön kannalta on oleellista, että rakennettavan alueen itäpuolella on laaja yhtenäinen metsä- ja luontoalue, josta eläimille löytyy sopivia elinympäristöjä. Kaava-alueen keskelle jää eläinten liikkumista helpottava viheryhteys, joka yhdistää asutuksen keskellä olevia pikkupuistoja Mätäojan luonnonsuojelualueeseen.](#)

**4.** Yksityishenkilö, 25.3.2024

"Haluaisin kommentoida suunniteltua kaava-aluetta.

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

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



Koivikko Noropuistonpolun eteläpäässä, rinnemetsikkö etelästä.

TKa 17.11.2024

**5.** Yksityishenkilö, 28.3.2024

"Tulevan uuden koulurakennukseen ja asuin sekä parkkirakennukseen liittyen.

Kannatan vaihtoehtoa 1

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

=> Pysäköintitalo on sijoitettu Louhelantien puolelle. Uusien asuintalojen ja koulun kentän väliin istutetaan puistoa. Kaavoitusta on jatkettu vaihtoehdon 1 pohjalta (s. 34–35).

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

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

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

=> Koulutontin kulkureiteistä ja viherkatosta annetaan kaavamääräykset.



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

=> [Koulutontin pysäköintipaikkaa voidaan käyttää koulun toiminta-ajan ulkopuolella yleiseen pysäköintiin.](#)

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

=> [Pihan järjestelyt ratkaistaan hankkeen pihasuunnitelmassa ja rakennusluvassa.](#)

#### **6.** Yksityishenkilö, 2.4.2024

"Osallistuin asukastilaisuuteen 27.3 2024, mutta haluan lisäksi tuoda muutaman huomion esiin myös tässä muodossa. Asuintalojen osalta voin todeta, että kussakin esitetystä vaihtoehdosta niiden sijoittelu oli sellainen, ettei Hakamaankujan puolella ole lausuttavaa. Samoin luonnonsuojelun alueen ja sen vieressä nyt olevan kävelyraitin säilyminen ovat erinomaisia asioita. Huomiota pyydän kiinnittämään seuraaviin asioihin.

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

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

=> [1. Koulurakennus sijoittuu tontin länsiosaan ja piha koulun itäpuolelle. Pallokenttä sijoittuu koulun ja liikuntahallin pohjoispuolelle, kauimmaksi Hakamaantiestä.](#)

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

=> [2. Koulun liikkuminen sijoittuu yleisille alueille.](#)

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

=> [3. Koulutontin pysäköintiä voidaan käyttää koulun toiminta-ajan ulkopuolella yleiseen pysäköintiin. Koulutontin suunnittelua on jatkettu vaihtoehdon 1 pohjalta \(s. 34–35\).](#)

#### **7.** Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 5.4.2024

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





*Kuusikko Noropuistonpolun pohjoispäässä, rinnemetsikkö etelästä.*

*TKa 17.11.2024*

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

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

=> [Uudet vesihuoltolinjat sijoittuvat yleisille alueille. Louhelantien ja uuden Sivuhaaran kulkumuksessa johto siirretään, mikä on tutkittu mahdolliseksi.](#)

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

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

=> [Noropuistonpolun itäpuolella metsärinne säilyy virkistysalueena. Rakennuksia on siirretty lähemmäksi Louhelantietä.](#)

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

"Sähköverkko

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

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

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

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

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

Kaukolämpöverkko

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

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

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

=> [Tontilla olevia johtoja siirretään. Muuntaja siirretään tontilta puistoon.](#)

**10.** Yksityishenkilö, 11.4.2024

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

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

=> [Yleiskaavan päätavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Tavoitteena on keskittää täydennysrakentamista asemien seuduille, kestävän kasvun vyöhykkeelle, jossa on hyvät palvelut. Rakentaminen kohoo korttelin pohjoiskärkeä kohti, lähimmäksi Louhelan asemaa, ja madaltuu etelän suuntaan, jolloin pihosta tulee valoisa.](#)



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

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

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

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

**11.** Yksityishenkilö, 11.4.2024

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

Toisin sanoen vastustan kaavamuutosta!”

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



**12.** Yksityishenkilö, 15.4.2024

"Kaavan tavoitteet ja alustavat suunnitelmat näyttävät hyviltä.

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

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

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

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

**13.** Yksityishenkilö, 15.4.2024

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

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

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

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

**14.** Vantaan kaupunginmuseo, 16.4.2024

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

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

**15.** Yksityishenkilö, 17.4.2024

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



Ojahaan puisto ja puistoreitti etelästä, vasemmalla liikuntapaikka.

AHa 4/2020

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

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

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

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

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

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

=> 4. Pysäköintitalon liittymä tulee Louhelantielle.

**16.** Yksityishenkilöt (3), 18.4.2024

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

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

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

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

=> **Pysäköintitalo sijoittuu Louhelantien puolelle.**

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

=> **Lähimpiä taloja on käännetty 45°, jolloin niistä ei katsota suoraan Norotie 6:n taloa. Korttelin talot ovat etelän puolella matalampia pihojen valoisuuden vuoksi. Tavoitteena on monipuolinen asuntojakauma ja korttelirakenne, joten kaava sisältää myös pientaloasuntoja.**

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

=> **Puita on tarpeen kaataa vain rakennettavilta tonteilta.**

"Muita havaintoja ja kommentteja.

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

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

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

1. Uusi kävelysilta Vaskivuorentien yli ihan junaradan viereen. Se palvelisi aika hyvin, kun valtaosan kävelijöiden suunta on asemalle tai ostoskeskuksiin.

2. Voisiko Vaskivuoren tien nostaa Mätäojan kohdalta sillalle, niin saisi yhtenäisen kävelytien Mätäojan länsipuolellekin kuten itäpuolen "pupu"-tunneli. Myös jos silta olisi hiukan pidempi ja korkeampi, niin lisäksi saisi ajokaistat koulun alueelle ilman vasemmalle kääntymistä Ojahaantielle eli ajoreitti Vaskivuorentien ali. Ehkä sillan alle voisi saada parkkipaikkokin. Ehkä 3 m korkea silta ei juurikaan pilaisi luonnonsuojeluarvoja nykyistä enemmän."

=> **Esitetyt siltaratkaisut eivät kuulu kaava-alueeseen.**





Ojahaan leikki- ja liikuntapaikka.

AHa 4/2020

**17.** Yksityishenkilöt (2), 18.4.2024

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

Ehdottaisimme että parkkitalo rakennettaisiin maan alle."

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

**18.** Länsi-Vantaan Sosialidemokraatit ry, 18.4.2024

"Luonto ja ympäristö

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

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

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

"Talojen korkeus

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

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

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

"Liikenne

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

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

**19.** Yksityishenkilöt (2), 18.4.2024

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

Suunnittelualueelle, nykyisen Varian alueelle on esitetty kaavamuutos, joka mahdollistaisi uuden yhtenäiskoulun ja sen pohjoisosaan uuden asuinalueen rakentamisen. Asuinrakennusosikeudeksi on esitetty 22 000–25 000 k-m<sup>2</sup>. Suunniteltu uusi asuinalue rajautuu länsireunaltaan Norotie 6:n editse kulkevaan Noropuistonpolkuun.

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

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



Varian pohjoisosa Louhelantien sisääntulolta nähtynä. Sähköpuoli.

TKa 14.11.2024

Ehdotettu ratkaisu olisi toteutuessaan katastrofi Norotie 6:n asukkailla. Kyseessä on 1970-luvun alun taloyhtiö. Yhtiö on läpikäynyt isoja remontteja (mm. julkisivuremontti), suunnitteilla on toteuttaa tulevan vuoden aikana linjasaneeraus. Nyt esitetty kaavamuutos kyseenalaistaa, onko taloyhtiön järkevää lähteä toteuttamaan tällaista mittavaa remonttia, jos talon eteen ollaan rakentamassa pysäköintitalo tai korkea kerrostalo, joka vie asunnoista näkyvät. Tällainen ympäristöön sopimaton, liian tiivis rakentaminen romuttaa lopullisesti vanhojen kerrostaloasuntojen arvon. (Ei myöskään tuo lisäarvoa uusien asuntojen ikkunanäkymille.) Linjasaneeraus itsessään tulee nostamaan asumiskulut (rahoitusvastikkeen /lainan kautta) tasolle, johon kaikilla ei välttämättä ole edes varaa. Asunnon myynti onkin monella edessä. Todettakoon, että olemme myyneet ensimmäisen kerroksen, 97,5m<sup>2</sup> asuntoamme nyt lähes vuoden Oikotiellä, hintapyyntinä 154 000euroa. Arvio tulevan linja-saneerauksen kustannuksesta on noin 100 000euroa. Emme ole saaneet yhtään yhteyden-ottoa saati tarjousta asuntoon liittyen. Välittäjän näkemys on, että asunnon arvo ei nouse linjasaneeraushojen suhteessa. Tulevaisuuden kuva on karu monelle taloyhtiön vanhoista asukkaista, itsemme mukaan lukien.

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

=> Rakentamista on siirretty Noropuistonpolusta pois päin, jolloin metsärinne säilyy virkistysalueena. Pysäköintitalo sijoittuu Louhelantien puolelle. Uusi talo sijaitsee maastossa noin 4,5 metriä alempana ja on matalampi (4 kerrosta) kuin Norotie 6:n talo (5 kerrosta + maanpäällinen kellari, joka nykyisin lasketaan kerrokseksi). Uusi asuinrakennusoikeus on 21 700 k-m<sup>2</sup>.

**20.** Vantaan Energia Oy, 18.4.2024

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

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

- Esitämme mielipiteenämme, että kaavamääräyksillä ei estetä kaukolämmön hyödyntämistä.

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



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

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

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

#### 21. Yksityishenkilö, saapunut myöhässä 2.9.2024

"Valitus suuren yläkoulun rakennuttamisesta Myyrmäen Louhelaan nykyisen ammattioppilaitoksen tontille.

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

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

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

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

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

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

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



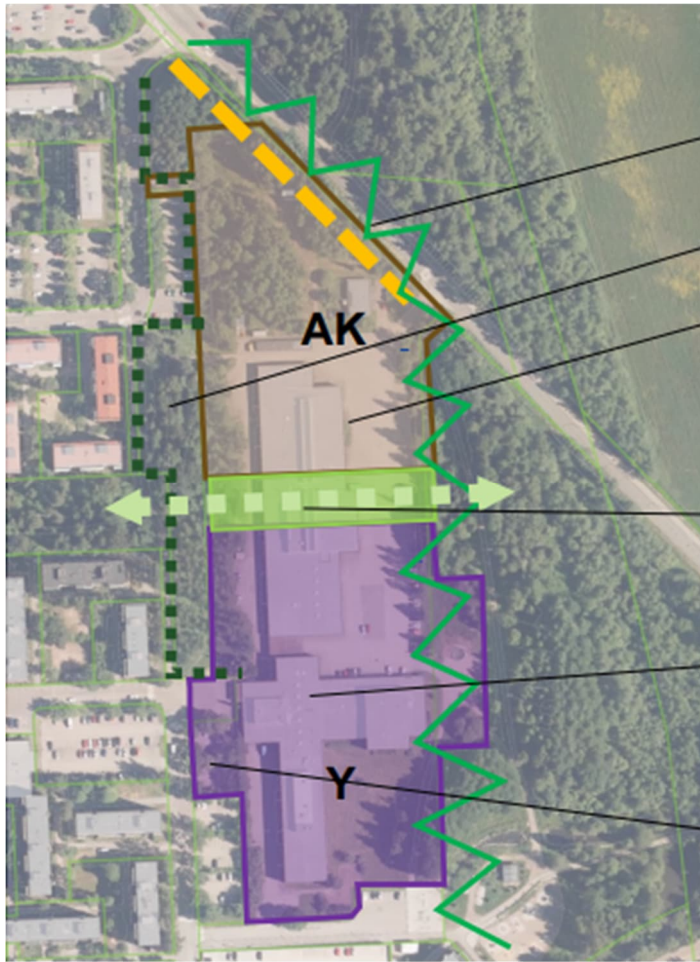
Tontin laajennusalue nykyiselle hiekkakentälle.

TKa 14.11.2024

### Yhteenveto asukkaiden mielipiteistä

Asuinkortteli	Koulutontti
Noropuistonpolun metsikkö pitää säästää	Huoli kenttien häiriökäytöstä (melu, valaistus)
Pysäköintitalo Louhelantien puolelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Voisiko tehdä melusuojausta etelään aidalla tai puilla?</li> <li>➤ Voisiko valaistuksen sammuttaa klo 22?</li> </ul>
Asuinrakentamisen korkeus enintään 5 tai 7 kerrosta, riippuen mielipiteestä	
Rakennukset varjostavat lännessä ja pohjoisessa olevia taloyhtiöitä	Huoli kouluun tulijoiden kulkureiteistä, sillä ne eivät saa oikeaa asunto-osakeyhtiöiden pihojen poikki.
Louhelantiellä pitää kieltää läpiajo tai tuoda hidasteita tai laskea nopeusrajoitusta ja pinnoittaa hiljaisella asfaltilla	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Koulun sisäänkäyntien sijainnit ja reitit niihin pitää suunnitella niin, ettei läpikulkua muodostu</li> </ul>
Louhelantie ja Vaskivuorentie voitaisiin nostaa silloille Mätäojan yli	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tulee suunnitella turvalliset reitit kouluun, erityisesti Vaskivuorentieltä</li> </ul>
Vaskivuorentien ja Ojahaantien liittymään tarvitaan liikennevalot	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Olisi myös hienoa, jos kaavassa voitaisiin osoittaa tupakkapaikka</li> </ul>
Noropuiston jatkuminen puistoakselina on hyvä lähtökohta	
Parkkitalon voisi sijoittaa maan alle	
Hakamaankujan kääntöpaikan tilajärjestelyt ja toimivuus huolettavat	

### 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET



#### Asemakaavamuutoksen tavoitteita

Rakentaminen sovitetaan kaupunkirakenteen ja luonnonsuojelualueen väliin.

Vihreä reuna nykyisen asumisen puolellesivulle.

Pohjoisosa asumiselle:

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

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

Koulun sijoitus tontin eteläkärkeen luontevaa

- Sujuva yhteys Myyrmäen asemalle: Kävelen alle 10 minuuttia
- Saattoliikenteen toimivuus

Kaupunkikuvallinen kohentaminen  
– Koulurakennuksen suunnittelulla ja sijoittumisella tontin länsireunaan  
*AHa 27.3.2024*

#### Kaupunkisuunnittelu

Kaupungin tavoitteena on laatia alueelle asemakaavamuutos, joka mahdollistaa uuden noin 1100 oppilaan yhtenäiskoulun ja ison liikuntahallin rakentamisen nykyiselle yleisten rakennusten korttelialueelle (Y). Alueella tällä hetkellä sijaitsevan Varian ammattioppilaitoksen on arvioitu siirtyvän uusiin tiloihin vuonna 2025, jonka jälkeen vanha rakennus on esitetty purettavaksi. Yhtenäiskoulun ensimmäisen vaiheen tulisi olla toiminnassa vuonna 2028.

Tontin pohjoisosan Louhelantiehen, Norotiehen sekä Noropuistoon rajautuvan alueen käyttötarkoitus muutetaan monipuoliseksi asuinalueeksi. Asumisen tavoitteelliseksi rakennusoikeudeksi on esitetty noin 22 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle on suunnitteilla kerrostaloja ja matalampaa pientalomaista asuinrakentamista. Rakentamisen korkeudet vaihtelevat 2½-kerroksisista kaupunkipientaloista yhdeksänkerroksisiin asuinkerrostaloihin.

Kaupungin tavoitteena on täydennysrakentaminen olemassa oleville alueille, erityisesti radanvarsien keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille, sekä Myyrmäen keskusta-alueen elinvoimaisuuden parantaminen. Yhtenäiskoulun sijoittuminen kaikilla kulkumuodoilla erinomaisesti saavutettavalle sijainnille edistää kestävän kaupunkirakenteen muodostamista. Kaavahankkeessa edistetään tavoitetta myös muuttamalla osa yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeellä sijaitsevasta yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) monipuoliseksi asuinalueeksi (A/AK). Alueesta suunnitellaan kaupunkirakenteen kehitystä tukeva kokonaisuus.

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



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

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

#### [Valtuustokauden 2022–2025 strategia](#) (Kv 31.1.2022)

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

#### [MAL-tavoitteet](#) (Kv 13.11.2023)

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

#### [Maapoliittiset linjaukset](#) (Kv 18.6.2018, täydennys Kv 10.10.2022)

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

#### [Arkkitehtuuriohjelma](#) (Kv 11.5.2015)

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

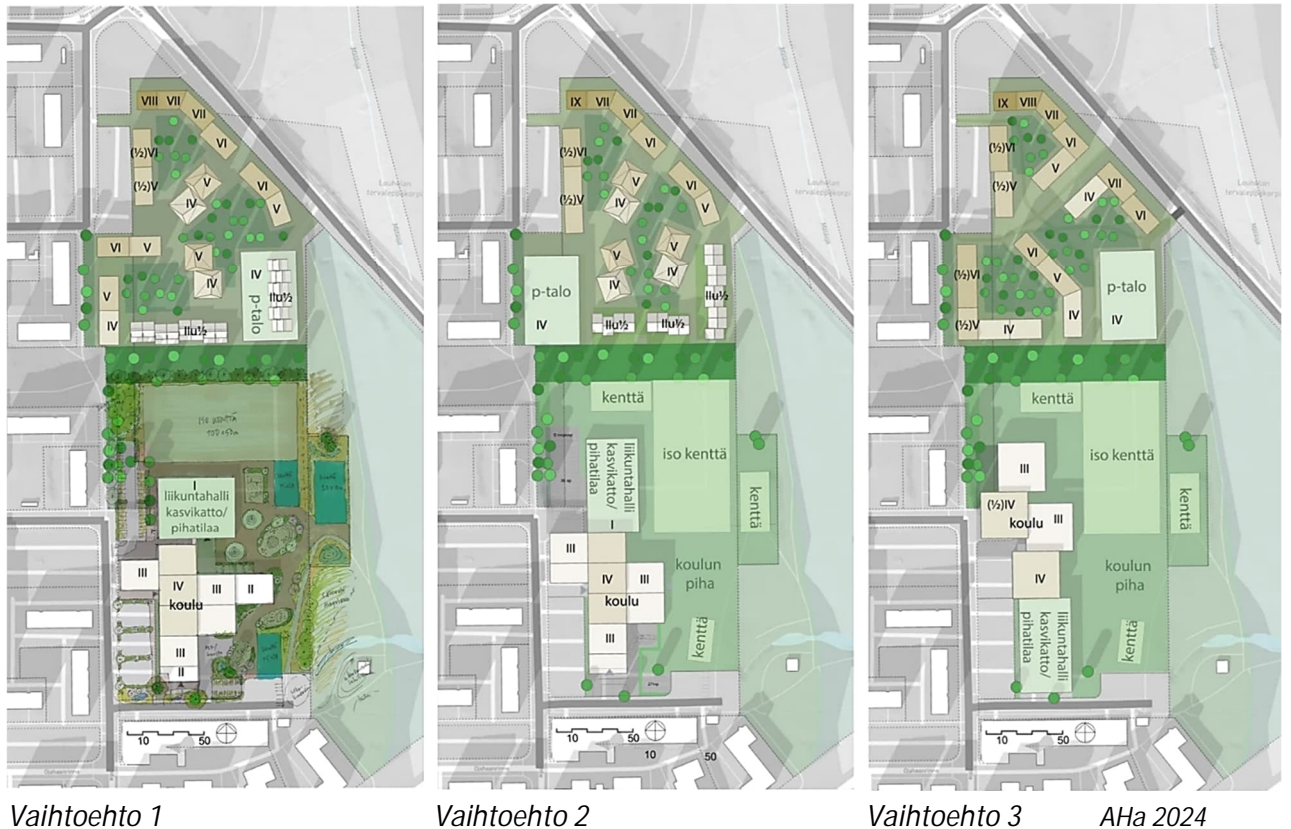
#### [Resurssiviisauden tiekartta](#) (Kv 28.2.2022)

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

#### [Vihertehokkuus](#)

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

### 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



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

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

Koulun piha-alueen lähtökohtana on kaikissa vaihtoehdossa, että se sijoittuu tontin itäpuolelle rajautuen Ojahaan virkistysalueeseen. Näin koulun piha ja puistot hyötyvät toiminnallisesti toisistaan ja samalla muodostuu luonteva maisemallinen ja toiminnallinen siirtymä pihalta virkistysalueelle ja edelleen luonnonsuojelualueelle. Liikuntahallin kattoa voidaan hyödyntää koululaisten pihana tai kasvikattona.

## Vaihtoehtoluonnos 1



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

### Asuinkortteli ja pysäköintilaitos

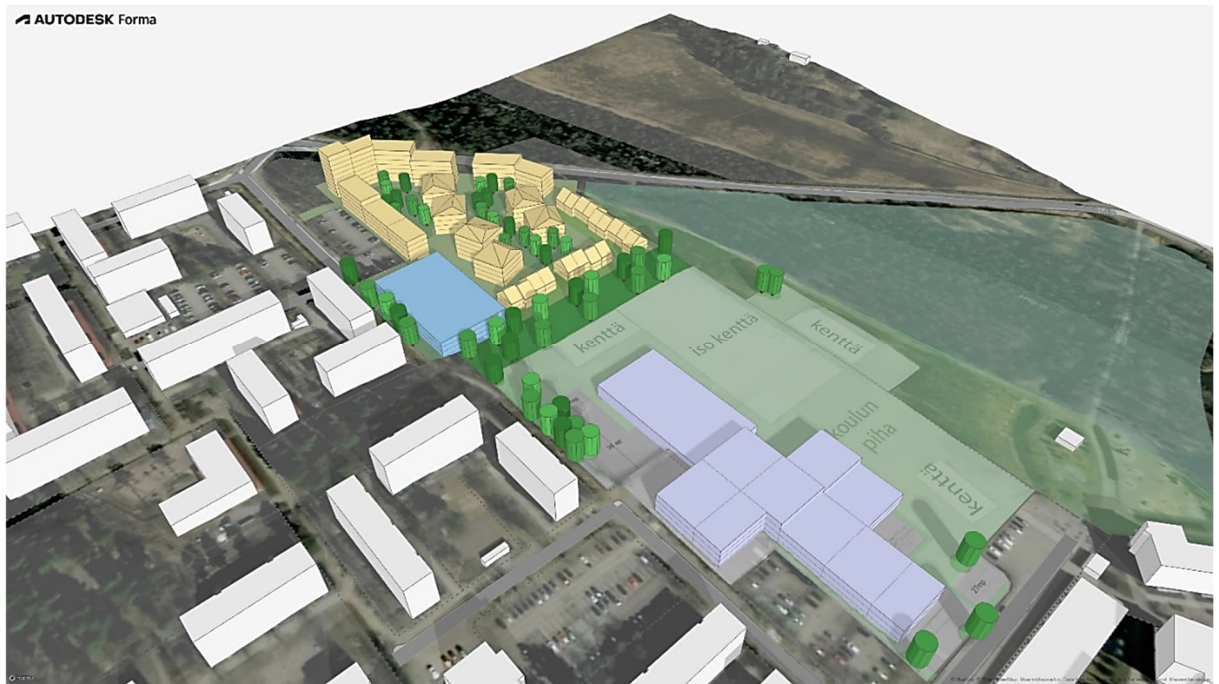
Asuinkorttelin rakennukset sijoittuvat suunnittelualueen reunoille, jolloin ne muodostavat suurkorttelin. Korttelin ulkoreunoja rajaavat 5–8-kerroksiset lamellikerrostalot. Korkeammat rakennusmassat sijoittuvat Louhelantien puolelle, jolloin ne eivät varjosta muita rakennuksia tai piha-alueita. Samalla ne muodostavat kaupunkimaisempaa reunaa Louhelantien puolelle. Rakennusten korkeudet madaltuvat etelään ja länteen, jotta kortteli on valoisampi ja uusi rakentaminen sopeutuu nykyisten asuinrakennusten mittakaavaan. Korttelin puistomaisten pihojen keskellä on pistemäisiä 4–5 kerroksisia kerrostaloja. Puiston pohjoisreunaan ja pysäköintitalon kattotasolle on esitetty kaupunkipientaloja pihoineen. Korttelissa on tavoiteltu monipuolisia asuinmahdollisuuksia ja rakennustypologioita. Rakennusoikeutta muodostuu noin 23 700 k-m<sup>2</sup>. Suunnitelma tuottaa noin 192 autopaikkaa (1 ap / 130 k-m<sup>2</sup> + vieraspaikat 1 ap / 1500 k-m<sup>2</sup>), jotka mahtuvat kolmekerroksiseen pysäköintitaloon. Pysäköintitalo sijoittuu korttelin itäreunalle ja siihen ajetaan Louhelantieltä tulevasta liittymästä. Pysäköintitalo ei näy nykyisistä asuinrakennuksista ja on sijoitettu paikkaan, jossa sen kaupunkikuvallinen näkyvyys on pieni.

### Yhtenäiskoulu ja liikuntahalli

Koulurakennus sijoittuu kaupunkikuvaa eheyttävästi korttelin länsireunaan Ojahaantien puolelle, jolloin nykyisin pysäköintikenttien rajaama Ojahaantien kaupunkikuva saa ryhtiä ja selkeät hahmotettavat reunat. Koulurakennuksessa on neljä- ja kolmikerroksisia osia. Liikuntahalli ja iso urheilukenttä sijoittuvat itä-länsi-suuntaisesti koulun pohjoispuolelle. Rakennusoikeutta koulurakennukselle ja liikuntahallille on esitetty yhteensä noin 13 250 k-m<sup>2</sup>.



## Vaihtoehtoluonnos 2



*Vaihtoehtoluonnoksen viistonäkymä lounaasta. Asuinrakennukset on esitetty keltaisella, yhteenäiskoulu ja liikuntahalli liilalla ja pysäköintitalo sinisellä värityksellä. / Anna Hakamäki 2024*

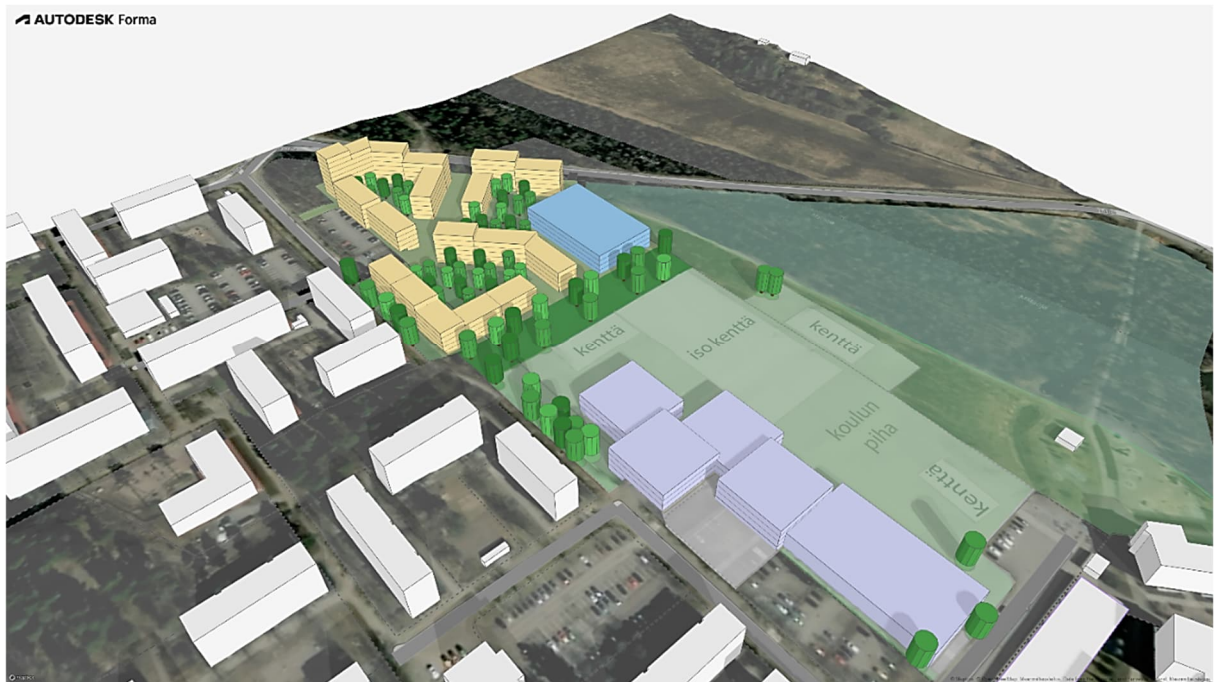
### Asuinkortteli ja pysäköintilaitos

Asuinkortteli muodostuu pohjois- ja itäosassa olevista 5–9-kerroksista lamellikerrostaloista, etelä- ja itäreunalla olevista 2½-kerroksista kaupunkipientaloista sekä korttelin keskelle sijoituvista 4–5 kerroksista pistemäisistä asunekerrostaloista. Kaupunkipientalot toimivat kaupunkikuvallisena siirtymänä kerrostalojen sekä virkistys- ja suojelualueiden välillä. Rakennusten korkeudet madaltuvat etelään ja länteen, jotta kortteli on valoisampi ja uusi rakentaminen sopeutuu nykyisten asuinrakennusten mittakaavaan. Tällöin myös vaikutukset oleviin asuinrakennuksiin ovat pienemmät. Rakennusoikeutta muodostuu noin 23 800 k-m<sup>2</sup>. Suunnitelma tuottaa noin 199 autopaikkaa (1 ap / 130 k-m<sup>2</sup> + vieraspaikat 1 ap / 1500 k-m<sup>2</sup>), jotka sijoitetaan nelikerroksiseen pysäköintitaloon. Pysäköintitalo sijoittuu korttelin länsireunalle, jolloin ajoyhteys tulee Norotien kautta. Pysäköintitalo sijoittuu korkotasoltaan Noropuistonpolun itäpuolella olevia nykyisiä asuinrakennuksia matalammalle. Jatkosuunnittelussa tarkennetaan nykyisen asutuksen ja pysäköintitalon välissä olevan puustoisien vyöhykkeen tilantarve.

### Yhtenäiskoulu ja liikuntahalli

Koulurakennus sijoittuu vaihtoehtoon 1 tavoin korttelin länsireunaan parantaen Ojahaantien kaupunkikuvaa. Koulurakennuksessa on neljä- ja kolmikerroksisia osia. Liikuntahalli ja iso urheilukenttä sijoittuvat pohjois-etelä-suuntaisesti koulutontin pohjoispuoliskolle. Rakennusoikeutta koulurakennukselle ja liikuntahallille on esitetty yhteensä noin 13 780 k-m<sup>2</sup>.

### Vaihtoehtoluonnos 3



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

#### Asuinkortteli ja pysäköintilaitos

Asuinkortteli muodostuu kolmesta lamellikerrostalojen ryhmästä, joiden sisään muodostuu oma vehreä sisäpiha. Kerrostalolamellien korkeudet vaihtelevat 4–9-kerroksen välillä. Korkeammat rakennusmassat sijoittuvat vaihtoehtojen 1 ja 2 tavoin Louhelantien puolelle, jolloin ne eivät varjosta muita rakennuksia tai piha-alueita. Rakennusten korkeudet madaltuvat tässäkin vaihtoehdossa etelään ja länteen. Rakennusoikeutta muodostuu tässä vaihtoehdossa eniten, noin 24 900 k-m<sup>2</sup>. Suunnitelma tuottaa noin 209 autopaikkaa (1 ap / 130 k-m<sup>2</sup> + vieraspaikat 1 ap / 1500 k-m<sup>2</sup>), jotka sijoitetaan nelikerroksiseen pysäköintitaloon. Pysäköintitalo sijoittuu vaihtoehto 1:n tavoin korttelin itäreunalle ja siihen ajetaan Louhelantieltä tulevasta liittymästä. Pysäköintitalo ei näy nykyisistä asuinrakennuksista ja se on sijoitettu paikkaan, jossa sen näkyvyys on pieni. Jatkosuunnittelussa tarkennetaan nykyisen asutuksen ja pysäköintitalon välissä olevan puustoisien vyöhykkeen tilantarve.

#### Yhtenäiskoulu ja liikuntahalli

Koulurakennus sijoittuu vaihtoehtojen 1 ja 2 tavoin korttelin länsireunaan parantaen Ojahaantien kaupunkikuvaa. Koulurakennuksessa on neljä- ja kolmikerroksisia osia. Vaihtoehtoista 1 ja 2 poiketen liikuntahalli sijoittuu korttelin eteläreunaan Hakamaankujan varteen. Koulun ja urheilukentän pysäköinti on tässä vaihtoehdossa sijoitettu liikuntahallin pohjakerroksen pysäköintihalliin sekä asuinkorttelin pysäköintitaloon. Rakennusoikeutta koulurakennukselle ja liikuntahallille on esitetty yhteensä noin 12 800 k-m<sup>2</sup>. Koulutontilla on useita urheilukenttiä. Pysäköinti, saattoliikenne sekä huolto sijoittuvat rakenteellisesti liikuntahallin alimpaan maantasokerrokseen.



## Vaihtoehtoluonnos 4, liikuntahallin kilpailutoiminta ja koulutontin laajennus



*Suunniteltu luonnos A.  
Koulupiha liikuntahallin katolla. Juniorikatsomo.  
Asuntorakentamista 21 700 k-m<sup>2</sup>, arvo 15 M€.  
Myös rivitaloja. / AHa ja EEi 11/2024*



*Vaihtoehtoluonnos B.  
Koulutonttia ja liikuntahallia laajennettu.  
Asuntorakentamista 19 300 k-m<sup>2</sup>, arvo 13,5 M€.  
Ei rivitaloja eikä osaa kerrostalosta. / TKA 1/2025*

Kaupunginhallitus 13.1.2025 § 16 täydensi Ojahan tarveselvityksen sivua 18 seuraavasti:  
Liikuntatila soveltuu mm. salibandyn, futsalin, koripallon, lentopallon, käsipallon, voimistelun ja tanssin harjoitteluun ja kilpailemiseen.

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

Tämä vaatisi liikuntahallille katsomoa, tiloja kilpailijoille ja katsojille, lisää rakentamista, kustannuksia ja tuottaisi liikennettä ja pysäköintiä. Asuinkorttelin pienentäminen merkitsisi rivitalojen ja kerrostalon osan poistamista ja maanmyyntitulojen laskua noin 1,5 M€ (vaihtoehto B).



### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

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

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

Korttelin pohjoisreunan rakennusten kerroslukuja korotettiin kerroksella, sillä rakennusoikeutta laskettiin korttelin länsireunalla nykyisen asuntoalueen puolella. Muutos ei esimerkiksi varjostuksen osalta muuta tilannetta lähistön olevien asuinrakennuksien suhteen. Louhelantien varrella olevaan eteläisempään lamelliriviin tuotiin korttelin pihalle kääntyvä osuus.

Pysäköintilaitoksen katolla olleet rivitalot poistettiin kaavataloudellisista ja teknisistä syistä.

Korttelin keskelle muodostuu laadukas, yhtenäinen ja tieliikennemelulta suojattu korttelipiha. Korttelipiha mahdollistaa myös hyvät valaistusolosuhteet asunnoille ja pihatilalle, laadukkaita ja pitkiä näkymiä asunnoista sekä hyvän vihertehokkuuden ja maanvaraisen pihan. Koko asuinkorttelin rakennusoikeus on 21 700 k-m<sup>2</sup>.

Koulutontin ja liikuntahallin osalta kaavan pohjaksi valittiin vaihtoehto 1. Ratkaisu noudattaa varsin pitkälle alkuperäistä ehdotusta, mutta koulun kerroslukuja on paikoin nostettu kerroksella lisääntyneiden tilatarpeiden vuoksi. Viitesuunnitelman maantasopysäköintiratkaisua on muokattu paremmin toimivaksi liikennesuunnittelun kanssa. Vaikka viitesuunnitelmassa on esitetty maantasopysäköintiä, olisi koulun toteutussuunnittelussa aiheellista selvittää pysäköintipaikkojen toteuttaminen rakenteellisena, esimerkiksi koulurakennuksen alle rinteen vastaisesti. Rakennusoikeutta koulurakennukselle ja liikuntahallille on yhteensä 15 000 k-m<sup>2</sup>.

Liikuntahallin kattopihan siirto koulun maantasopihalle laajentaisi tonttia ja vähentäisi asuntorakentamista. Kattopiha voi olla myös liikuntakäytössä. Pienimuotoinen ja monipuolinen asuminen, rivitalot, ja osa kerrostalosta jäisivät pois. Liikuntahallin kilpailutoiminta edellyttäisi katsomoa ja kilpailijoiden tiloja ja tuottaisi liikennettä. Kilpailun aikainen pysäköinti tulisi sijoittaa joko pysäköintitaloon tai koulun urheilukentälle.

Kilpailukäyttö vaatisi katsomotiloja, mitä liikuntapalvelut eivät pidä tarkoituksenmukaisena. Myyrmäen urheilutalo tarjoaa tähän hyvät olosuhteet. Urheilutalon remontin aikainen katsomotarve aiheuttaa häiriöitä käyttöön, mutta tämä ei perustele ison katsomon rakentamista. Hankkeen yhteydessä tutkitaan kuitenkin kevyen juniorikatsomon toteuttaminen, mikä vaatii lattiapinta-alaa ja kustannuksia, mutta ei ylimääräistä pysäköintiä. Tämä on mahdollinen luonnoksessa 4 A.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemapiirros kaavanratkaisun pohjaksi kehitetystä viitesuunnitelmasta, joka esittää mahdollisen kaavan toteuttamisratkaisun. / Anna Hakamäki ja Eeva Eitsi 11/2024

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

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

### 4.1.1 Mitoitus

Asuntorakentamista tulee yhteensä 21 700 k-m<sup>2</sup>, jolloin kaava-alueelle muuttaa arviolta 430 uutta asukasta. AK-, AP- ja LPA-korttelit ovat yhteensä 2,10 hehtaaria.

**Asuinkerrostalojen korttelialue AK** on 1,30 hehtaaria. Asuinrakennusoikeus on 20 340 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e = 1,56$ . Lisäksi saa rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja 100 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku vaihtelee etelästä pohjoiseen neljästä yhdeksään kerrokseen.

- Autopaikkoja tulee 157 ap (1 ap / 130 asuink-m<sup>2</sup>), vieraspaikkoja 14 ap (1 / 1 500 k-m<sup>2</sup>), yhteensä 171 ap, nämä LPA-tontin pysäköintilaitokseen, sekä huoltopaikkoja porrashuoneiden lähelle 5 ap (1 ap / 5 000 k-m<sup>2</sup>).
- Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloille 2 ap (1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>), nämä LPA-tontin pihalle.
- Pyöräpaikkoja tulee 2 pp / asunto sekä liike- ja palvelutiloille 4 pp (1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>).

**Asuinpientalojen korttelialue AP** on 0,19 hehtaaria. Rakennusoikeus on 1 360 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e = 0,73$ . Autopaikkoja tulee 1,2 ap / asunto sekä vieras- ja huoltopaikkoja 2 kpl, kaikki LPA-tontin pihalle. Kerrosluku on kaksi, lisäksi ullakkorakentaminen, kaavaan 1/2.

**Autopaikkojen korttelialueelle LPA** sijoittuu noin 171 auton pysäköintilaitos, jonka kerrosluku on kolme (enintään neljä, IV), lisäksi maantasoon rivitaloille noin 16 ap ja liikkeille 2 ap.

**Yleisten rakennusten korttelialueelle Y** sijoittuu yhtenäiskoulu, esiopetus, aluekeittiö ja liikuntahalli. Pinta-ala on 2,88 hehtaaria, rakennusoikeus 15 000 k-m<sup>2</sup>, tonttitehokkuus  $e = 0,52$ .

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

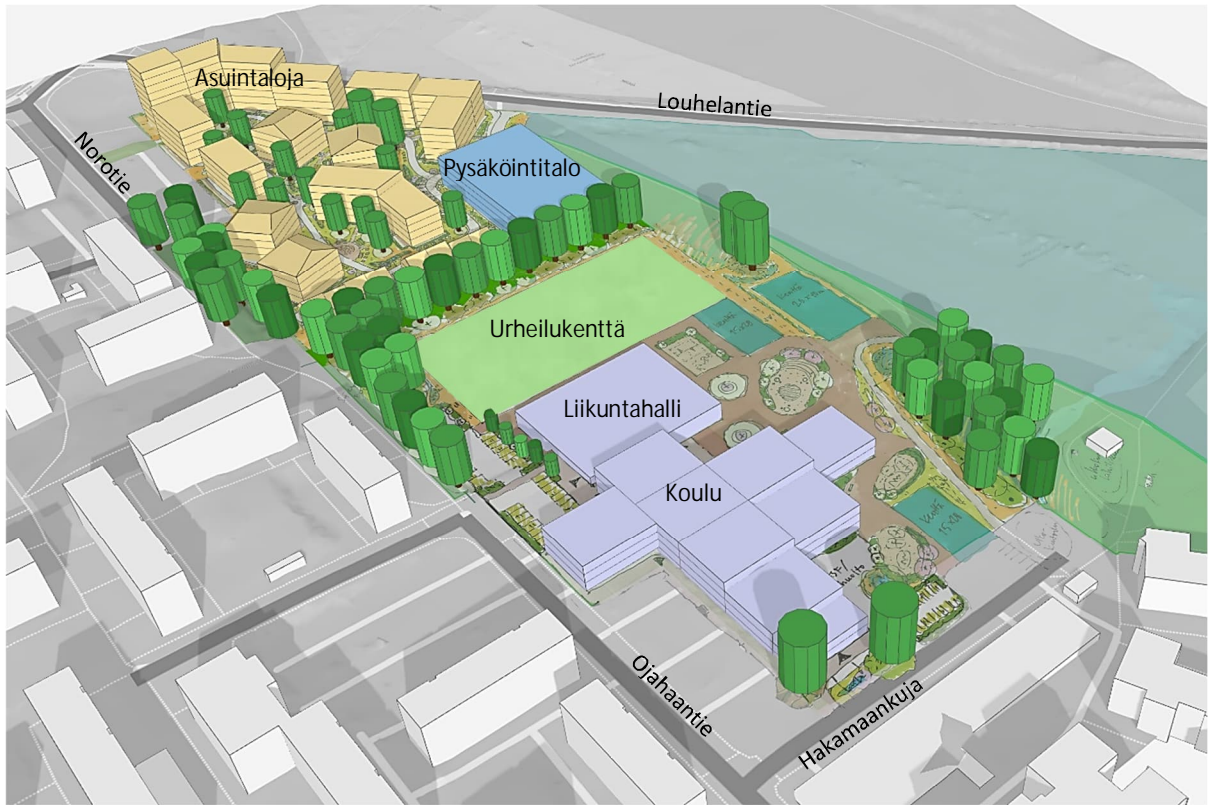
Koulutontille tarvitaan pysäköintiä enintään sama määrä kuin liikenteellisesti huonommin sijaitsevassa Hämeenkyän koulussa, jossa on samoin yhtenäiskoulu ja liikuntahalli. Siten tontille tulee noin 35 autopaikkaa, 5 mopopuolipaikkaa ja 20 mopopaikkaa.

Ensimmäinen vaihe on 600 oppilasta (1.–9. luokat), kuusi vaativan erityisen tuen ryhmää (vammaisopetus) 44 oppilasta, kaksi esiopetusryhmää, jossa 42 lasta, 6 kasvattajaa ja mahdollinen avustaja. Koulun 1. vaiheen bruttoala 8 620 br-m<sup>2</sup> + liikuntahalli 2 120 br-m<sup>2</sup> = 10 740 br-m<sup>2</sup>. Liikuntahalli on yksikerroksinen ja palvelee sekä opetuksen että vapaa-ajan tarpeita. Liikuntatilan koko on 1 400 m<sup>2</sup>, lisäksi tulevat pukuhuone- ym. tilat. Liikuntahalliin voi sijoittua juniorikatsomo. Hanke sisältää myös aluekeittiön. Henkilökuntaa on ensivaiheessa 103. Hanke kuuluu palveluverkkosuunnitelmaan 2022–2031.

Toisessa vaiheessa koulu laajennetaan noin 1 000 oppilaan yhtenäiskouluksi 2030-luvulla. Tällöin hankkeen laajuus on yhteensä noin 14 500 k-m<sup>2</sup> ja henkilökuntaa on 140.

Kattopiha pienentää tonttitarvetta alansa verran.





Viistoilmakuva kaavan viitesuunnitelmasta. / Anna Hakamäki 11/2024

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

Uusi asuinkortteli toteuttaa määriteltyjä laatutavoitteita. Rakennusten arkkitehtuurista ja julkisivuista annetaan laatua ja visuaalista ilmettä koskevia määräyksiä ja tuodaan esiin julkisivujäsenyyksen vaihtelevuuden merkitystä rakennusten arkkitehtuurissa ja massoittelussa.

Lamellikerrostalojen julkisivukäsittelyyn on otettu vaikutteita Ojahaan olemassa olevan rakennuskannan julkisivuista. Niissä on loivat harjakatot.

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

Puiston laitaan sijoittuvien pientalojen katot ovat jyrkkiä ja niiden ullakoille saa sisustaa asuintiloja. Julkisivut ovat puuta ja värikkäitä, mutta sävyt maanläheisiä ja murrettuja.

Koulukorttelin rakennusala sijoittuu korttelin länsireunaan Ojahaantien ja Hakamaankujan varrelle. Tärkeä kaupunkikuvallinen laatutavoite on sovittaa koulurakennus rinnetontin korkomaailmaan toteuttamalla rakennus rinneratkaisuna. Näin myös koulutontin maankäyttö tehostuu.



Aksonometria kaavan korttelialueista etelä-lounaasta. / Anders Hedman 1/2025

Liikuntahalli sijoittuu tontin pohjoisosaan koulurakennuksen ja Noropuistonpolun varrella puustoisena säilyvän alueen taakse, jolloin liikuntahallin näkyvyys naapuritaloista on vähäinen. Näistä on annettu kaavamääräykset.

Koulun kenttä sijoittuu liikuntahallin pohjoispuolelle ja koulupiha koulutalon itäpuolelle ja osin liikuntahallin katolle. Koulujen kattopihoista on esimerkkejä ulkomailla ja sellainen on tulossa myös Keski-Pasilan peruskouluun. Kattopiha tehostaa koulutontin maankäyttöä.

Suunnitelmassa on esitetty Ojahaan ja Myyrmäen hengen mukaisesti hyvän kokoinen ja suojaisa korttelipiha. Maanvarainen piha mahdollistaa suurien puiden istuttamisen ja hulevesien imeyttämisen. Korttelipihalla säilytetään olemassa olevia puita. Kasvikatot tukevat luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavan vihertehokkuuden tavoiteluku 1,0 ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuusluvun perusteena on sijainti lähellä Myyrmäen keskusta-aluetta ja luonnon-suojelualuetta sekä se, että alueelta joudutaan kaatamaan jonkin verran puustoa kortteleiden rakentamisen seurauksena.

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

Kaavassa todennetaan lailla rauhoitettu Mätäojan luonnonsuojelualue. Viheralueiden rajauksia tarkistetaan. Osa Ojahaan virkistysalueesta, vanha täyttöalue, jolla on hiekkakenttä, palautetaan takaisin koulutonttiin. Alueen poikki osoitetaan uusi puistoalue, joka yhdistää Noropuiston Ojahaan virkistysalueeseen.

### 4.3 ALUEVARAUKSET

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

#### [AK, asuinkerrostalojen korttelialue](#)

Asuinkortteli koostuu yhteispihan ympärille sijoittuvista asuinkerroistaloista. Rakentamisen korkeus kasvaa etelästä 2½ kerroksesta rivitalosta pohjoiseen 9 kerrokseen, jolloin pihoista saadaan valoisia. Asuinkerrostalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 20 340 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennetaan liike-, toimisto-, palvelu- tai työtillaa 100 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin länsireunan matalammat lamellikerrostalot sijoittuvat viereisten asuintalojen koordinaatistoon, alueen tavan mukaisesti. Hieman korkeammat itäreunan lamellitalot puolestaan kääntyvät noudattamaan Louhelantien koordinaatistoa. Näin kortteli saadaan sopeutumaan Ojahaan kaupunkirakenteeseen samalla kun koordinaatiston käänös luo mielenkiintoa korttelirakenteeseen ja Louhelantien kaupunkikuvaan. Korttelin pohjoisreunaan sijoittuvat korkeimmat lamellitalot muodostavat Louhelantieltä pohjoisesta saavuttaessa kaupunkikuvallisen kiinnekohdan.

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





*Aksonometria asuinkortteleista ja pysäköintitalosta. / Anders Hedman 1/2025*

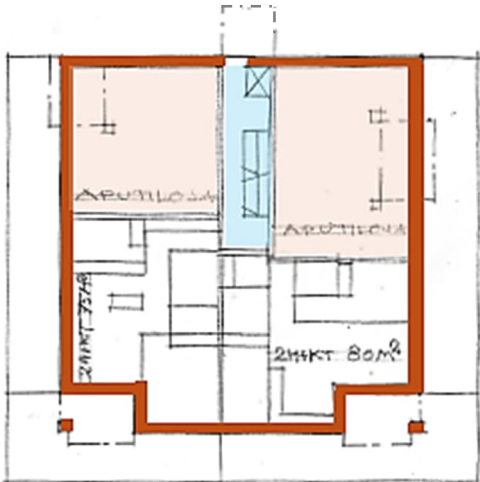
Korttelin arkkitehtoninen idea perustuu kokonaisuuteen, jossa rakennukset muodostavat laadukasta, värikästä, vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa. Julkisivujen käsittelyä ja jäsenystä ja on ohjattu mielenkiintoisen ja vaihtelevan ilmeen aikaansaamiseksi. Rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden,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

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

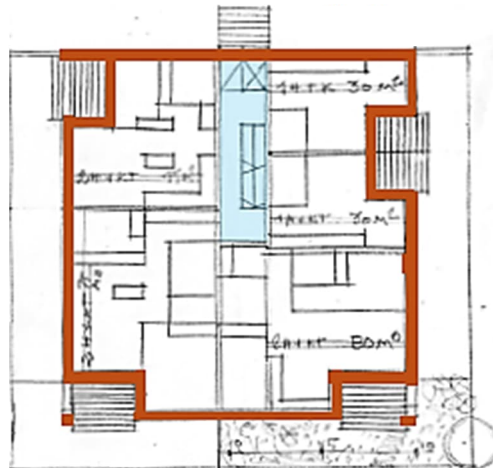




Asuinkorttelin pihasuunnitelma. / Eeva Eitsi 11/2024, Timo Kallaluoto 1/2025

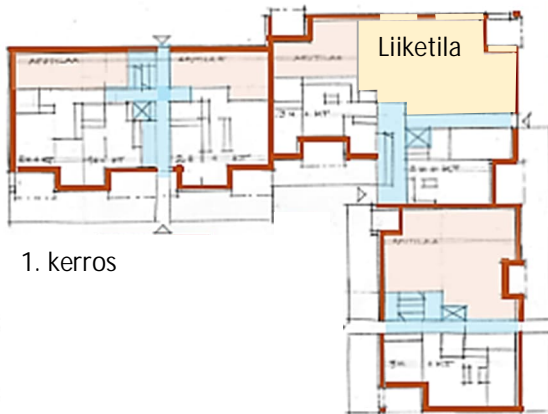


1. kerros



2.-4. kerros

*Pistetalojen asuntopohjaesimerkkejä. / Anders Hedman 1/2025*



1. kerros



2.-4. kerros

*Kerrostalolamellin asuntopohjaesimerkkejä korttelin kulmassa. / Anders Hedman 1/2025*

Ympäristöhäiriöt ja muut rakentamista rajoittavat tekijät on huomioitu. Asuntojen ääneneristävyyksivaatimus tie- ja lentomelua vastaan on 32 dB. Louhelantien puoleisilla parvekkeilla ja terasseilla huolehditaan teknisin ratkaisuin siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylitä.

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu LPA-kortteliin. Asuinkerrostalojen osalta suunnitelma tuottaa pysäköintitaloon noin 157 autopaikkaa ja 14 vieraspaikkaa. Lisäksi AK-korttelin pihalle sijoittuu 5 huoltopaikkaa. Korttelin pelastustiet ja nostopaikat on suunniteltu pelastuslaitoksen suunnittelu- ja toteutusohjeiden mukaisesti.



### AP, asuinpientalojen korttelialue

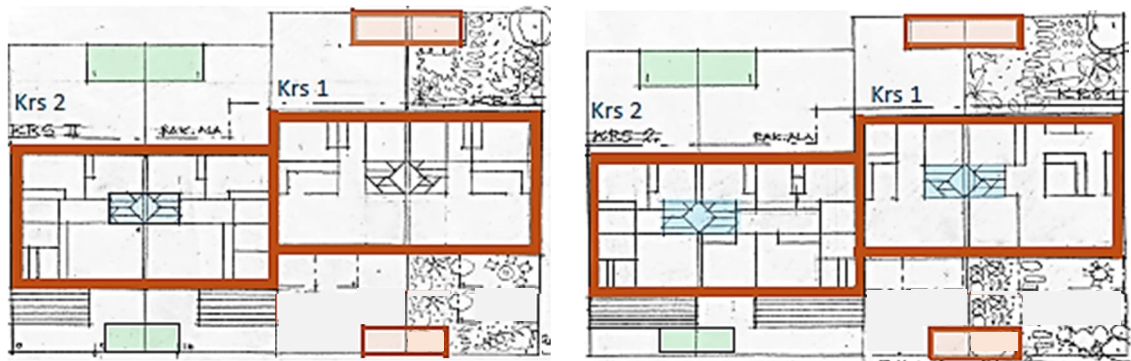
Asuinpientalot sijoittuvat asuinkorttelin eteläreunaan puiston laidalle. Rakennusoikeus on yhteensä 1 360 k-m<sup>2</sup>, mikä voidaan jakaa kahteen tonttiin. Asuntoja on kahdeksan kappaletta.

Rivitalojen julkisivut ovat puuta ja ne ovat väritykseltään värikylläisiä, lämpimiä ja murrettuja värisävyjä. Väritys vaihtelee asunnoittain. Julkisivujen ja ikkunoiden jäsentely on pystysuuntaista, jotta saadaan aikaan pienimittakaavaisempi ja mielenkiintoinen julkisivumaailma. Mielenkiintoa ja tunnistettavuutta luovat myös useat erilaiset ovityypit.

Jokaisella asunnolla on aurinkoinen etelään aukeava pensasaidalla rajattu piha. Piha-alueet toteutetaan vihertehokkaasti.

Asuntojen ääneneristävyyksivaatimus tie- ja lentomelua vastaan on 32 dB.

Asuinpientalojen pysäköinti sijoittuu LPA-korttelissa maantasoon ajoyhteyden varrelle rivitalojen läheisyyteen. Rivitalojen osalta suunnitelma tuottaa noin 10–15 autopaikkaa, riippuen siitä kuinka monta asuntoa rivitaloihin toteutetaan. Lisäksi tulee vieras- ja huoltopaikkoja 2 ap.



*Rivitalojen asuntopohjaesimerkkejä. / Anders Hedman 1/2025*

### Y, yleisten rakennusten korttelialue

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

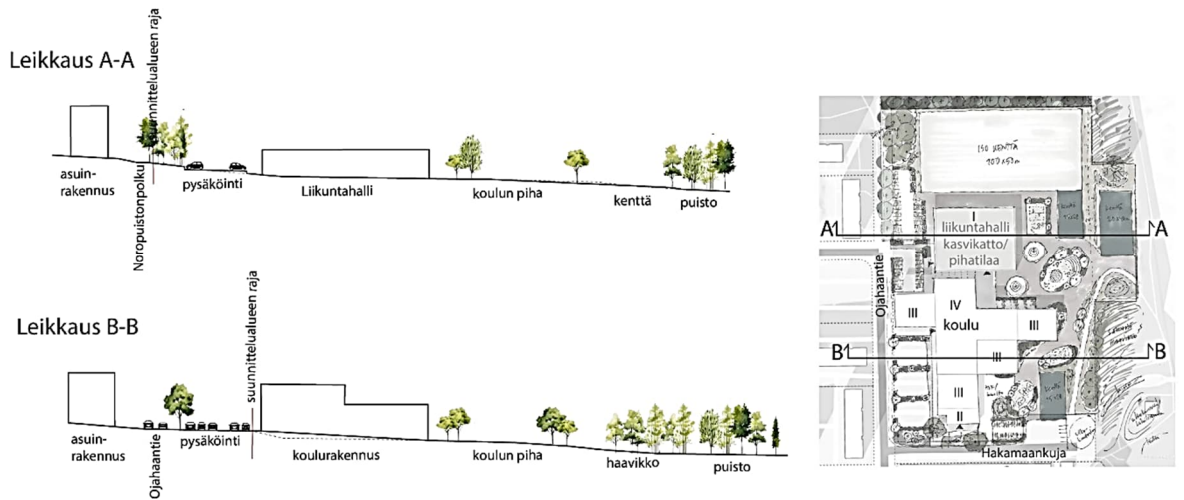
Kaava mahdollistaa koulun toteuttamisen viiteen kerrokseen. Viitesuunnitelmassa koulurakennus on esitetty toteutettavaksi neljä- ja kolmikerroksisena, mutta siinä voi olla viisikerroksisia osia. Liikuntahallin katolle voidaan rakentaa kattopiha ja kasvihuoneita.



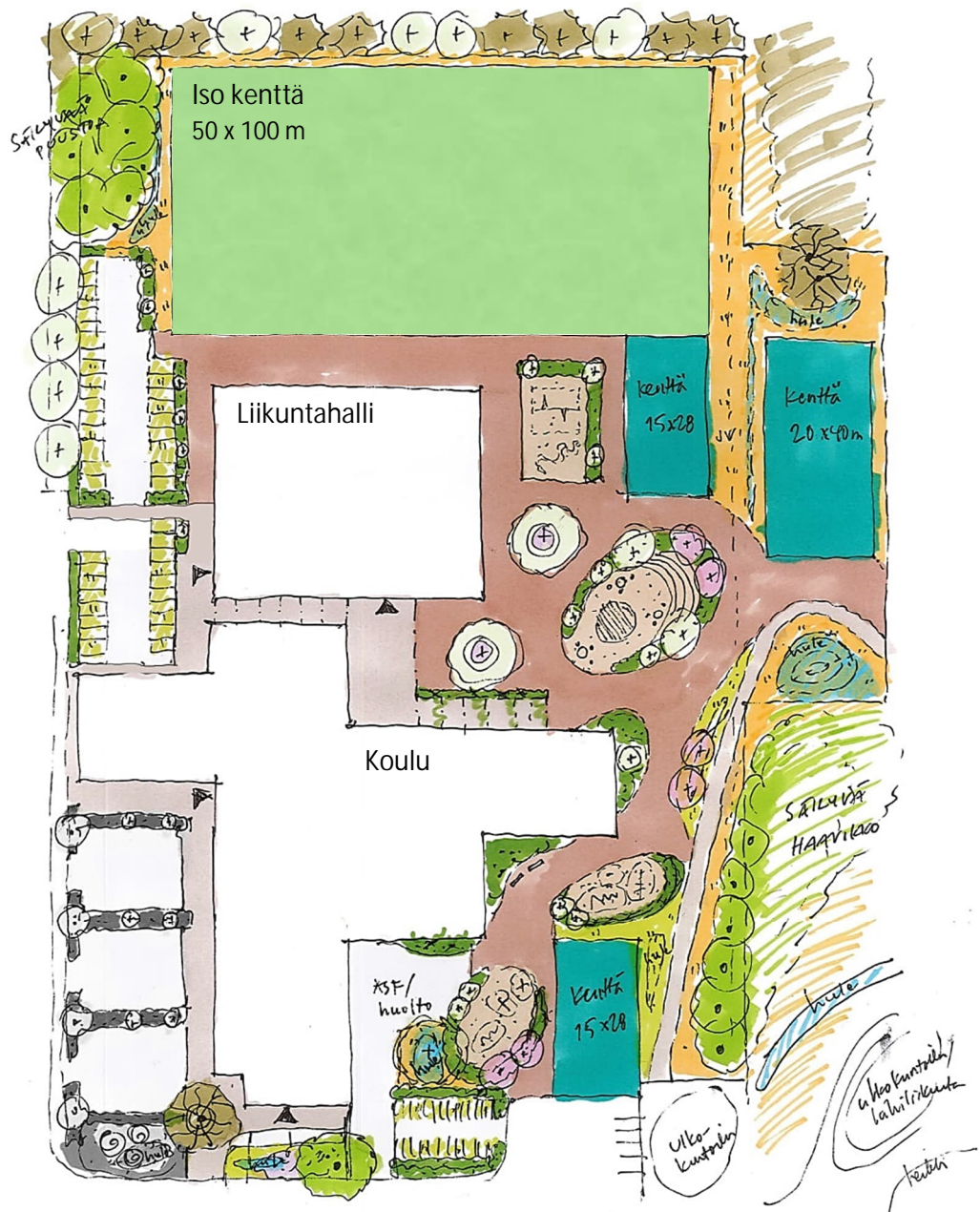
*Koulukorttelin aksometria etelä-lounaasta. / Anders Hedman 1/2025  
Liikuntahallin katto hyödynnetään koulun pihana.*

Rakennusoikeutta koulurakennukselle ja liikuntahallille tulisi yhteensä 15 000 k-m<sup>2</sup>. Koulutontin tilatarpeet ovat lisääntyneet suunnittelun aikana aluekeittien ja esiopetuksen vuoksi. Koulutontilla on useita urheilukenttiä. Viitesuunnitelman ratkaisussa on esitetty 36 autopaikkaa, 28 mopopaikkaa ja 5 mopoautopaikkaa. Hakamaankujan päässä on 8 yleistä pysäköintipaikkaa katualueella. Viitesuunnitelmassa pysäköinti on esitetty toteutettavan maantasopysäköintinä, mutta tarkoituksenmukaisen tilankäytön kannalta osa pysäköintipaikoista olisi syytä toteuttaa rakenteellisesti, esimerkiksi koulurakennuksen alle rinteeseen vastaiseen osaan. Näin Noropuistonpolun varrella olevaa puustoa pystyttäisiin säilyttämään enemmän. Koulun tarkempi suunnittelu tehdään koulun toteutussuunnittelun yhteydessä.





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



Koulukorttelin pihasuunnitelma. / Eeva Eitsi, Teemu Vihervaara ja Anna Hakamäki 11/2024



### LPA, autopaikkojen korttelialue

Asuinkerrostalojen ja asuinpientalojen sekä mahdollisesti osin koulutontin pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle LPA. Alueen kautta järjestetään ajo- ja johtorasitteet Louhelantietä AK- ja AP-kortteleihin. Alueen kautta järjestyy myös jalankulku- ja pyöräily-yhteydet AK-alueelta etelään Myyrmäen keskustan ja Ojahaan virkistysalueen suuntiin.

Pysäköintitalon julkisivumateriaali on korkeatasoista metallista julkisivuverkkoa tai ritilää. Julkisivu jaetaan visuaalisesti pienempiin osiin kuvioinnilla ja rei'ityksen varioinnilla. Pysäköintilaitoksen länsisivulle istutetaan köynnöskasveja julkisivun maisemoimiseksi ja vihertehokkuuden edistämiseksi. Pysäköintilaitoksen ylin taso on katettu ja katosta vähintään puolet on niittykattoa, mikä on edellytys vihertehokkuustavoitteen täyttymiseksi ja hulevesien riittävään käsittelyyn.

Pysäköintitaloon mahtuu kerroksittain noin 58 autopaikkaa ja 4 liikuntaesteisten autopaikkaa. Yhteensä nelikerroksinen pysäköintitalon autopaikkakapasiteetti on noin 232 autopaikkaa ja 16 liikuntaesteisten autopaikkaa. Kerrostaloille tarvitaan  $157 + 14 = 171$  autopaikkaa eli kolme pysäköintitasoa. Koulutonttia varten voidaan rakentaa neljäs pysäköintitaso. Lisäksi LPA-tontille maantasoon voidaan toteuttaa 19 autopaikkaa.

Pysäköintilaitoksessa varataan vähintään 5 % paikoista sähköauton latauspisteille. Rakentamislaki edellyttää latausvalmiutta kaikille pysäköintipaikoille. Pysäköintitaloon sijoitetaan energialaitoksen muuntamo asuin- ja pysäköintikorttelien tarpeisiin.

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

### VP, puisto

Koulu- ja asuinkortteleiden väliin on kaavamuutoksessa osoitettu puistoalue, jolle toteutetaan Noropuiston ja Ojahaan virkistysalueen yhdistävä puistopolku. Alueen poikki on ilmiselvä yhteystarve, sillä Varian nykyisen tontin poikki tapahtuu paljon läpikulkua. Puistopolun varrelle tulee istuttaa puurivi.

### VL, lähivirkistysalue

Kortteleiden itäpuolta reunustava puustoinen virkistysalue osoitettu lähivirkistysalueeksi. Myös Noropuistonpolin ja asuinkortteleiden väliin jäävä puustoinen alue säilyy pääosin lähivirkistysalueena. Myös Louhelantien ja luonnonsuojelualueen väliin jäävä kostea metsikkö osoitetaan lähivirkistysalueeksi.

### SL, luonnonsuojelualue

Mätäoanlaakson luonnonsuojelualue rajataan rauhoituspäätöksen mukaiseksi. Alueelle on annettu rauhoitusmääräykset, joten kaavamääräyksiä ei tarvita.

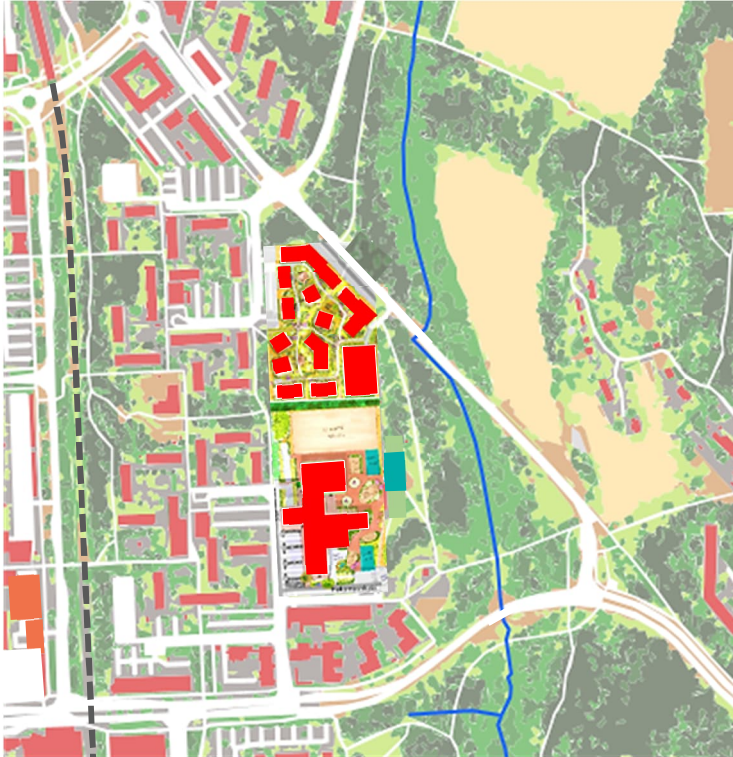
### Katualueet

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

## 4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Kaupunkirakenne ja maisema



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

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

■ Nykyinen rakentaminen.  
■ Uusi rakentaminen.

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

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

Mittakaavaltaan uusi rakentaminen on nykyistä hieman tehokkaampaa ja osin korkeampaa, mutta on kuitenkin sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Tämä on perusteltua, sillä kortteli on yleiskaavassa kaupunkikeskustan asuinalueita, jossa asuntorakentamisen tulee olla tehokasta.

#### Kaupunkikuva

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

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



*Purettava Varian tilapäinen paviljonki. Sähköosasto.  
Arkkitehtitoimisto Parmaco Oy, suunnittelija Jari Palonen.*

*TKa 14.11.2024*

### Asuminen

Kaava-alueelle rakennetaan yhdeksän kerrostaloa ja kaksi rivitaloa, joissa on yhteensä noin 480 asuntoa. Hanke lisää asuntotuotantoa, vastaa kasvavan kaupungin asuntojen kysyntään ja monipuolistaa asuntokantaa hyvien raide- ja joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Suunnitelma mahdollistaa monipuolisen asuntojakauman ja tarjoaa monenlaisia erityyppisiä asuntoja eri elämäntilanteisiin ja tilatarpeisiin. Asuntojen kokojakaumasta ja toteutusmuodoista sovitaan tonttikaupan ehtoissa. Pihalliset rivitalot tuovat paljon kaivattua pientaloasumista Myyrmäen kaupunginosaan. Muuttaminen alueen sisällä on mahdollista elämäntilanteen muuttuessa.

### Palvelut ja työpaikat

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

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

### Sosiaaliset vaikutukset

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

Koulu ja liikuntahalli yhdistävät asukkaita ja vastaavat myös vanhempien, seurojen ja yhdistysten toiminnan tarpeisiin. Koulun esiopetusryhmä vahvistaa esi- ja alkuopetuksen yhteistyötä.

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





Ojahaan puisto ja puistoreitti pohjoisesta.

AHa 4/2020

### Virkistys

Nykyiset virkistysalueet ja luonnonsuojelualue säilyvät. Uudet asukkaat lisäävät virkistysalueiden ja jalankulkuteiden käyttöä. Koulupiha rakennetaan viihtyisäksi ja vehreäksi, mikä korvaa Varian asfalttipihan ja sopii myös vapaa-ajan käyttöön.

### Liikenne

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

Ojahaantien liikennemäärä välillä Ojahaanrinne – Vaskivuorentie		
Nykyinen Ojahaantien liikenne	1 720 ajon/vrk	Laskenta 28.11.2024
Poistuva KTY-tontin liikenne	- 340 ajon/vrk	
Ojahaantien arvioitu liikennemäärä rakentamisen jälkeen		
Ojahaantien nykyiset asunnot	1 380 ajon/vrk	
Ojahaantielle kaavoitettavat asunnot <sup>1</sup>	402 ajon/vrk	
Koulu ja liikuntahalli <sup>2</sup>	pysäköinti 34 + saatto 74 ajon/huipputunti	
Päiväkoti <sup>3</sup>	saatto 84 + henkilökunta 6 = 90 ajon/vrk	
Huolto	aluekeittiö 5 ajon/vrk + muu 2 ajon/vrk	
Ojahaantien ennusteliikenne yhteensä	1 987 ajon/vrk	Liikenne kasvaa 267 ajon/vrk
Liikennemäärä = molemmat suunnat meno ja paluu yhteensä. <sup>1</sup> ) Ojahaanrinne 4 ja Ojahaantie 8, kaavat 002502, 002536. <sup>2</sup> ) Kuten Hämeenkyllän koulu. Koulun ja liikuntahallin huipputunti on osin eriaikainen asumisen kanssa. Varian liikenne poistuu. <sup>3</sup> ) Päiväkodin saatosta puolet tuodaan autolla, puolet jalan tai pyörällä tai joukkoliikenteellä.		

Ojahaantien liikenne lisääntyy noin 267 ajon/vrk. Louhelantien liikenne ei merkittävästi kasva, koska Varian liikenne poistuu. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle. Ojahaantien ja Vaskivuorentien risteys hoituu liikennevaloilla vuonna 2028, kun koulu ja liikuntahalli valmistuvat.

Kaavamuutos lisää joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä ja yhtenäiskoulu lisäävät ajoneuvoliikennettä Vaski-



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

vuorentiellä, Louhelantiellä, Ojahaantiellä ja Hakamaankujalla. Asumisen ja koulun tuottama liikenne tulevat tonteille eri liittymistä, asuminen Louhelantieltä ja koulu Ojahaantieltä. Varian liikenne poistuu. Liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. Vaskivuorentien ja Ojahaantien risteykseen toteutetaan liikennevalot liikenneturvallisuuksien ja -sujuvuuden edistämiseksi, kun koulu valmistuu vuonna 2028.

#### Pysäköinti ja saattoliikenne

Kaavassa sovelletaan uutta pysäköinnin mitoitusohjetta (Kala 14.1.2025). Pysäköinti sijoitetaan osin maantasoisesti ja osin pysäköintilaitokseen.

Koulutontille on mitoitettu pysäköintipaikkoja 38 ap (henkilökunta + saatto), liikuntaesteisille 1 ap, mopoautoaikoja 5 kpl, mopopaikkoja 28 kpl ja polkupyöräpaikkoja vähintään 400 kpl. Hakamaankujan kääntöpaikalla on yleisiä autoaikoja 8 ap. Hankkeen suunnittelussa tutkitaan pysäköinnin sijoittamista osittain rinteeseen tai liikuntahallin alle, välttämällä kuitenkin maanalaista rakentamista. Huoltoa varten tulee yksi huoltoaika. Koulun saattoliikenteelle tulee erillinen saattolenkki.

Kerrostalojen pysäköinti 171 ap sijoittuu pysäköintitaloon. Rivitalojen pysäköinti 12–16 ap sijoittuu pysäköintitontille maanvaraisesti.

#### Uusi yhtenäiskoulu ja liikuntahalli

Ojahaan yhtenäiskoulun ensimmäinen vaihe korvaa Kilterin koulun opetuspuolelta Sanomalan aineopetuspuolelta ja vastaa Myyrmäen alueen viime vuosina kasvaneeseen palvelutarpeeseen. Kaksi esiopetusryhmää vahvistaa ja tukee esi- ja alkuopetuksen yhteistyötä. Liikuntahalli vastaa alueella jo nykyisin olevaan palvelutarpeeseen. (Tila 11.12.2024)

#### Koulupiha

Koulupiha on lähiliikuntapaikka, joka innostaa liikkumaan myös vapaa-ajalla. Pihan tulee tarjota liikkumismahdollisuuksia ja lisätä luontokosketusta. Koulutontin laajennus virkistysalueelle 2 279 m<sup>2</sup> realisoituu koulun 2. vaiheessa 2030-luvulla. Nykyinen haavikko säilytetään kaavassa puustoisena alueena. Hankesuunnitteluvaiheessa tutkitaan liikuntahallin katon käyttö koulun välituntipihana ja liikuntapaikkana.

Jalkapallokenttä on isokokoinen, ja siinä voi järjestää useita pelejä samaan aikaan. Koulun tontille tulevien urheilukenttien alustavat koot: Iso kenttä 50 m x 100 m, koripallokenttä 15 m x 28 m sekä nurmi- ja ulkoiluliikuntakentät 20 m x 40 m.





*Noblaskolan, Nya Hovås, Göteborg, 2022. / White Arkitektbyrå, arkitekt Magnus Månsson*



*Sydhavnskskole, Kööpenhamina. Terrassit laskeutuvat satamaan. / JWW Arkitekter 2011  
Esimerkkejä koulujen kattopihoista.*

### [Koulun kattopiha](#)

Koulun kattopiha pienentää tonttitarvetta alansa verran ja tehostaa kaupunkimaan käyttöä, jolloin saadaan lisää asuntoja. Kattopiha on elämyksellinen eikä ole Suomessakaan tavaton. Keski-Pasilan peruskouluun on tulossa kattopiha ja esimerkkejä kouluista on myös ulkomailla (Göteborg, Hampuri, Kööpenhamina, Lontoo, Malmö, Manchester, Oslo, Älvsjö). Asuinrakennuksissa kattopihoja on Myyrmäessä, Martinlaaksossa ja Pähkinärinteessä.

*”För barnen är de ingen skillnad om de springer på taket eller nere på asfalten.” – Johanna Roos  
[Lapsille ei ole eroa, juoksevatko he katolla vai alhaalla asfaltilla.]*



### Julkisivut

Koulun ja liikuntahallin julkisivusommittelun tulee olla pienimittakaavaista ja kävelymiljöötä korostavaa. Pihavarastot- ja rakennukset tehdään kasvikkatoisina.

### Kerrosluku

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

### Aluekeittiö

Aluekeittiöstä ruoka kuljetetaan kaupungin Länsi-Vantaan kohteisiin.

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

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

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

Aluekeittiöön tulee kuljetuksia 3–4 kpl enemmän/viikko. Kuljetukset lisääntyvät niin vähän, ettei aluekeittiötä voi jättää toteuttamatta tällä perusteella. Tilantarve lisääntyy 200 m<sup>2</sup>.

### Taloudelliset vaikutukset

Rakentaminen perustuu nykyisiin katuihin ja kunnallistekniikkaan, joten kaava ei tuota infra-kustannuksia, paitsi että Vaskivuorentien risteykseen tarvitaan liikennevalot. Kaupungin maalle tulee asuntorakennusoikeutta 21 700 k-m<sup>2</sup>, mikä tuottaa maanmyyntituloja noin 15 M€.

### Perustaminen

Kaikkissa vaihtoehdossa (VE1, VE2 ja VE3) yhtenäiskoulun ja liikuntahallin todennäköisin perustamistapa on paalutus. Alimmat lattiat tehdään kantavina. Nykyisten purettavien rakennusten paalutus on huomioitava uudisrakennuksen suunnittelussa.



Perspektiivi pientaloista tontin puolelta. / Anders Hedman 1/2025.



Perspektiivi kerrostalokorttelista. / Anders Hedman 1/2025.

### Asuntojen korttelipiha

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





kesäpäivänseisaus klo 10



kesäpäivänseisaus klo14



kesäpäivänseisaus klo 18

kevät- ja syyspäiväntasaus  
klo 10kevät- ja syyspäiväntasaus  
klo 14kevät- ja syyspäiväntasaus  
klo18

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

### Varjostus

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

### Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Ojahaantien asuntoaluetta, mikä vastaa kasvavan kaupungin asuntojen kysyntään. Uusia asuntoja rakennetaan noin 430 uudelle asukkaalle.

### Tekninen huolto

Kaava perustuu nykyiseen kunnallistekniikkaan. Louhelantien ja Sivuhaaran nurkkauksessa kunnallistekniikkaa siirretään pois rakennusosalta. Tonttijoitoja siirretään tulevan rakentamisen tieltä. Kaava sallii ajoyhteyksien ja kunnallisteknisten johtojen sijoituksen asuinkortteliin tonttijaosta riippumatta.

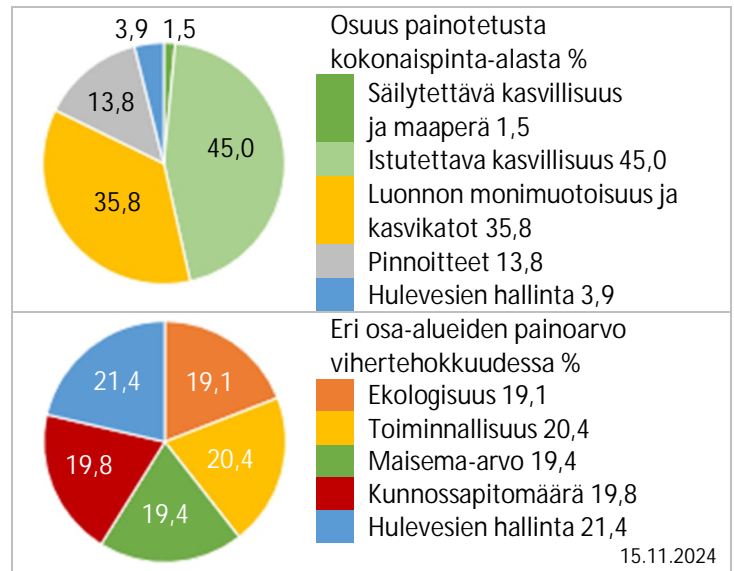


## Vihertehokkuus

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

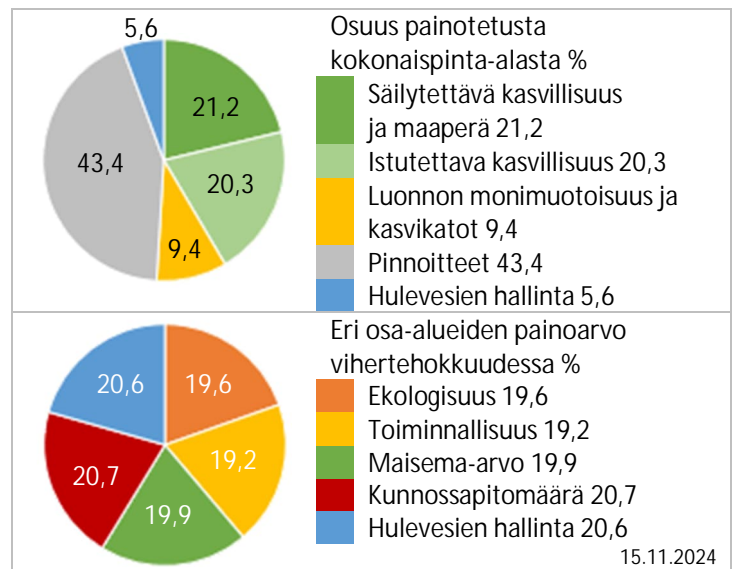
### Vihertehokkuuslaskelma pohjoisempaan AK/AP/LPA-kortteliin 15697

Vihertehokkuus	1,2
Tavoitetaso	1,0
Vihertehokkuustavoite täyttyy.	
Tontin hulevesimäärä m3	70,8
Valumakerroin C	0,6
Viivytystilavuustarve m3	70,8
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m3	73,0
Jää viivyttämättä m3	0
Läpäisemättömän pinnan osuus %	13,0
Hulevesien viivytys onnistuu.	



### Vihertehokkuuslaskelma eteläisempään Y-kortteliin 15709, koulutontti

Vihertehokkuus	1,0
Tavoitetaso	1,0
Vihertehokkuustavoite täyttyy.	
Tontin hulevesimäärä m3	97,9
Valumakerroin C	0,7
Viivytystilavuustarve m3	97,9
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m3	102,0
Jää viivyttämättä m3	0
Läpäisemättömän pinnan osuus %	21,0
Hulevesien viivytys onnistuu.	



## Tonttijako

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



Hulevesiuoma Hakamaankujan käänköpaikan vieressä.

AHa 4/2020

#### Vesihuolto

Tonteilla kulkeville yleisille HSY:n vesihuollon johdoille merkitään rasitteet. Asuinkorttelin itäkulmassa tontin läpi diagonaalisesti kulkevat putket siirretään katualueelle.

#### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

#### Hulevedet

Kaavamuuotos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen.

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

Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnotilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä hetkellisesti piha- ja pysäköintialueille. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.





*Mätäoja virtaa Vantaanjoen vanhassa syvässä uomassa.*

*TKa 14.11.2024*

#### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

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

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

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

Kaavamääräyksissä on puurakentamista ja uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia.

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





*Pääsisäänkäynti ammattioppilaitokselle. /AHa 2020*

### Resurssiviisuus

*Luonto:* Tonteilla säilytetään ja istutetaan puita, mutta tontin pohjoisin metsikkö menetetään. Varian asfalttipiha istutetaan viihtyisäksi koulupihaksi. Liikuntahallin katto hyödynnetään koulupihana ja viherkattona. Viherkatoille istutettavat kasvit lisäävät monimuotoisuutta ja tarjoavat elinympäristöä muun muassa hyönteisille. Linnuille ja muille eläimille jää laaja elinalue Ojahaan virkistys- ja luonnonsuojelualueille.

*Maankäyttö:* Hanke tiivistää ja täydentää nykyistä kaupunkirakennetta ja hyödyntää nykyistä tonttia, katuja ja kunnallistekniikkaa. Maankäyttö tehostuu, kun tontilta puretaan Varian oppilaitos, joka siirretään Vehkalaan, ja tilalle rakennetaan koulu, liikuntahalli ja asuntoja.

Yleiskaavan päätavoite on täydennysrakentaminen, ei uusien kaupunginosien perustaminen, millä säästetään laajoja virkistys- ja luonnonsuojelualueita.

Tontti liittyy Myyrmäen aluekeskuksen palveluihin ja erinomaiseen joukkoliikenteeseen. Siten hanke edistää resurssiviisasta liikkumista, kuten kävelyä, pyöräilyä ja mikroliikkumista\*.  
\*) Mikroliikkumiseen kuuluvat kaikki alle 350 kg painavat ja alle 45 km/h liikkuvat kulkuneuvot.

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

Uuden rakentamislain (voimaan 1.1.2025) mukaan uudet rakennukset tehdään pitkäikäisiksi, monikäyttöisiksi ja muunneltaviksi, helposti huollettaviksi ja korjattaviksi, siten, että rakennusosat ja -materiaalit voidaan käyttää uudelleen tai kierrättää ja siten, että hyödynnetään mahdollisimman paljon kierrätettyjä materiaaleja. Rakennuksen kunnosta pidetään huolta asianmukaisilla ja oikea-aikaisilla korjaus- ja huoltotoimilla.

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

*Hiilineutraali energia:* Rakennusten lämmitys ja sähkön käyttö aiheuttavat elinkaaren suurimman hiilijalanjäljen. Vantaan Energian tavoitteena on olla hiilinegatiivinen 2030. Tonteilla voidaan käyttää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa. Laki sähköautojen latauspisteistä (733/2020) edellyttää latauspisteitä ja -valmiutta.

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

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

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

*Vihertehokkuus ja hulevedet:* Kortteleissa täyttyy vihertehokkuus 1,0. Biodiversiteetti huomioidaan istuttamalla monilajista kasvillisuutta. Päällysteinä käytetään läpäiseviä materiaaleja. Hulevedet viivytetään tonteilla ja lasketaan edelleen Mätäojaan, johon lisätään vettä Päijännetunnelista.

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

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

### Lentomelu

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

### Katumelu

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

### Pienhiukkaset

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





Katumelu. Nykytilanne, päivä 7–22.



Nykytilanne, yö 22–7.

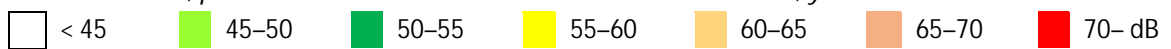


Ennustetilanne, päivä 7–22.



Ennustetilanne, yö 22–7.

Akukon 19.12.2024



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





Hakamaankujan päässä oleva kuntoilupaikka on vähällä käytöllä.

TKa 14.11.2024

## 4.6 NIMISTÖ

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

Kadut ja virkistysalueet:

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

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

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

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

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

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

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

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

*Sivuhaara*, *Sidogrenen*, 2024, *ajoyhteys LPA-tontilla*, *Louhelantien sivuhaara*. Liittyy *Myyrmaen vesistö*nimiin, joiden lähtökohtana on *Mätäoja*, *Vantaanjoen* entinen uoma. Nimi tarvitaan osoitteiden antamiseksi. (Nr 22.10.2024)

TKa 2025

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### Yhtenäiskoulun, esiopetustilojen ja liikuntahallin toteuttaminen

Koulun rakennussuunnittelu voi alkaa, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan.

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

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

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

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

### Yhtenäiskoulun 1. vaiheen, esiopetustilojen ja liikuntahallin aikataulu

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

### Asuinkorttelin toteuttaminen

Asuinkorttelista järjestetään tontinluovutuskilpailu. Kaavassa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus. Asuinrakennusoikeuden arvo on 15 M€.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Asemakaavoitus

Timo Kallaluoto

Anna Hakamäki

Marko Hoffrén

Mikko Järvi

Anders Hedman

Annakaisa Haanpää

Irene Sarvi

Jaakko Raunamaa

Kasvatus ja oppiminen

Hannu Haarala

Satu Turunen

Kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi

Veli-Matti Kallisahti

Anu Jokela

Kiinteistöt ja tilat

Sirkku Wallin

Elisa Ranta

Noora Buhani

Juho Lumme

Armi Vähä-Piikkiö

aluearkkitehti

asemakaava-arkkitehti

kaavatekninen

koordinaattori

kaavoitusinsinööri

asemakaava-arkkitehti

asemakaava-arkkitehti

suunnitteluharjoittelija

nimistösuunnittelija

palveluverkkoasiantuntija

palveluverkkoasiantuntija

liikuntajohtaja

liikuntapäällikkö

projektinjohtaja

Asumisasioiden päällikkö

maankäyttöinsinööri

maankäyttöinsinööri

tonttipäällikkö

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

## VANTAAN KAUPUNKI

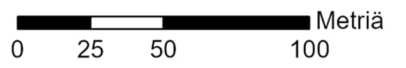
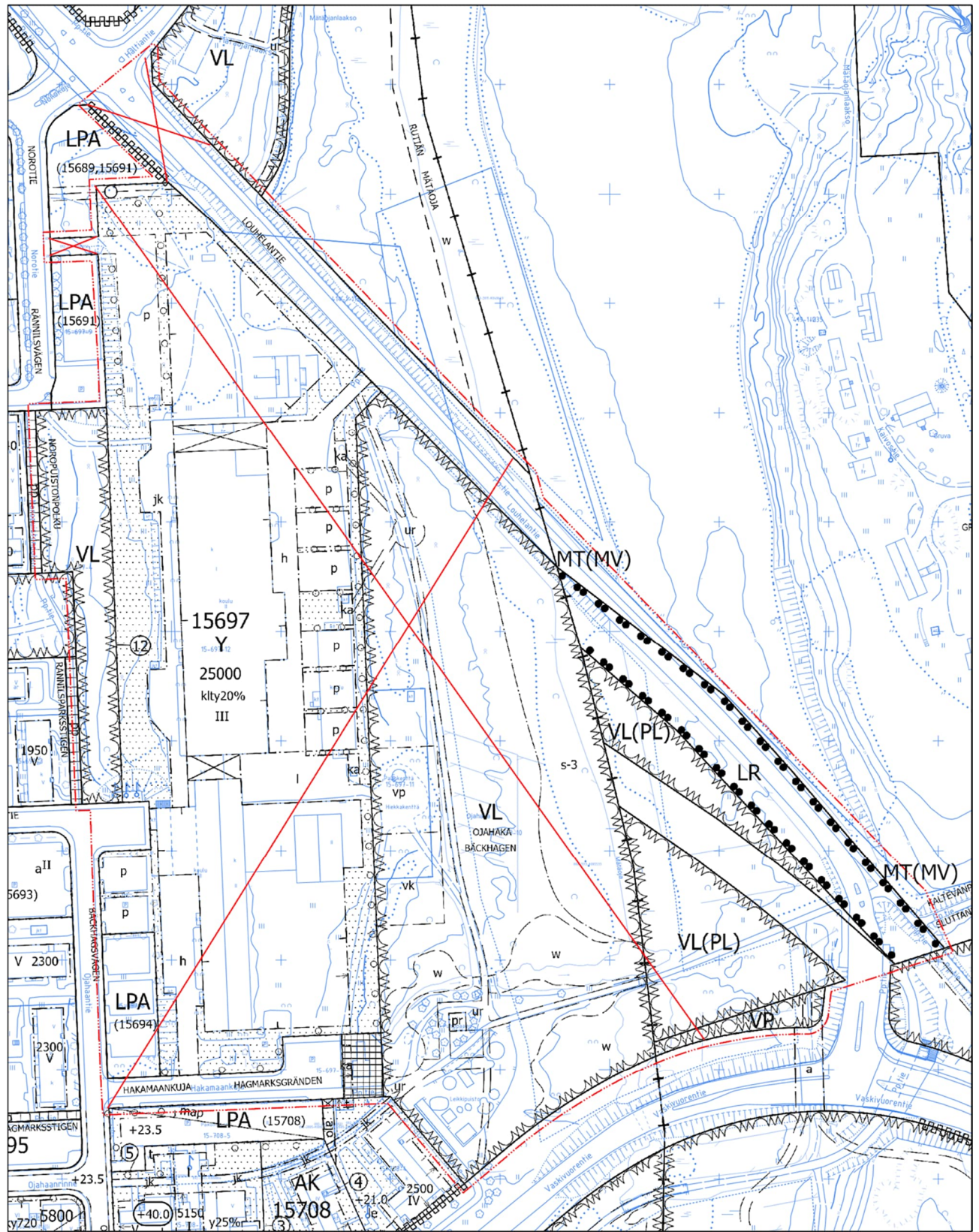
Kaupunkirakenne ja ympäristö / Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Vantaa 11.3.2025

Anna Hakamäki  
asemakaava-arkkitehtiTimo Kallaluoto  
aluearkkitehti

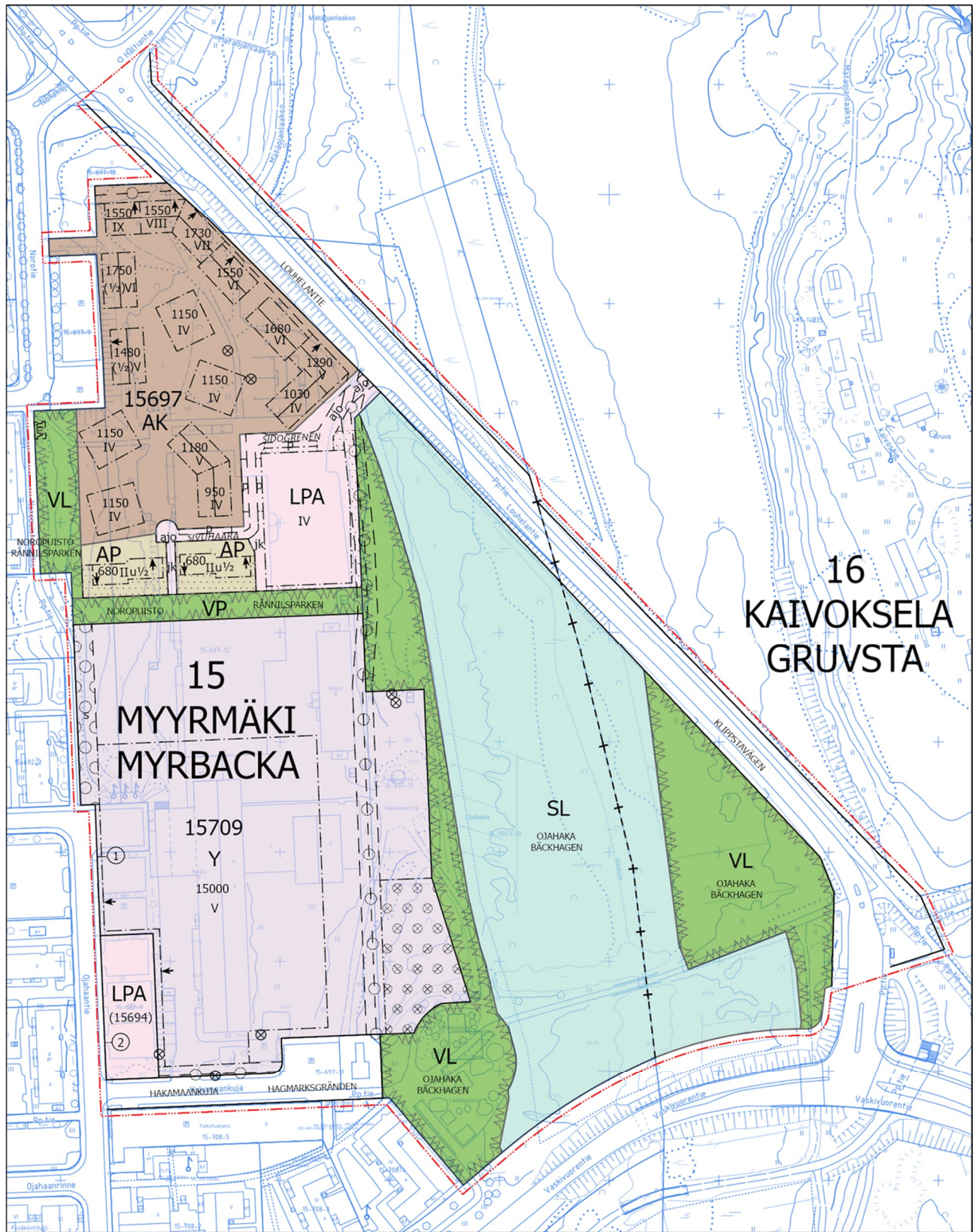


Poistettavat merkinnät






Asemakaavan muutosehdotus



0 25 50 100 Metriä

Kaava-alueen numero		Päiväys
Planområdets nummer		Datum
002366		11.3.2025
Vantaan kaupunki		Vanda stad
<b>OJAHAKA</b>		<b>BÄCKHAGEN</b>
<b>Asemakaavan muutos</b>		<b>Ändring av detaljplanen</b>
Kaupunginosa 15, Myyrmäki Kortteli 15709 ja osa korttelia 15697 sekä katu-, virkistys- ja suojelualueet.		Stadsdel 15, Myrbacka Kvarter 15709 och del av kvarteret 15697 samt gat-, rekreations- och skyddsområdena.
Kaupunginosa 16, Kaivoksela Katu-, virkistys- ja suojelualueet.		Stadsdel 16, Gruvsta Gatu-, rekreations- och skyddsområdena.
<b>Tonttijako ja tonttijaon muutos</b>		<b>Tomtindelning och ändring av tomtindelningen</b>
Kortteli 15709.		Kvarter 15709.
1:2000		1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Asuinkerrostalojen korttelialue.****Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri**

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

Rakennukset ja niiden julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina.

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

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

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta.

Rakennusten kaikki julkisivut tulee aukottaa runsaasti isoin ikkunoin.

Kulmahuoneistojen, niiden pääoleskelutilojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

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

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

Rakennusten teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

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

**Rakennusoikeus**

Louhelantien ja Sivuhaaran kulmaukseen katutasoon on toteutettava rakennusoikeuden lisäksi vähintään 100 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

**Kvartersområde för flervåningshus.****Stadsbild och arkitektur**

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

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

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

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

Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela byggnadsytans längd.

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

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

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

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

Byggnaders tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

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

**Byggrätt**

I hörnet av Klippstavägen och Sidogrenen i byggnadens gatuplan ska utöver byggrätten minst 100 m<sup>2</sup>-vy affärs-, kontors-, service- eller arbetslokaler byggas.



Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Ylemissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m<sup>2</sup> / kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan tai porrashuoneen saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

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

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

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai ullakolle.

Jätetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä LPA-kortteliin.

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

#### **Katot**

Kattomateriaalin tulee olla konesaumattu pelti tai ketokasvikatto.

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

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

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

#### **Julkisivut**

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

Lamellirakennusten julkisivumateriaali on pitkällä sivuilla rappaus ja rakennusten päätyjen tulee olla paikalla muurattua punaista savitiiltä. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä, murrettuja ja maanläheisiä. Julkisivuvärien tulee olla pitkällä julkisivuilla selvästi päätyjä vaaleampia.

Pistetalojen pääjulkisivumateriaali on puuta. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä, murrettuja ja maanläheisiä.

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

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien ja väriyksen tulee olla erilaisia eri rakennusaloilla.

#### **Parvekkeet**

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai maantasopiha.

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

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

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

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

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m<sup>2</sup>-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m<sup>2</sup>-vy / våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På varje våning får ytterligare en trappa eller ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.

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

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

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

Soprum ska placeras kvartersvis koncentrerade i LPA-kvarteret.

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

#### **Tak**

Takmaterialet ska bestå av maskinfalsad plåt eller fältgrönsakstak.

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

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

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

#### **Fasader**

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

Fasadmaterialet på lamellbyggnader är puts på långsidorna, och byggnadernas ändrar ska vara av rött lertegel. Fasadfärger ska vara färgrika, varma, brutna och jordnära. Fasadfärger ska vara klart ljusare än ändarna på långa fasader.

Huvudfasadmaterialet i punkthus är trä. Fasadfärger ska vara färgrika, varma, brutna och jordnära.

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

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

#### **Balkonger**

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

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

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

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

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

### Kivijalkakerros ja maantasokerroksen toiminnot

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

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

Maantasokerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella muuntojoustavasti.

### Pihat ja ulkoalueet

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

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

Pääosalla maantasokerroksen asunnoista tulee olla oma piha.

Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpäiseviä materiaaleja.

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

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

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

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

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

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

### Hiilineutraalisuus

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

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

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

### Meluntorjunta

Ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 32 dB, sekä liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloissa vähintään 28 dB. Louhelantien puoleisten parvekkeiden ja terrassien on oltava lasitettuja. Parvekkeilla ja terasseilla tulee teknisiin ratkaisuihin huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylitä.

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

### Stenfotsväningen och markplansväningens funktioner

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

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

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

### Gårdar och utomhusområden

Kvartersgården ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen. För kvarteret ska en enhetlig gårdsplan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av små träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling, samt fleråriga blommande och pollinerande växtarter, blommande träd och ängsväxtlighet medräknade. Delar av kvartersgården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller vistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. I planteringarna ska storväxta plantor användas i mån av möjlighet.

Majoriteten av bostäderna i markplanet ska ha egen gård.

Tomten måste täckas med genomsläppliga material.

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

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

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

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

Klippstävagens och Rännilsvägens gatuområden ska ha en gångförbindelse till kvarterets innergård.

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

### Klimatneutralitet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt, möjliggöra produktion av förnybar energi på tomten och visa strävan mot koldioxidneutralitet.

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

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

### Bullerhinder

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

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

AP

**Liikenne ja pysäköinti**

Autopaikkojen vähimmäismäärät:  
Asunnot: 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>, nämä LPA-tontille  
pysäköintitaloon.  
Liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilat: 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>, nämä  
LPA-tontille pihalle.

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

Koko AK-korttelin vieraspysäköintiin tulee toteuttaa yhdessä vähintään 1 ap / 1500 k-m<sup>2</sup> LPA-tontin pysäköintitaloon. Koko AK-korttelin lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tonteille, tonttijaon estämättä, porraskäytävien läheisyyteen yhteensä vähintään 1 ap / 5000 k-m<sup>2</sup>, nämä on päällystettävä nurmikivillä.

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

**Asuinpientalojen korttelialue.****Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri**

Rakennukset ja niiden julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina ja korkeatasoisina.

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta.

**Rakennusoikeus**

Ullakolle saa sisustaa asuintiloja.

Alueelle saa rakentaa asuntojen ja asuntoyhtiön varastotiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Jätetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä LPA-kortteliin.

**Katot**

Rakennusten kattomuoto on harjakatto kaltevuudeltaan 1:1–1:1,5. Katemateriaali on konesaumattu pelti, betonikattotiili, tiilikatto tai ketokasvikatto. Rakennuksissa on oltava julkisivusta selkeästi erottuvat avoräystäät.

**Julkisivut**

Rakennusten pääjulkisivumateriaali on puu. Julkisivuvärien tulee olla värikylläisiä, lämpimiä ja murrettuja ja niiden tulee vaihdella asunnoittain.

Julkisivujen ja ikkunoiden jäsentelyn tulee olla pystysuuntaista.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Julkisivuovia tulee olla useampaa eri tyyppiä.

**Pihat ja ulkoalueet**

Jokaisella asunnolla tulee olla mahdollisimman laaja pensasaidalla rajattu oma piha ja katettu terassi ja katettu parveke.

Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpäiseviä materiaaleja.

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

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

**Hiilineutraalisuus**

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

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

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

**Meluntorjunta****Trafik och parkering**

Minimiantalet bilplatser:  
Bostäder: 1 bp / 130 m<sup>2</sup>-vy, dessa på LPA-tomten i parkeringshus.  
Affärs-, kontors-, service- och arbetslokaler: 1 bp / 50 m<sup>2</sup>-vy, dessa på LPA-tomten på gården.

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

I hela AK-kvarteret tillsammans minst 1 bp / 1500 m<sup>2</sup>-vy ska genomföras för gästparkering i parkeringshus på LPA-tomten. För hela AK-kvarterets korttidsunderhållsparkering och parkering för hemtjänst ska tillsammans minst 1 bp / 5000 m<sup>2</sup>-vy reserveras på tomter, utan hinder av tomtindelningen, nära trapphusen, dessa ska beläggas med grässtenar.

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

**Kvartersområde för småhus.****Stadsbild och arkitektur**

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

Byggnaderna ska byggas så att de fyller hela byggnadsytans längd.

**Byggrätt**

Bostadsutrymmen får inredas på vinden.

På området får byggas förråd för bostäder och bostadsbolaget utöver byggrätten.

Soprum ska placeras kvartersvis koncentrerade i LPA-kvarteret.

**Tak**

Byggnadernas takform är ett sadeltak, takvinkeln är 1:1–1:1,5. Täckningsmaterialet är maskinfogad plåt, betongtakpanna, tegeltak eller fältgrönsakstak. Byggnaderna ska ha öppna takfot som tydligt urskiljas från fasaden.

**Fasader**

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial är trä. Fasadfärgerna ska bestå av fylliga, varmt och brutna och de ska variera bostadsvis.

Struktureringen av fasader och fönster ska vara vertikal.

Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av arkitektur.

Ytterdörrar ska vara av flera olika typer.

**Gårdar och utomhusområden**

Varje lägenhet ska ha en egen gård så stor som möjligt, kantad av en häck, och en täckt terrass och en täckt balkong.

Tomten måste täckas med genomsläppliga material.

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

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

**Klimatneutralitet**

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

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

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

**Bullerhinder**



Äänenieristävyyden  $\Delta L$  lento- ja tiemelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 32 dB.

#### Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:  
LPA-tontille pihalle 1,2 autopaikkaa / asunto.  
Lisäksi LPA-tontille pihalle yhteensä 2 ap vieras- ja huoltopysäköintiä varten.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:  
1 pp / asuinhuone.  
Pyöräpaikoista vähintään 80 % pitää olla sääsuojattuja.

Y

#### Yleisten rakennusten korttelialue.

##### Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

Arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennukset tulee sijoittaa Ojahaantien puoleiselle tontinosalle.

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

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

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

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

Rakennusten pääjulkisivumateriaali on puu.

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

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

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

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

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

##### Rakennusoikeus

Tontille tai rakennukseen maantasoon tulee sijoittaa energialaitoksen muuntamo.

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

##### Katot

Rakennusten kattopintojen tulee olla pääosin kerokasvikattoa tai kattopihaa. Katoille saa sijoittaa oppimista ja liikuntaa tukevaa toimintaa, muita pihatoimintoja, taukotiloja ja aurinkokeräimiä.

##### Pihat ja ulkoalueet

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

Tontin pinnoitteena tulee käyttää läpäiseviä materiaaleja.

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

Säilytettävää puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Ljudisoleringen  $\Delta L$  mot flyg-, och vägbuller i bostäder ska vara minst 32 dB.

#### Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:  
På LPA-tomtens gård 1,2 bilplatser / bostad.  
Dessutom på LPA-tomtens gård tillsammans 2 bp för gäst- och serviceparkering.

Minimiantalet cykelplatser:  
1 cp / bostadsrum.  
Av cykelplatserna ska minst 80 % vara väderskyddade.

#### Kvartersområde för allmänna byggnader.

##### Stadsbild och arkitektur

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

Byggnaderna ska placeras på tomten på sidan av Bäckhagsvägen.

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

De gatufasader som är viktiga med tanke på stadsbilden och ankomstriktningarna ska framhåvas och en fixpunkt skapas i dem med avseende på stadsbilden och orienteringen:

- längs Bäckhagsvägen och Hagmarksgränden

- i tomtens sydvästra hörn

Stadsbildsmässiga fixpunkter ska framhåvas i fasaderna med arkitektoniska medel.

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

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

Byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl är trä.

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

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

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

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

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

##### Byggrätt

Energiverkets transformator ska placeras i marknivå på tomten eller byggnaden.

Skyddsrum och eventuell parkering under byggnaden får byggas utöver byggrätten.

##### Tak

Taktytor på byggnader ska vara huvudsakligen fältgrönsakstak eller takträdgårdar. Aktiviteter som stödjer lärande och fysisk aktivitet, andra gårdsfunktioner och rastutrymmen samt solfangare får placeras på taken.

##### Gårdar och utomhusområden

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

Tomten måste täckas med genomsläppliga material.

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

Träd som bevaras och dess rotsystem får ej skadas.

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

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0.

Hulevedet on viivytettävä.

Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa.

#### Hiilineutraalisuus

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

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

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

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

#### Meluntorjunta

Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja tiemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

#### Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 35 ap.

Pysäköintipaikat tulee sijoittaa joko tontille tai LPA-korttelin 15697 pysäköintilaitokseen.

Tontilla pysäköinti tulee järjestää osittain tai kokonaan rakenteellisena. Maantasopysäköintialueet tulee jakaa enintään 16 autopaikan osiin puilla ja pensasistuksilla.



#### Puisto.

Puistoon on istutettava puurivi ja rakennettava Noropuiston ja Ojahaan virkistysalueen yhdistävä puistopolku.

Noropuistosta tulee olla jalankulkuyhteys pohjoiseen LPA-tontin jalankulkuyhteydelle.



#### Lähi- ja ympäristöalue.

Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee säilyttää alueen virkistysarvot.

Y-korttelin hulevesiä saa johtaa ja käsitellä Ojahaan lähi- ja ympäristöalueella.



#### Autopaikkojen korttelialue.

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

Alueelle saa sijoittaa Y-korttelin 15709 autopaikkoja.

Pysäköintitalon umpiosien julkisivumateriaalin tulee olla metallista julkisivuverkkoa tai ritilää tai puuta. Toteutuksen ja käytettyjen julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia. Julkisivu tulee visuaalisesti jakaa pienempiin osiin kuvioinnilla ja/tai rei'ityksen varioinnilla. Pysäköintilaitoksen sivuille tulee istuttaa köynnöskasveja julkisivun maisemoimiseksi.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa.

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

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

Gröneffektivitet ska vara minst 1,0.

Dagvatten ska fördröjas.

Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden.

#### Klimatneutralitet

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

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

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

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

#### Bullerhinder

Ljudisoleringen  $\Delta L$  mot flyg- och vägbuller i ytterskiktet i byggnader ska vara minst 32 dB.

#### Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser är 35 bp.

Parkeringsplatser ska placeras antingen på tomten eller i parkeringsanläggningen i LPA-kvarter 15697.

På tomten parkering ska ordnas helt eller delvis som konstruktion. Parkeringsplatser i markplan ska delas in i grupper om högst 16 parkeringsplatser med träd och häckar.

#### Park.

En rad med träd ska planteras i parken och en parkstig som förbinder Rännilsparken och Bäckhagens rekreatiomsområde ska byggas.

Det ska finnas en gångförbindelse från Rännilsparken norrut till LPA-tomtens gångförbindelse.

#### Område för närrekreation.

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

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

#### Kvartersområde för bilplatser.

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

På området får placeras Y-kvarterets 15709 bilplatser.

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

Parkeringsanläggningens högsta våning ska övertäckas.

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



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

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

Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa korttelin AK- ja AP-tonttien jätehuolto ja energialaitoksen muuntamo maantasoon.

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

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

Ajoyhteydet ja avoin pysäköinti tulee toteuttaa kadunomaisesti reunakivineen ja istutuksineen. Avoimet pysäköintipaikat on päälylystettävä nurmikivillä.

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

Tontilta tulee olla jalankulkuyhteys etelään Noropuistoon.

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

SL

—+—+—

————

— · — · —

— — — —

①

— x — x —

SIVUHAARA

15

MYR

15697

LOUHELANTIE

15000

IV

IIu½

(½)VI

**Luonnonsuojelualue.**

**Kaupunginosan raja.**

**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.**

**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**

**Kaupunginosan numero.**

**Kaupunginosan nimi.**

**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.**

**Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.**

**Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**

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

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

Kvarterets AK- och AP-tomtens avfallshantering och energiverkets transformator ska placeras på markplanet i parkeringsanläggningen.

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

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

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

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

Tomten ska ha en gångförbindelse söderut till Rännilsparken.

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

**Naturskyddsområde.**

**Stadsdelsgräns.**

**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.**

**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**

**Stadsdelsnummer.**

**Stadsdelens namn.**

**Kvartersnummer.**

**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**



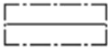

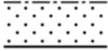
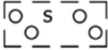




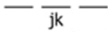
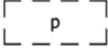
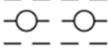
**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**

**Ett bråktalet efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindspanet för utrymme som inräknas i våningsytan.**

**Bråktalet inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i våningsytan.**



	<b>Rakennusala.</b>	<b>Byggnadsyta.</b>
	<b>Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.</b>	<b>Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.</b>
	<b>Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.</b>	<b>Linje som anger takåsens riktning.</b>
	<b>Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.</b>	<b>Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.</b>
	<b>Istutettava alueen osa.</b>	<b>Del av område som ska planteras.</b>
	<b>Ohjeellinen alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.</b>	<b>Riktgivande del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.</b>
	<b>Alueen osa, jolla sijaitsee arvokkaita, suojeltavia puita. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.</b>	<b>Områdesdel där det finns värdefulla träd som ska skyddas. Endast landskapsvårdande åtgärder tillåts i området.</b>
	<b>Suojeltava puu.</b>	<b>Träd som skall skyddas.</b>
	<b>Katu.</b>	<b>Gata.</b>
	<b>Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.</b>	<b>Riktgivande körförbindelse inom området.</b>
	<b>Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.</b>	<b>Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.</b>
	<b>Ohjeellinen pysäköimispaikka.</b>	<b>Riktgivande parkeringsplats.</b>
	<b>Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.</b>	<b>Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.</b>
(15694)	<b>Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.</b>	<b>Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.</b>
	<b>TONTTIJAKO</b>	<b>TOMTINDELNING</b>
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
	<b>MUUTA</b>	<b>ANNAT</b>
	Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä.	I detaljplaneområdet kan 3D-fastigheter bildas när lagstiftningen tillåter det.

Kaupunkirakenne ja ympäristö  
Stadsstruktur och miljö  
Asemakaavoitus  
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

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

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_.\_\_.20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_.\_\_.20\_\_

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	6.2.2025
Kaavan nimi	002366 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002366
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,8173	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,8173

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>10,8173</b>	<b>100,00</b>	<b>36700</b>	<b>0,34</b>	<b>0,0000</b>	<b>11700</b>
<b>A yhteensä</b>	1,4906	13,8	21700	1,46	1,4906	21700
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	2,8826	26,6	15000	0,52	-1,3108	-10000
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	1,7140	15,8	0	0,00	-2,7788	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,1299	19,7	0	0,00	0,1514	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>	2,6002	24,0	0	0,00	2,6002	0
<b>M yhteensä</b>	0,0000	0,0	0		-0,1526	0
<b>W yhteensä</b>						

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

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>10,8173</b>	<b>100,00</b>	<b>36700</b>	<b>0,34</b>	<b>0,0000</b>	<b>11700</b>
<b>A yhteensä</b>	1,4906	13,8	21700	1,46	1,4906	21700
AK	1,3045	87,5	20340	1,56	1,3045	20340
AP	0,1861	12,5	1360	0,73	0,1861	1360
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	2,8826	26,6	15000	0,52	-1,3108	-10000
Y	2,8826	100,0	15000	0,52	-1,3108	-10000
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	1,7140	15,8	0	0,00	-2,7788	0
VP	0,1584	9,2	0	0,00	0,0848	0
VL	1,5556	90,8	0	0,00	-2,8636	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,1299	19,7	0	0,00	0,1514	0
Kadut	1,5170	71,2	0	0,00	0,3033	0
Katuauk./torit	0,0000	0,0	0		-0,0531	0
LR	0,0000	0,0	0		-0,5533	0
LPA	0,6129	28,8	0	0,00	0,4545	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>	2,6002	24,0	0	0,00	2,6002	0
SL	2,6002	100,0	0	0,00	2,6002	0
<b>M yhteensä</b>	0,0000	0,0	0		-0,1526	0
MT	0,0000	0,0	0		-0,1526	0
<b>W yhteensä</b>						