

ELÄMYSTENTALO

015200 MYYRMÄEN YDINKESKUSTAN SUUNNITELMA

Meidän Myyr York



Vantaa
Myyrmäki

Meidän Myyr York

015200 MYYRMÄEN YDINKESKUSTAN SUUNNITELMA

1. Johdanto

Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma	04
Yleiskaava 2020	05
Kaavarunko 2019	06
Miten?	07
Miksi?	08
Mitä? Meidän Myyr York -visio	09

2. Lähtökohdat

Vetovoimatekijät	12
Paikallisidentiteetti	13
Väestö ja asuntokanta	14
Toimitilat ja työllisyys	15
Vuorovaikutus	16

3. Suunnitelma

Kuinka?	18
Viherympäristö	19
Kaupunkiympäristö	20
Palveluympäristö	21
Liikenneympäristö	22
Rakennettuympäristö	23
Taideympäristö	25
Suunnitelmat	26
Korttelikohtaiset tehokkuusluvut	30
Vaikutusten arvioinnin yhteenveto	33

4. Toimintasuunnitelma

Jatkoaskeleet vision toteuttamiseksi	36
Lähteet	37

Työryhmä

Länsi-Vantaan Asemakaavatiimi:
Annakaisa Haanpää
Emmy Hedin
Anna Hakamäki

Myyrmäen innovaatiokaava MYBA:
Anders Hedman

Ohjausryhmä:

Kaupunkiympäristön toimialan
johtoryhmä : Kaupunkikehitysryhmä

Selvitykset ja konsulttityöt:

- Alueellisen viherkertoimen tuloksia Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelman alueella (ARVO-laskenta), Vantaan kaupunki
- Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelman luonnoksen yritysvaikutusten arviointi, WSP
- Julkisten ulkoalueiden yleissuunnitelma, WSP
- Lapsivaikutusten arviointi (LAVA), Vantaan kaupunki

**Meidän
Myyr York**

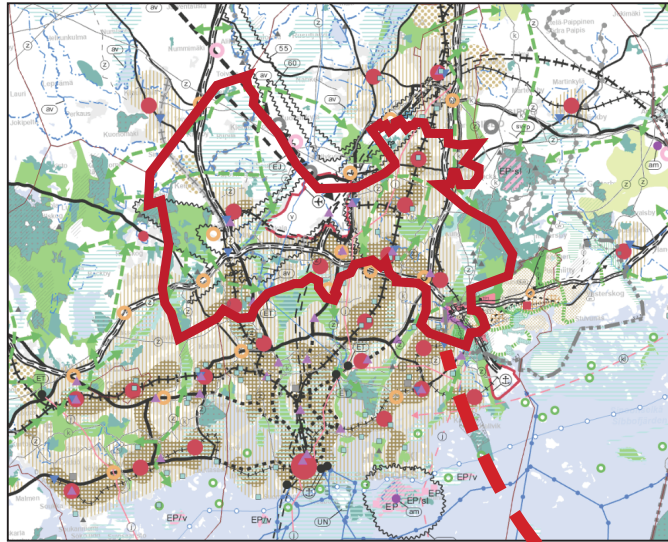
1. Johdanto

Mitä, miten ja miksi?



MIKÄ ON MYYRMÄEN YDINKESKUSTAN SUUNNITELMA?

Kaupungin aloitteesta laadittava **yhteinen visio** alueen kehittämiseksi



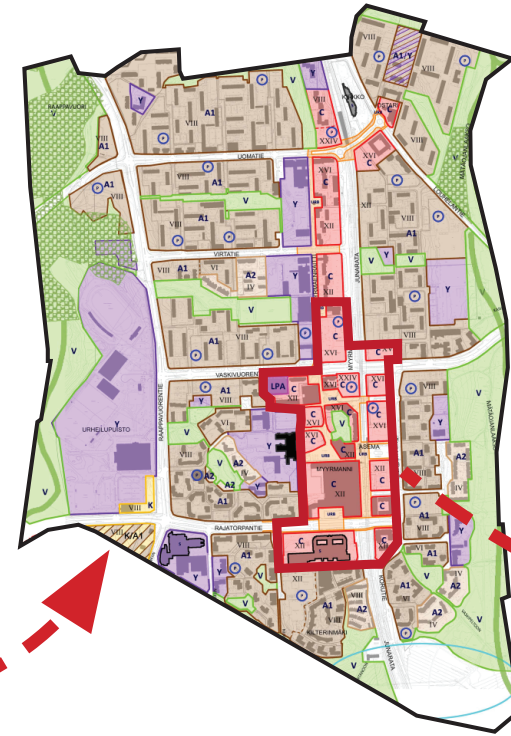
MAAKUNTAKAAVA

PÄÄKAUPUNKISEUTU



YLEISKAAVA

VANTAAN KAUPUNKI



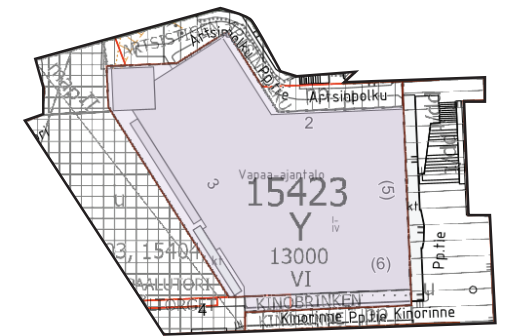
KAAVARUNKO

MYYRMÄEN KAUPUNGINOSA



ALUEKOHTAINEN KEHITYSSUUNNITELMA

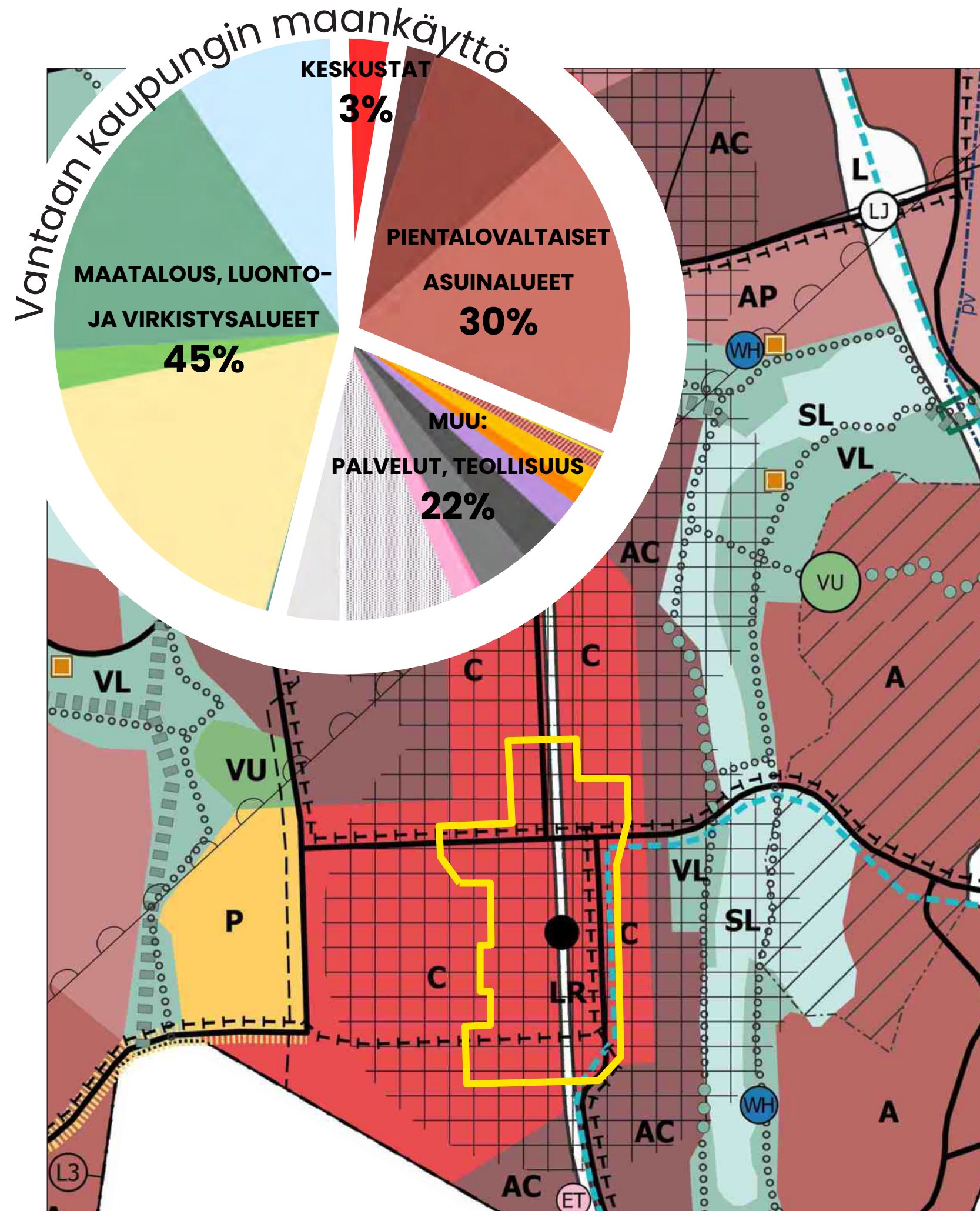
KESKUSTAKORTTELIT



ASEMAKAAVA

RAKENNUKSET

- Kehityssuunnitelma **tarkentaa Myyrmäen kaupunginosan kaavarunkoa**. Tarkoituksena on luoda **yhtenäiset suunnitteluperiaatteet** ydinkeskusta-alueen kortteleiden **tarkemmalle jatkosuunnittelulle**.
- **Kehityssuunnitelma ei ole lainvoimainen asiakirja**. Ydinkeskustan kortteleiden rakennukset ja niiden toiminnot suunnitellaan tarkemmin asemakaavavaiheessa. Asemakaavan muutoksia ja uutta rakennusoikeutta on haettava erikseen.
- Suunnitelman **visiolla viestitään** asukkaille, maanomistajille, sijoittajille, ja rakennuttajille, **mihin suuntaan aluetta kehitetään**.



YLEISKAAVA

KUINKA YLEISKAAVA OHJAA KAUPUNKIKESKUSTAN SUUNNITTELUA?

Yleiskaavan tavoite on eheyttää ja vahvistaa keskustoja kaupungin toiminnallisina solmupaikkoina. Keskustoista tulee rakentaa niin asukkaita, palveluita, kauppaa kuin työpaikkojakin sisältäviä paikkoja. Elävän ja elinvoimaisen kaupunkikeskustan edellytys on sekoittunut kaupunkirakenne, viihtyisyys ja laatu.

Keskustoja täydennetään tiiviiksi, monipuolisiksi ja kaupunkitilaltaan laadukkaiksi alueiksi. Katu- ja korttelirakenne tulee olla reiteiltään jatkuva ja läpikuljettava. Keskustoissa käveltävyys ja paikkojen tunnistettavuus ovat määrääviä tekijöitä ja niissä tavoitellaan laadukasta rakennettua viherympäristöä. Liikenne järjestetään jalankulkijoita ja pyöräliikennettä priorisoivaksi. Pysäköinniltä edellytetään ratkaisuja, jotka tukevat mahdollisimman tehokkaassa käytössä olevia ja kaupunkikuvasta vähän tilaa vaativia järjestelyjä. Monipuolinen toimintojen sijoittaminen takaa elävyyden keskusta-alueella eri vuorokauden aikoina.

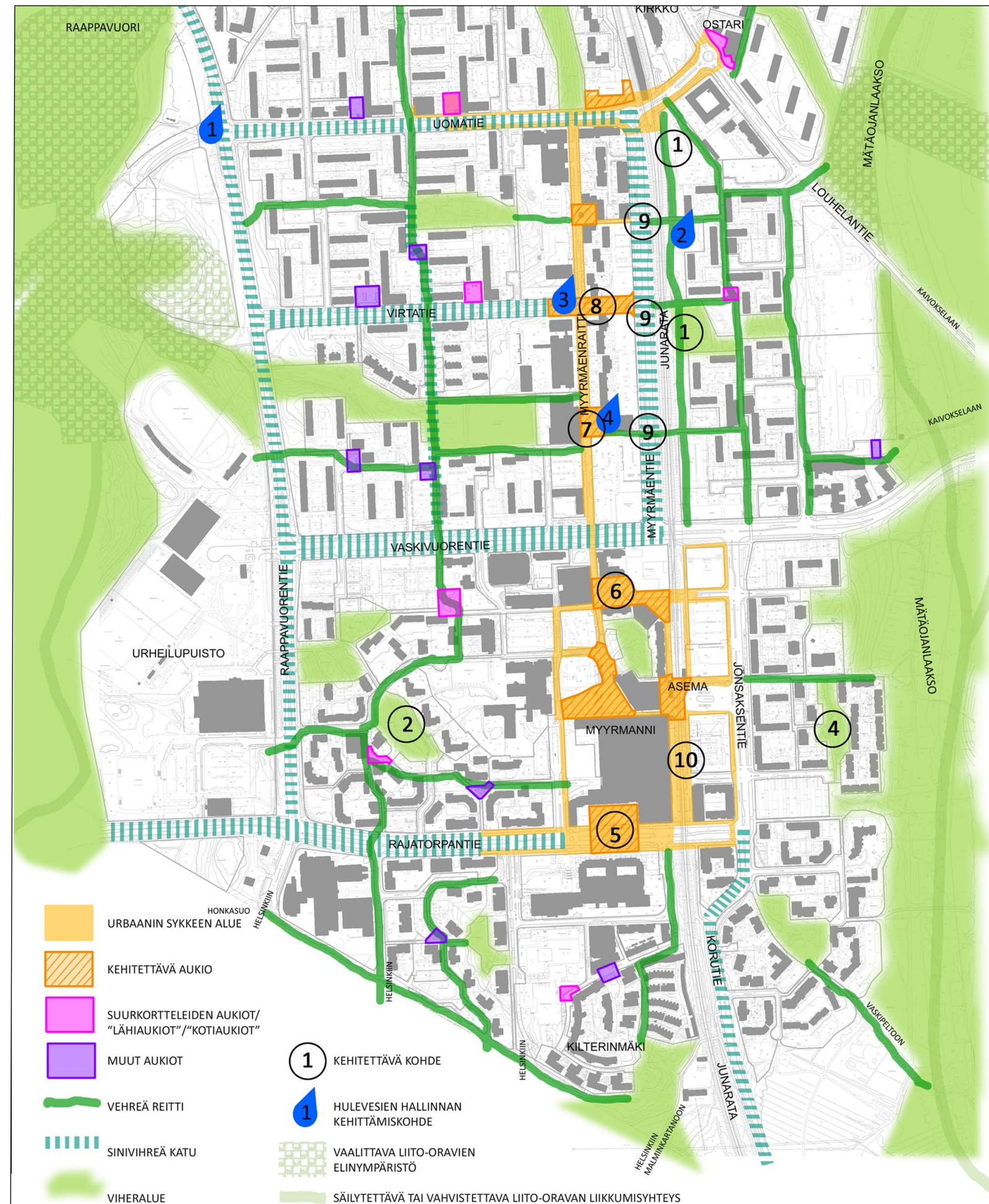
Myyrmäen asemanseutu on yksi kaupunkikeskusta-alueista, jonne Vantaan kasvu ohjataan kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. **Asemanseutujen kehittämisen ja tiivistämisen tarkoituksena on turvata Vantaan laajat vehreät verkostot ja luonnonsuojelualueet.**

Myyrmäen kaupunkikeskusta on Vantaan Yleiskaavassa 2020, Maakuntakaavassa 2050 sekä MAL 2023 sopimuksessa:

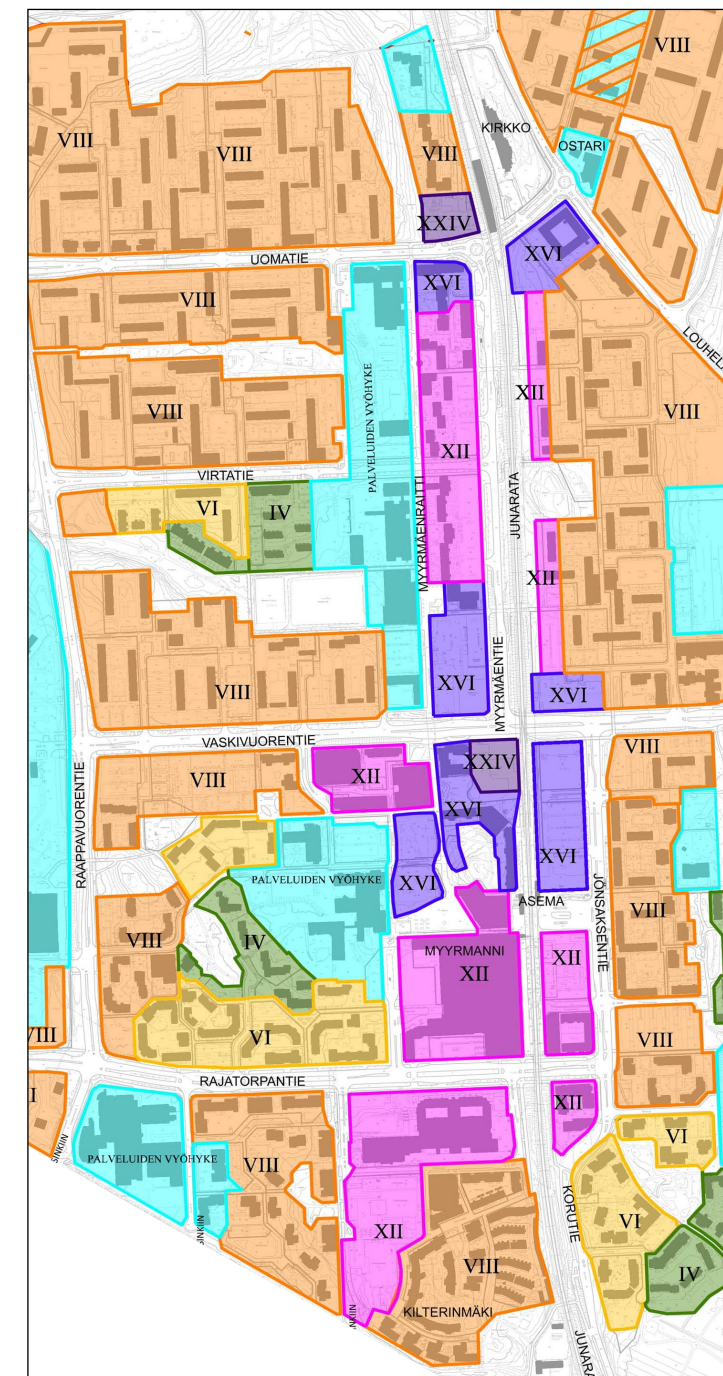
- Ensisijaisesti kehitettävä maankäytön ydinvyöhyke, jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä.
- Alueelle kohdistuu strateginen kehittämismerkintä "kestävän kasvun vyöhyke", jota suunnitellaan tehokkaasti rakennettavana alueena.
- Maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa toimitiloja kuten liike- ja toimistotiloja.
- Alueen pysäköinti tulee järjestää keskitetysti pyrkien nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun.

KAAVARUNKO 2019

KUINKA KAAVARUNKO OHJAA KAUPUNKIKESKUSTAN SUUNNITTELUA?

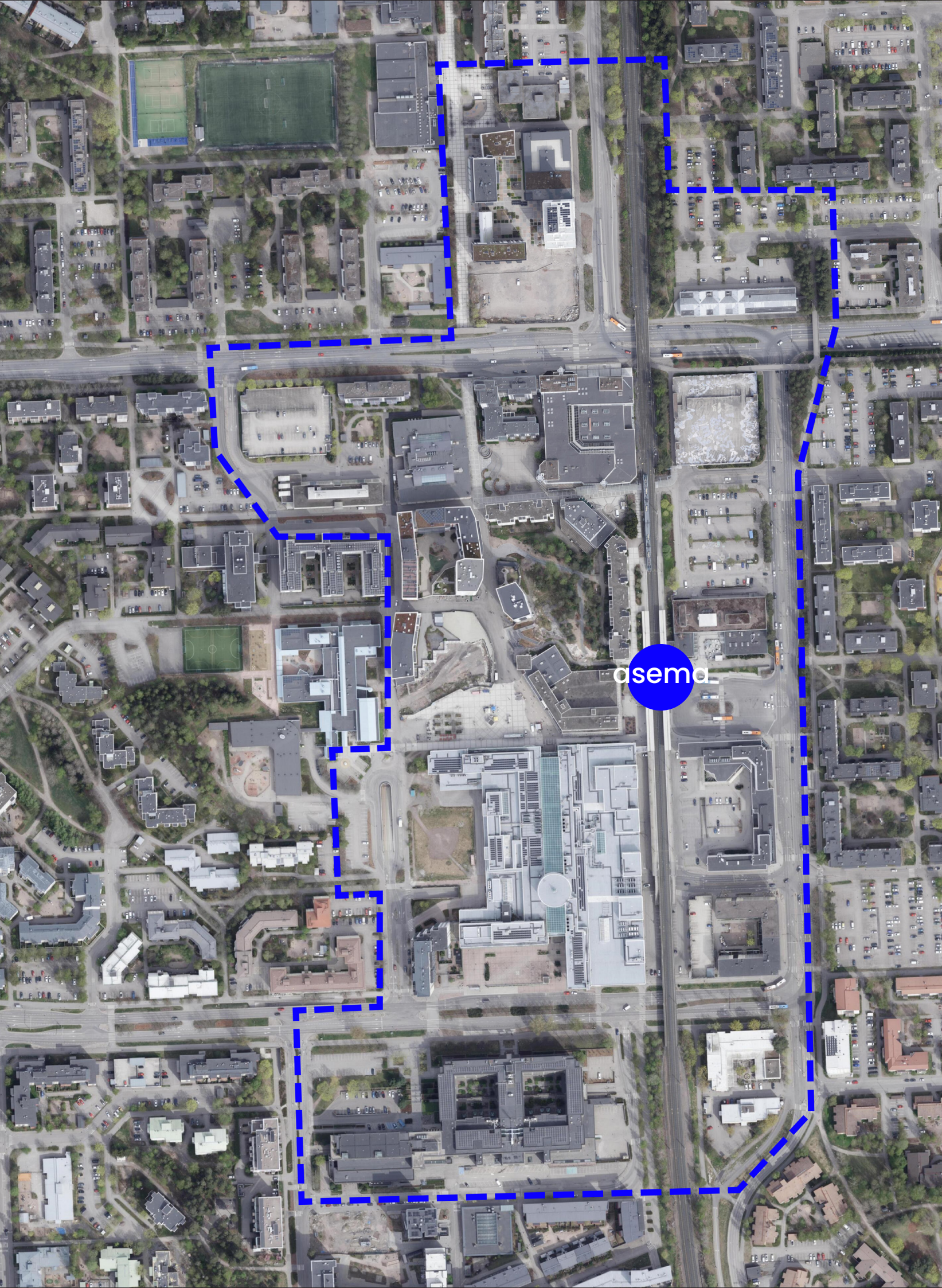


MYYRMÄEN KAAVARUNKO 2019 : JULKISEN ULKOTILAN TEEMAKARTTA



KAAVARUNGO 2019 : KAUPUNKIKESKUSTAN SUUNNITTELUA

- Pääosa rakentamisesta sijoittuu keskusta-alueen joukkoliikennevyöhykkeelle.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään asemanseudulla, jossa on hyvät palvelut ja saavutettavuus.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Täydennysrakentamisalueet liitetään viheralueisiin siten, että viheralue hyödyttää asukkaita mahdollisimman paljon.
- Rakennetaan viihtyisiä ja vehreitä kävelyreittejä.
- Arvioitu kortteleittain vuoden 2040 asuntorakentamisen määrä ja sijainti
 - 24 000 - 27 000 uutta asukasta, 490 000 - 640 000 k-m² uutta asuintilaa
- Arvioitu kortteleittain vuoden 2040 liike-, palvelu- ja toimistotilojen määrä ja sijainti.
 - 25 700 - 45 750 k-m² toimistotilaa
 - liike- ja palvelutilaa 126 000 - 150 000 k-m²
 - 5400 - 5500 työntekijää
- Keskustan korttelitehokkuudet 2,0 - 3,5 e



Ilmakuva, Vantaan karttapalvelu, 2026

MIKSI YDINKESKUSTAN SUUNNITELMA TEHDÄÄN?

ELINVOIMA

Kaupunginhallitus päätti 29.4.2019 ja 10.2.2020, että vuoden 2019 kaavarungon jatkosuunnittelussa on **lisättävä työpaikkojen määrää alueella.**

- Pääkonttorit ovat poistuneet ja Myyrmäki koetaan paremmin sivutoimipisteinä^(1&2).
- Myyrmäen keskustassa sijaitsee useita tyhjiä toimitiloja sekä kaksi vajaalla käyttöasteella olevaa ostoskeskusrakennusta: Myyrinpuhos ja Isomyyri.

HYVINVOINTI

Vantaan kaupungin **startegia 2026-2029 nostaa sujuvan ja turvallisen arjen keskiöön.** Tämä suunnitelma on osa strategiaa toteuttavia ohjelmia.

- Myyrmäen keskustan haasteita ovat kesken-eräinen kaupunkirakenne, yleisen viihtyisyyden ja siisteyden lasku.

VETOVOIMA

Jotta keskustan elinvoima ja hyvinvointi saadaan nousuun tulee **vetovoimatekijöitä** (monipuoliset palvelut, kaupunkiympäristön viihtyisyys, saavutettavuus, positiiviset elämykset) **parantaa alueella.**

- Myyrmäen houkuttelevuus yritysten investoinneille ja osakille on laskenut. Keskustan kutsuvuus vierailemaan ja viihtymään on heikentynyt⁽³⁾.
- Kaupunginosan väestöennuste ja väestörakenne ovat muuttuneet vuodesta 2019⁽⁴⁾.
- Alue on kärsinyt pienten sijoitusyksiöiden ylitarjonnasta, alhaisesta tulotasosta ja huono-osaisuuden keskittymisestä.
- Myyrmäen imago leimautuu edelleen harmaaksi 1970-luvun betonilähiöksi.

MEIDÄN MYYR YORK

VISIO

Visiolla pyritään houkuttelemaan uusia asukkaita, työllistäviä yrityksiä ja osajia kehittämällä keskustasta vetovoimainen ja omaleimainen. Tavoitteena on julkisten ja yksityisten investointien yhteensovittaminen.

1. VAHVA PAIKALLISIDENTITEETTI

Myyrmäen identiteetti rakentuu kukoistavan kaupunkikulttuurin ympärille. Rakennetussa ympäristössä näkyvät eri aikakausien kerrostumat: esihistoria, moderni rakennusperintö, urbaanien kortteleiden vertikaalisuus, taide ja katutaide.

- Luodaan tunnistettavaa *Meidän Myyr York* imagoa

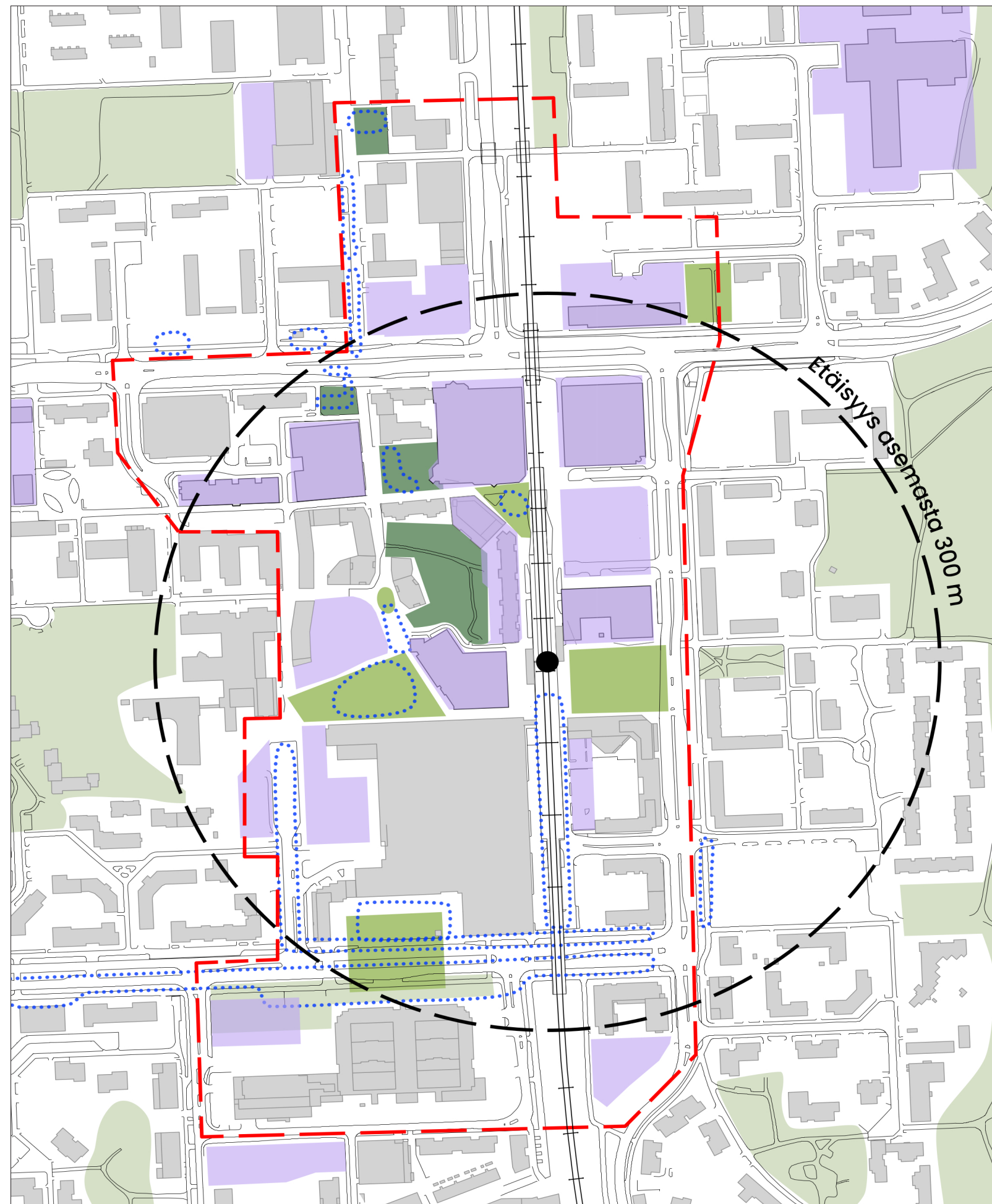
2. HOUKUTTELEVA KAUPUNKIKESKUS

Keskustan houkuttelevuus syntyy sekoittuneesta kaupunkirakenteesta, jossa samassa korttelissa on asumista, toimitilaa (liike- ja toimistotiloja), sekä korttelikohtaista pysäköintiä. Rakentaminen on laadukasta ja arkkitehtonisesti omaleimaista.

- Kaavoitetaan yrityksille oikeanlaisia tiloja oikeaan paikkaan. Lisätään työpaikkojen määrää keskustassa.
- Kaavoitetaan laadukkaita asuntoja. Lisätään perhe- ja omistusasuntojen määrää.
- Parannetaan liikenteen toimivuutta ja esteettömyyttä. Lisätään keskusta-alueen parkkipaikkoja.

Meidän Myyr York visio:

- vahva paikallisidentiteetti
- houkutteleva kaupunkikeskus
- vireä ja vehreä kaupunkiympäristö
- elävä yhteisö



KEHITTYVÄT KORTTELIT

KEHITTYVÄT PUISTOT JA AUKIOT

••• KEHITTYVÄT KATUALUEET
MYBA: IDEASUUNNITELMA

MEIDÄN MYYR YORK

VISIO

3. VIREÄ JA VEHRÄÄ KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

Viihtyisä ympäristö muodostuu laadukkaista kulkuyhteyksistä lähi-palveluihin ja kutsuvista oleskelualueista reittien varrella. Keskustan urbaanit kaupunkipuistot yhdistyvät laajempiin virkistysalueisiin laadukkaiden viherreittien kautta.

- Lisätään puistoalueita, katupuita ja kasvillisuutta
- Luodaan kutsuvia kohtaamisen ja viipymisen paikkoja
- Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmalla ohjataan koko alueen jatkosuunnittelua yhtenäisesti
- Panostetaan kunnossa- ja puhtaanapitoon

4. ELÄVÄ YHTEISÖ

Yhteisöllisyys syntyy arjen sujuvuutta tukevista palveluista, aktiivisista toimijoista ja elävästä katuympäristöstä. Suunnitelmassa lisätään alueelle erilaisia toimintoja eri ikäisille ja eri tarpeisiin. Kivijalkatilat tukevat keskustan elävyyttä myös iltaisin ja viikonloppuisin.

- Myyrmäki profiloituu taiteen, katutaiteen ja kaupunkikulttuurin kaupunginosana
- Sijoitetaan palveluihin sekä kulttuuri- ja harrastustoimintaan
- Luodaan mahdollisuuksia tori- ja katukaupalle sekä tapahtuma paikoille



Meidän Myyr York

2. Lähtökohdat

Myyrmäen omat vahvuudet ovat
'Meidän Myyr York' vision lähtökohtana.



VETOVOIMATEKIJÄT

Myyrmäkeä kehitetään merkittävänä alueellisena keskuksena, jonka **vetovoimatekijöitä ovat hyvä sijainti, erinomainen palvelutarjonta, läheiset virkistysalueet ja yhteisöllisyys**. Myyrmäen houkuttelevuus perustuu myös Helsingin keskustaa edullisempaan hintatasoon.

ERINOMAINEN SIJAINTI JA SAAVUTETTAVUUS

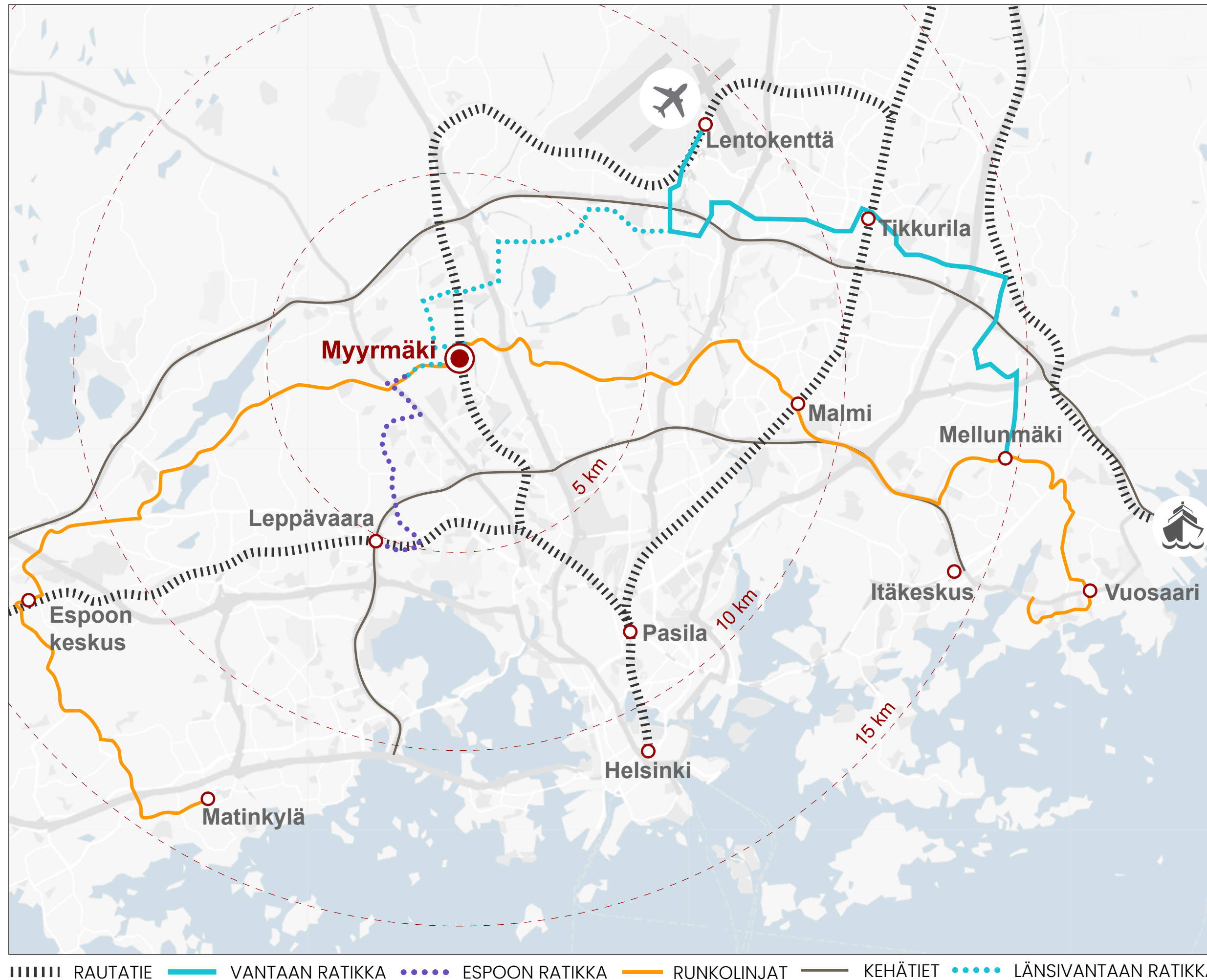
Myyrmäki sijaitsee erinomaisessa liikenteellisessä solmukohdassa kehäradan varrella. Alueelta on sujuvat joukkoliikenneyhteydet Helsingin keskustaan ja lentoasemalle sekä runkobussiyhteydet ympäri pääkaupunkiseutua. Kehäteiden kautta Espoo, Vuosaaren satama ja seudun yritysalueet ovat nopeasti saavutettavissa.

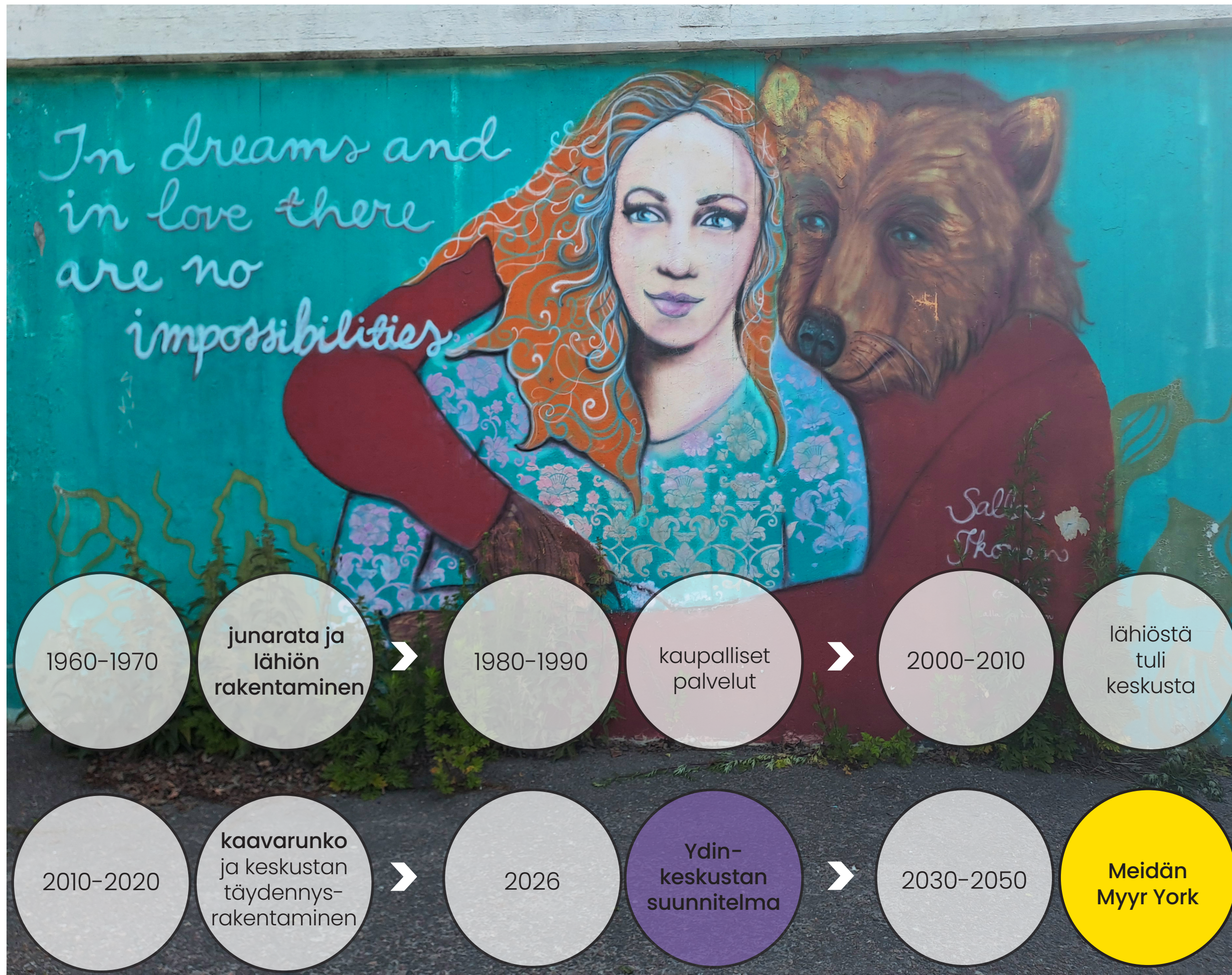
ARKEA TUKEVAT MONIPUOLISET PALVELUT

Myyrmäki on monipuolinen aluekeskus, jossa julkiset ja kaupalliset palvelut, koulutusmahdollisuudet sekä tapahtuma- ja kulttuuri-palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä. Alueen kaupallinen keskus muodostuu Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskuksista. Myyrmä-essä sijaitsevat myös Metropolian kampus, Energia Areena, Myyrmä-ki-halli sekä Paalutorin ympärille keskittyvät kulttuuripalvelut.

LAAJAT VIRKISTYSALUEET JA URHEILU

Keskustaa ympäröivät 500 metrin säteellä laajat virkistys- ja liikun-ta-alueet, kuten Myyrmäen urheilupuisto ja Raappavuoren virkistys- ja suojelualue. Nämä tarjoavat monipuolisia ulkoilu-, liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia.





PAIKALLISIDENTITEETTI

Myyrmäen keskustan alueella on ollut asutusta jo vanhemmalta kivilaudelta alkaen 8500 vuotta sitten. **Myyrmäen Jönsas on yksi Suomen tunnetuimmista arkeologisista kaivausalueista ja laajimmista esihistoriallisista asuinpaikoista.** Tärkeitä löytöjä ovat muun muassa kivilauden aikaiset kivilaudoitukset ja nuorakeraamisen ajan saviastioiden palat. Alueella on myös Suomen laajin tunnettu kivilautainen hautaus-alue, johon kuuluu 23 niin kutsuttua punamulta-hautaus.

Nämä esihistorialliset kerrostumat näkyvät rakennetussa ympäristössä ja nimistössä.

Myyrmäki edustaa 60- ja 70-luvun vaihteen kompaktikaupungin lähiösuunnitteluperiaatteita, jossa metsäisestä lähiöstä haluttiin rakentaa tiivistä kaupunkia. Tämä näkyy suhteellisen tehokkaana rakentamistapana ja pyrkimyksenä erottaa jalankulku- ja ajoneuvo-liikenne omille tasoilleen.

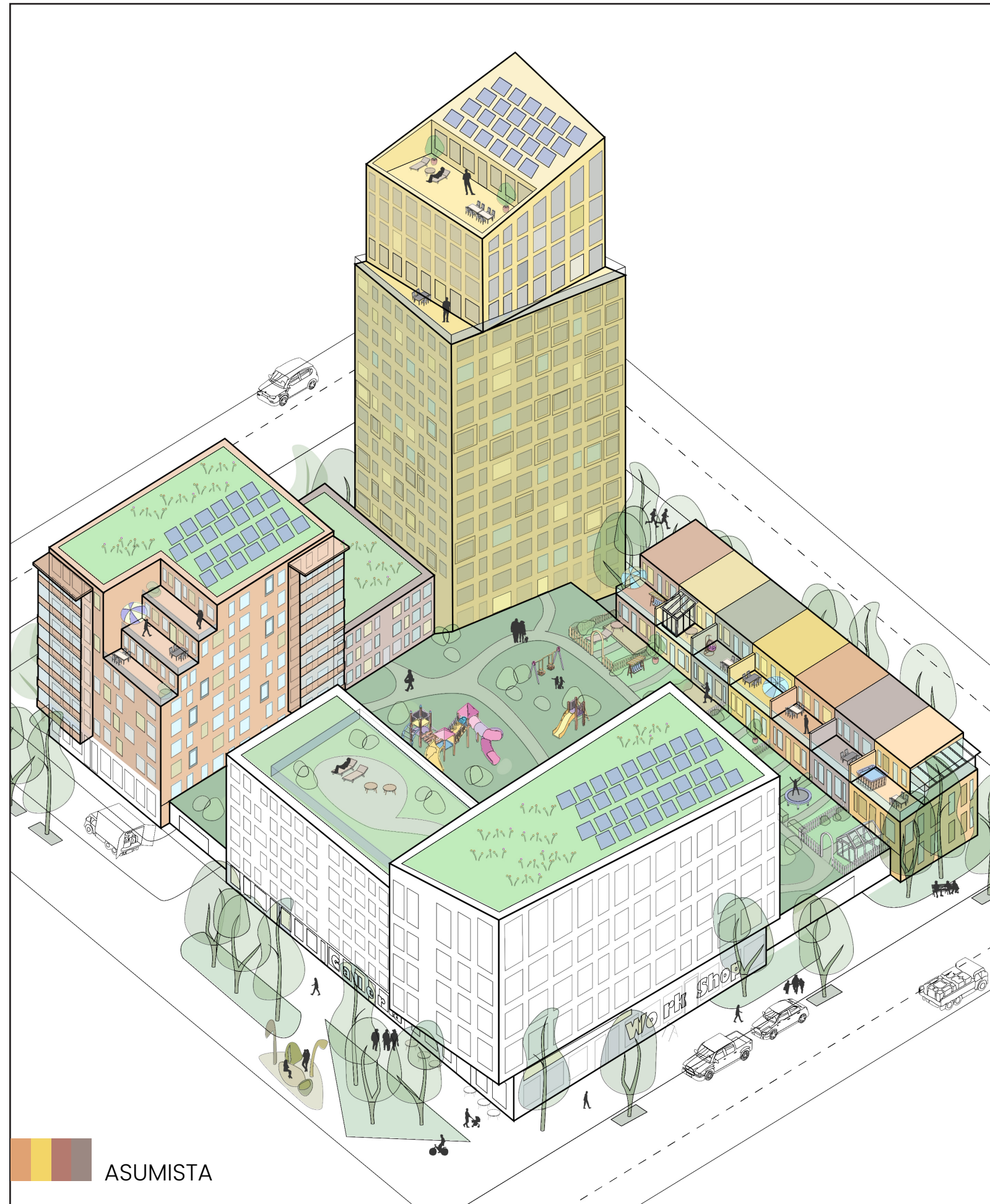
Myyr York -nimitys juontaa juurensa 70-luvun puoliväliin jolloin 12-kerroksiset sen ajan "pilvenpiirtäjät" rakentuivat korotetun junaradan varteen Myyrmäentielle. Myyr York -henkeä on lisäksi vahvistanut jo vuosikymmeniä voimissaan ollut katutaidekulttuuri.

VÄESTÖ JA ASUNTOKANTA

Myyrmäki on Vantaan väestöltään suurin ja nopeimmin kasvava kaupunginosa, jossa asuu noin 18 400 asukasta. Seuraavan kymmenen vuoden aikana Myyrmäen kaupunginosaan arvioidaan tarvittavan noin 1500–2000 uutta asuntoa noin 5000 asukaalle. Tämä vastaa noin 260 000 kerrosneliömetrin asuntorakentamista eli yli 40:tä keskikokoista kerrostaloa (laajuus noin 6000 k-m²).

- Kaavoitusohjelma 2026–2029 kattaa noin 42 % Myyrmäen kaupunginosan asuntotarpeesta vuoteen 2030 mennessä.
- Kaavoitusvarantoa ydinkeskustassa on rakentamatta alle 1 % (36 000 k-m².)
- **Ydinkeskustan suunnitelmalla mahdollistetaan noin 36 % vuoden 2035 Myyrmäen kaupunginosan asuntotarpeesta.**
- Asuntotarpeen 22 % vajeaus katsotaan osaksi pitkän aikavälin väestökasvun ja muuttoliikenteen kehitystä.

- Suunnitelman asuntorakentaminen on maltillista.
- Lyhyellä aikavälillä 2035+ 64 000 k-m²
- Pitkällä aikavälillä 2050 99 500 k-m²
- Elinvoiman lisäämiseksi ja alueellisen eriytymisen pysäyttämiseksi **Myyrmäkeen tulisi rakentaa ensisijaisesti perhe- ja omistusasuntoja.**



TOIMITILAT JA TYÖLLISYYS

Myyrmäen kaupungiosassa oli vuonna 2023 noin 5 500 työpaikkaa, joista 3500 (63 %) sijaitsi ydinkeskustassa. Keskustan uudistettavissa kortteleissa on lähes 400 työpaikkaa.⁽⁵⁾

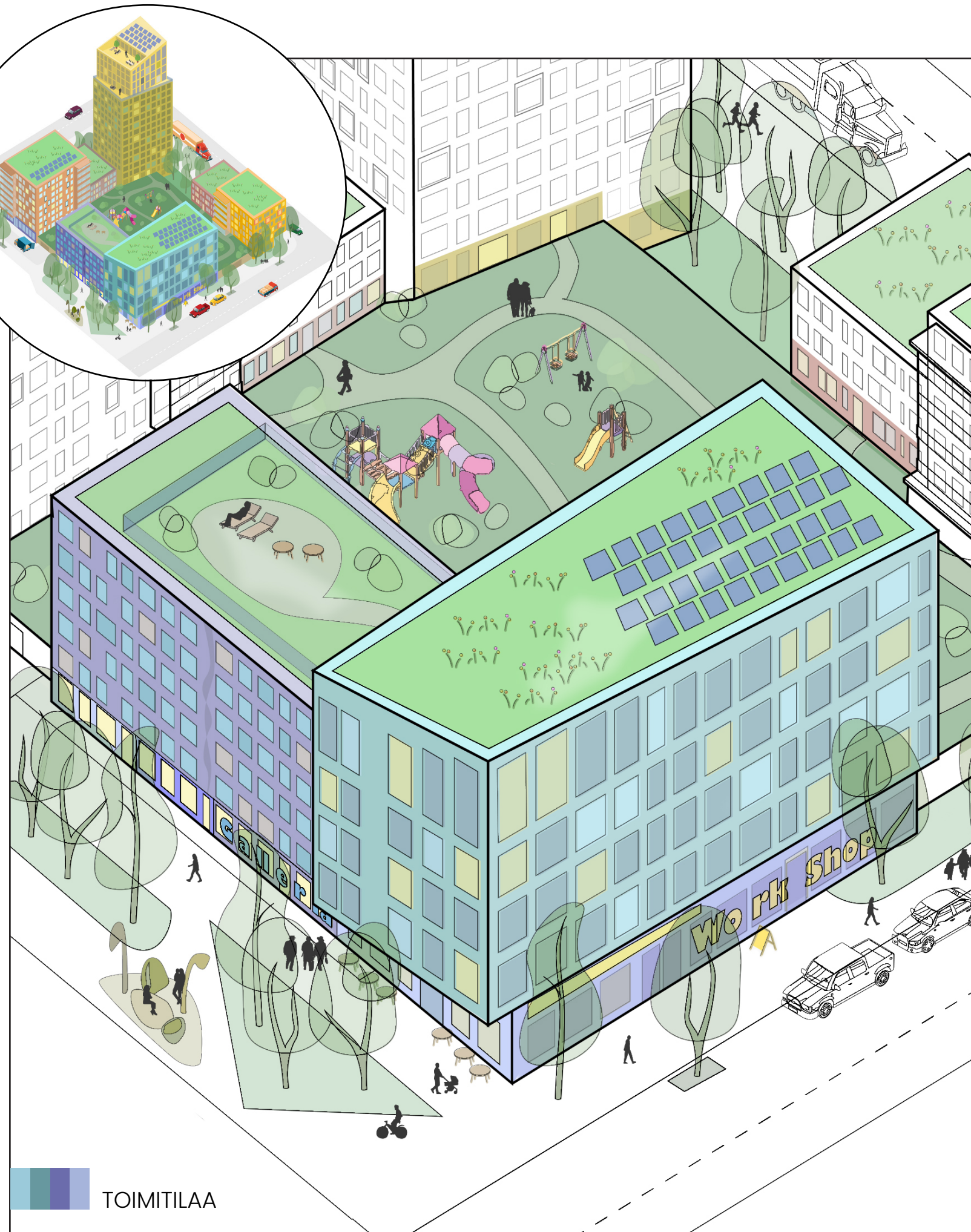
Ydinkeskustassa on noin 53 000 k-m² liiketilaa, josta yli puolet on kauppaa ja noin kolmannes palveluja. Tyhjää liiketilaa on noin 2500 m², mutta katutasen liiketilat olivat kartoitushetkellä täynnä ja uusille liiketiloille on kysyntää⁽⁵⁾.

Ydinkeskustassa on kahdeksan toimistorakennusta, joissa on yhteensä 76 000 k-m² toimistotilaa. Tyhjää toimistotilaa on runsas 12 000 m² (15–20%). Tyhjät toimistotilat on suunniteltu 1980-luvun perinteiseen konttorityöskentelyyn eivätkä vastaa nykytarpeita. Olemassa olevilla toimistotiloilla on kuitenkin potentiaalia vastata edullisemman tilan sekä väliaikaiskäyttö tarpeeseen. Hyväkuntoisten toimitilakiinteistöjen, Myyrmannin ja Virtatalon, käyttöaste puolestaan on korkea. Tämä osoittaa, että keskustalla on vetovoimaa.

Myyrmäen toimistorakentaminen kilpailee muiden vetovoimaisten pääkaupunkiseudun toimistokeskittymien kanssa. **Uudelle toimistotilalle ei ole suurta kysyntää lyhyellä (10-v) aikavälillä ja tarvitaan pitkän ajan kaupunkikehityksen toimenpiteitä ennen kuin toimitoja saadaan houkuteltua Myyrmäen keskustaan.**⁽⁵⁾

Uutta toimistotilaa pyritään toteuttamaan vaiheittain niin, että työpaikkojen määrä alueella ei vähene.

- Työpaikkamäärien kehitys ei ole suoraan verrannollinen työpaikkarakennusten kerrosalan kehitykseen.
- Uuden toimitilan työpaikkatehokkuus on parempi kuin olemassa olevien toimitilarakennusten, mikä mahdollistaa nykyistä suuremman työpaikkamäärän.
- Työpaikkojen määrää kasvatetaan noin 300 – 1800 työpaikalla.
- liiketilaa lisätään 3000–5000 km² suunnittelualueella.
- Tarvitaan päivittäistavara-kauppaa, etnistä kauppaa ja pieniä lähikauppoja⁽⁵⁾.
- Kauppakeskus Myyrmannin kasvattaminen lisäisi myös keskustan vetovoimaa⁽⁵⁾.



VUOROVAIKUTUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mielipiteet, asukastilaisuus, vierailu Kilterin koululla ja turvallisuuskartoitus mobiilipelillä

Vuorovaikutuksessa saatuun palautteeseen on vastattu kootusti teemoittain erillisessä vuorovaikutusraportissa, joka löytyy hankkeen nettisivuilta. Tähän on tiivistetty päätulokset.

Asukkaat toivovat Myyrmäkeen elävämpää, turvallisempaa ja viihtyisämpää keskustaa, jossa kaupunkitilaa aktivoidaan valaistuksella, palveluilla ja avoimilla julkisivuilla.

Liikenteeseen ja pysäköintiin kaivataan selkeyttä ja toimivuutta siten, että **jalankulku ja esteettömät reitit** ovat ensisijaisia.

Osana keskustan uudistamista toivotaan **nykyisten rakennusten kehittämistä** sekä alueen historiallisten kerrostumien ja alueen **omaleimaisuuden säilyttämistä**. Uudisrakentamiselta halutaan **maltillista mittakaavaa** ja **monipuolisia asuntoja** erityisesti perheille.

Elinvoimaa toivottiin vahvistettavan lisäämällä **palveluja, työpaikkoja, vehreyttä** sekä etsiä **ratkaisuja sosiaalisiin haasteisiin**. Lisäksi esiin nousi tarve säilyttää nykyisiä työpaikkoja ja toimitiloja sekä tukea **pienyrittäjyyttä, kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa**.

Koululaisten näkemyksissä korostuivat viihtyisyys, vapaa-ajan tekeminen ja turvallisuus. Keskustaan toivottiin vehreyttä, puistoja, penkkejä sekä liikunta- ja harrastusmahdollisuuksia. Lisäksi nuoret esittivät toiveita tapahtumista, ruokamyyjistä, monipuolisemmista ravintolapalveluista ja katutason liiketiloista.

Liikkumisen osalta pyöräilyä pidettiin pääosin helppona. Yli- ja alikulkujen korvaamista tasoylityksillä pidettiin pääosin hyvänä ratkaisuna, koska monet eivät kierrä siltoja pitkin, vaan oikaisevat tien ylitse.

Rakentamisessa arvostettiin **modernia ja tunnistettavaa arkkitehtuuria** sekä **mieleenpainuvia yksityiskohtia**.

Nuorille suunnatussa mobiilipelissä tunnistettiin vaaranpaikkoja ja turvattomia kohteita. Pääosa havainnoista liittyi keskeneräiseen kaupunkitilaan ja kunnossapitoon. Myyrmäen asemanseutu ja Paalutori koettiin ajoittain turvattomiksi erityisesti päihteidenkäytön vuoksi.

Nuoret toivoivat myös mahdollisuuksia osallistua alueen jatkosuunnitteluun esimerkiksi kouluvierailujen ja sosiaalisen median kautta.

**Palvelut
Työpaikat
Turvallisuus
Perheasunnot
Kaupunkikulttuuri
Liikkuminen
Identiteetti
Viihtyisyys
Historia**

*** Myyrmäen ydinkeskustan kehittämiseen liittyvistä toimenpiteistä (s.39) on järjestetty poikkihallinnollisesti kymmeniä erilaisia osallisuustilaisuuksia vuosien 2025–2026 aikana.**

Meidän Myyr York

3. Suunnitelma

Työn lähtökohtana on elinvoiman, vetovoiman ja hyvinvoinnin lisääminen Myyrmäessä. Suurilta osin nämä tekijät ovat toisistaan riippuvaisia tai toisiaan tukevia toimenpiteitä.

Pelkistetysti voidaan sanoa:
Jotta elinvoima ja vetovoima saadaan vahvistumaan, on ensin parannettava hyvinvointia. Moni hyvinvointia lisäävistä toimenpiteistä on kaavoituksen ulkopuolella, mutta suunnitelmalla voidaan tukea sitä.



KUINKA VETOVOIMAA RAKENNETAAN?

Vetovoima tarkoittaa fyysisen ympäristön muotoilemista sellaiseksi, että se houkuttelee yrityksiä investoimaan, asukkaita viihtymään ja ihmisiä viipymään.

Keskustan elävöittäminen:

Parannetaan määrätietoisesti alueen puistojen, katujen ja aukoiden turvallisuutta ja viihtyisyyttä, mikä heijastuu positiivisesti ympäröivien kiinteistöjen haluttavuuteen pitkällä aikavälillä.

Lisätään katutasoon avautuvia tiloja ja julkisia paikkoja, jotka mahdollistavat arjen kohtaamisia, houkuttelevat viettämään aikaa ja tukevat paikallista kaupunkikulttuuria.

Laadukas ja arkkitehtonisesti erottuva rakentaminen:

Kaupunkiympäristön kehittäminen parantaa Myyrmäen mainetta ja houkuttelee alueelle korkeammin koulutettua väestöä, mikä nostaa vetovoimaa asiantuntijayritysten näkökulmasta.

Monimuotoiset asuntotyypit houkuttelevat alueelle työssäkäyviä perheitä ja pitävät heidät alueella pidempään mahdollistaen muutokset asuinalueen sisällä. Tämä nostaa alueen veropohjaa ja ostovoimaa, mikä puolestaan tukee suoraan paikallisia yrityksiä ja liiketoimintaa. Omistusasuminen sitouttaa perheet alueelle pitkäaikaisesti, mikä vakauttaa alueen väestöpohjaa ja lisää yhteisöllisyyttä.

Kulttuuri vetovoimatekijänä:

Kaupunkikulttuuritalo-hanke tuo alueelle uutta sykettä ja satoja tuhansia kävijöitä, mikä kehittää Myyrmäen imagoa ja vetovoimaa.

Myyrmäessä on edellytykset vahvistaa nykyistä kaupunkikulttuuria ja profiloitua kaupunginosaksi, jossa tapahtumat, luovat toimijat ja aktiivinen kaupunkielämä tukevat toisiaan.

KUINKA ELINVOIMAA RAKENNETAAN?

Elinvoima tarkoittaa kaupungin kykyä pysyä taloudellisesti, sosiaalisesti ja toiminnallisesti elävänä ja uudistuskykyisenä.

Paras vaihtoehto elinvoiman lisäämiseksi olisi, jos löytyisi yksi suuri ankkuritoimija, joka ottaisi kokonaisen korttelin käyttöönsä. Koska tämä on kymmenenkin vuoden aikajänteellä epätodennäköistä, Ydinkeskustan suunnitelmassa on etsitty muita keinoja elinvoiman kehittämiseksi. Suunnitelma ei poissulje kokonaisen korttelin laajuisen toimiston rakentumista, ennemminkin se mahdollistaa keskustan jatkuvan pitkäjänteisen kehityksen.

Hybridikorttelit:

Toiminnoiltaan sekoittuneiden kortteleiden rakentaminen nostaa koko ydinkeskustan yleisilmettä ja arvoa. Tämä varmistaa yrityksille valmiin asiakasvirran ja työntekijöille, sekä asukkaille palvelut lähelle. Keskustan vetovoiman kasvaessa ja asukasmäärän lisääntyessä tilojen kysyntä myös kasvaa.

Sateliittitoimistot ja HUB-tilat

Myyrmäki houkuttelee erityisesti pieniä ja keskisuuria yrityksiä, kasvuyrityksiä sekä organisaatioita. Myyrmäki voi kilpailla toimistokäyttäjistä tarjoamalla moderneja, helposti vuokrattavia satelliittitoimistoja.

Nykyisten vajaakäyttöisten rakennusten kehittäminen yhteistyötiloina (HUB) tai väliaikaisen toiminnan tiloina takaa joustavaa eri tarpeisiin sopivaa tilaa keskustan muutoksen aikana. Tämä madaltaa pienten yritysten, käsityöläisten ja pop-up-toimijoiden kynnystä sijoittua Myyrmäkeen.

Luovan keskittymän muodostaminen:

Alueen luovien alojen toimijoiden, yhteisöjen ja pientoimijoiden tukeminen luo edellytyksiä luovien alojen keskittymälle. Toimijoiden sijoittuminen samalle alueelle vahvistaa yhteistyötä, tiedonvaihtoa ja näkyvyyttä sekä tukee uusien toimijoiden syntymistä. Samalla vahvistuvat Myyrmäen paikallisidentiteetti ja yhteisöllisyys. Tämän toteutuminen vaatii kohtuulliset toimitilakustannukset.

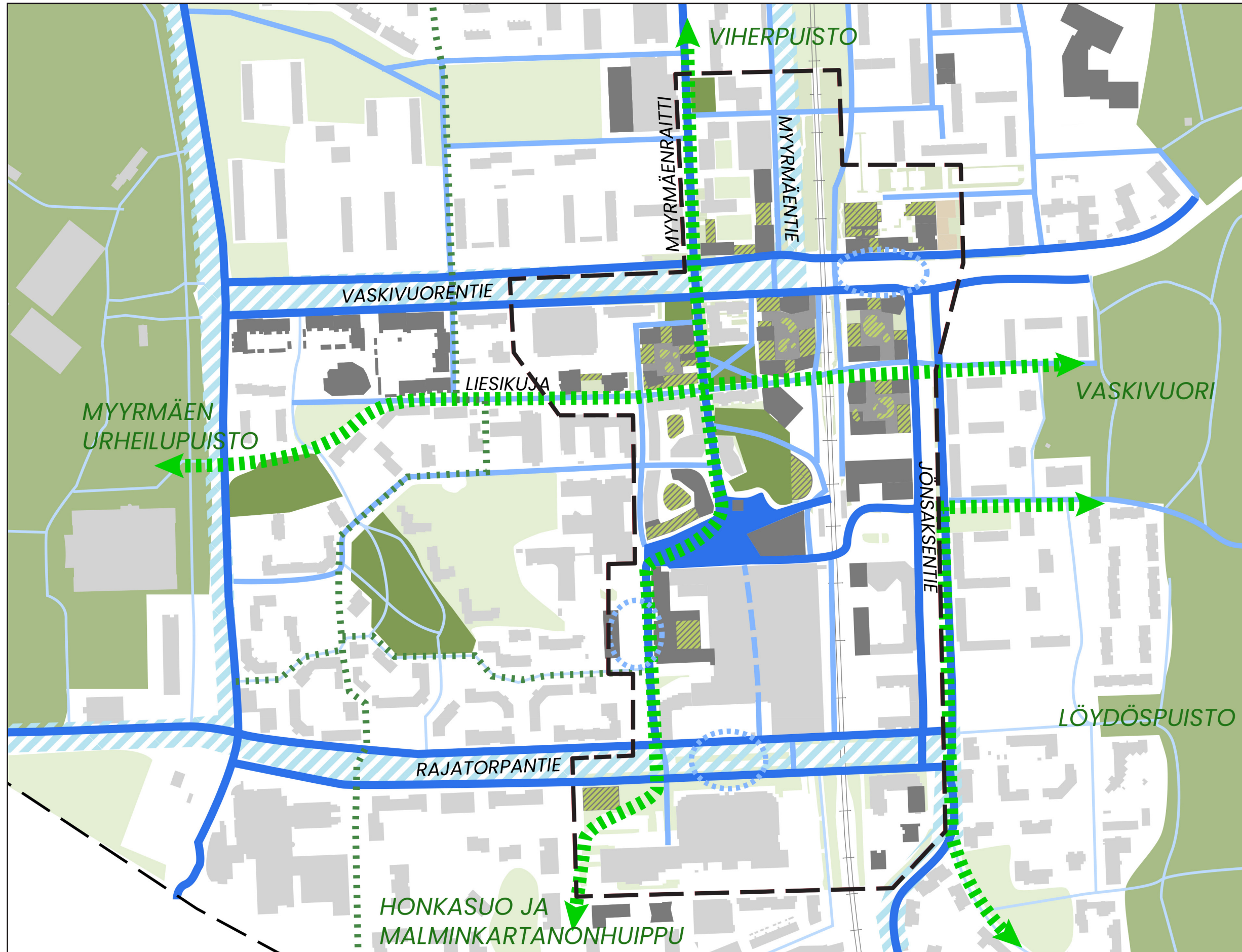
VIHERYMPÄRISTÖ

VIHERALUEET JA -REITIT

Myyrmäen keskustaa ympäröivät **monipuoliset viheralueet**, kuten Mätäojanlaakso, Myyrmäen urheilupuisto ja Raappavuoren virkistys- ja suojelualue sekä niitä yhdistävät Jokiuomanpuisto ja Viherpuisto. Viheralueet sijaitsevat noin 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja ovat **hyvin saavutettavissa**.

Viherrakenteen kehityskuvan⁽⁶⁾ tunnistama vehreyden epäjatkuvuuskohta Myyrmäen keskustassa korjataan muuttamalla **Liesitori ikäystävälliseksi puistoksi**, jossa on kukkivaa kasvillisuutta, sekä kehittämällä **Tuurapuistosta mikrometsä**. Kaavarungon (2019) mukaan esitetään **"sinivihreitä" katuja**, joilla vedet ohjataan viherkaistoille toteutettaviin biosuodatuspainanteisiin. **Kävelyraiteille, katujen varsille sekä aukioille lisätään puita ja muita istutuksia**. Kasvillisuus on luonnon monimuotoisuutta tukien monilajista ja kerroksellista. Toteutus tehdään katujen peruskorjausten yhteydessä.

Kaupunkikeskustassa myös yksityisillä kiinteistöillä on merkittävä rooli koetun vehreyden ja kaupunkiluonnon monipuolisuuden lisääjänä ja hulevesien luonnonmukaisessa käsittelyssä. Sen vuoksi kaavoituksessa edellytetään **vähintään 1,0 viherkerrointa** korttelipihoilla sekä monilajisia kattopihoja ja -puutarhoja sekä kasvikattoja.



NYKYISET
UUDET

PUISTOT
LAAJAT VIRKISTYSALUEET

VIHERALUEET
KANSIPIHAT JA
KASVIKATOT

VEHREÄ PÄÄREITTI
VEHREÄ REITTI ALUEEN ULKOP.

PÄÄREITTI
PAIKALLINEN REITTI
MUUT REITIT

SINIVIHREÄ KATU
SHARED SPACE

KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

VEHREÄ JA AKTIIVINEN KAUPUNKITILA

Keskustan rakennukset sekä julkiset ulko- ja sisätilat muodostavat yhdessä viihtyisän, mielenkiintoisen ja monipuolisen toimintaympäristön. Oleskeluun houkuttelevat ja toiminnalliset ulkotilat sekä alimpien kerrosten katutasoon avautuvat tilat mahdollistavat kohtaamisia ja elävöittävät katu ympäristöä. Samalla ne vahvistavat turvallisuuden tunnetta tuomalla katseita kaduille. Julkisten ulkotilojen jatkosuunnittelussa edellytetään korkeatasoista ja innovatiivista arkkitehtonista otetta.

Myyrmäenraittia korostetaan pääraittina. Toissijaisena raittina korostetaan Liesikujaa käyttämällä kiveyksen ladontatapana jo nykyisin alueelta löytyvää valkoharmaata "liesikuviota". Muiden kävelyraittien ilme yhtenäistetään hillityllä vaakaraidoituksella.

Alueen nykytilasta ja vuoteen 2050+ tähtäävästä suunnitelmasta on tehty ARVO-laskenta⁽⁷⁾. Laskennan mukaan **suunnitelma parantaa ilmastoviisauden ja viihtyisyyden arvoja, ja luonnon monimuotoisuusarvo säilyy, mikä on hyvä tulos täydentyvässä kaupunkikeskustassa. Kasvullinen pinta-ala lisääntyy nykyisestä, mikä on vaikuttavin keino viherrakenteen parantamiseksi alueella.** Koska tiiviin rakennetun ympäristön luontotyypeillä (esim. kasvikatot ja kansipihat) on matala monimuotoisuuspotentiali, niiltä vaaditaan korkeaa ekologista laatua jatkosuunnittelussa.

- Rakennetaan laadukasta ja viihtyisää kaupunkitila.
- Rakennusten katutaso avautuu julkiseen ulkotilaan.
- Lisätään katujen kasvillisuutta sekä torien ja aukoiden istutuksia.
- Tuodaan kattoterassit, toiminnalliset kattopihat sekä kasvikatot osaksi arkkitehtuuria.
- Lisätään kerroksellista viherrakennetta, kaupunkiluonnon monipuolisuutta sekä hulevesien hallintaa.
- Säilytetään julkisen ulkotilan ajallisia kerrostumia (kuten liesikuviot), mutta niiden kokonaisuutta yhtenäistetään.



NYKYISET	VIHERALUEET	KANSIPIHAT JA KASVIKATOT	PUUT UUDET
UUDET	LAAJAT VIRKISTYSALUEET		NYKYISIÄ PUITA

PALVELUUYMPÄRISTÖ

MONIPUOLINEN PALVELUTARJONTA

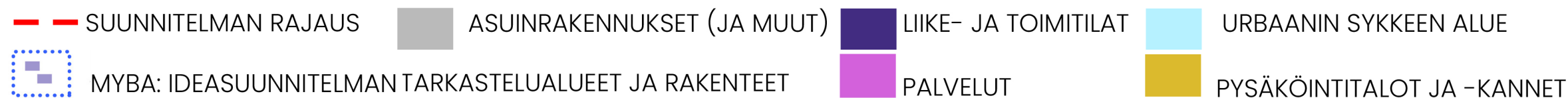
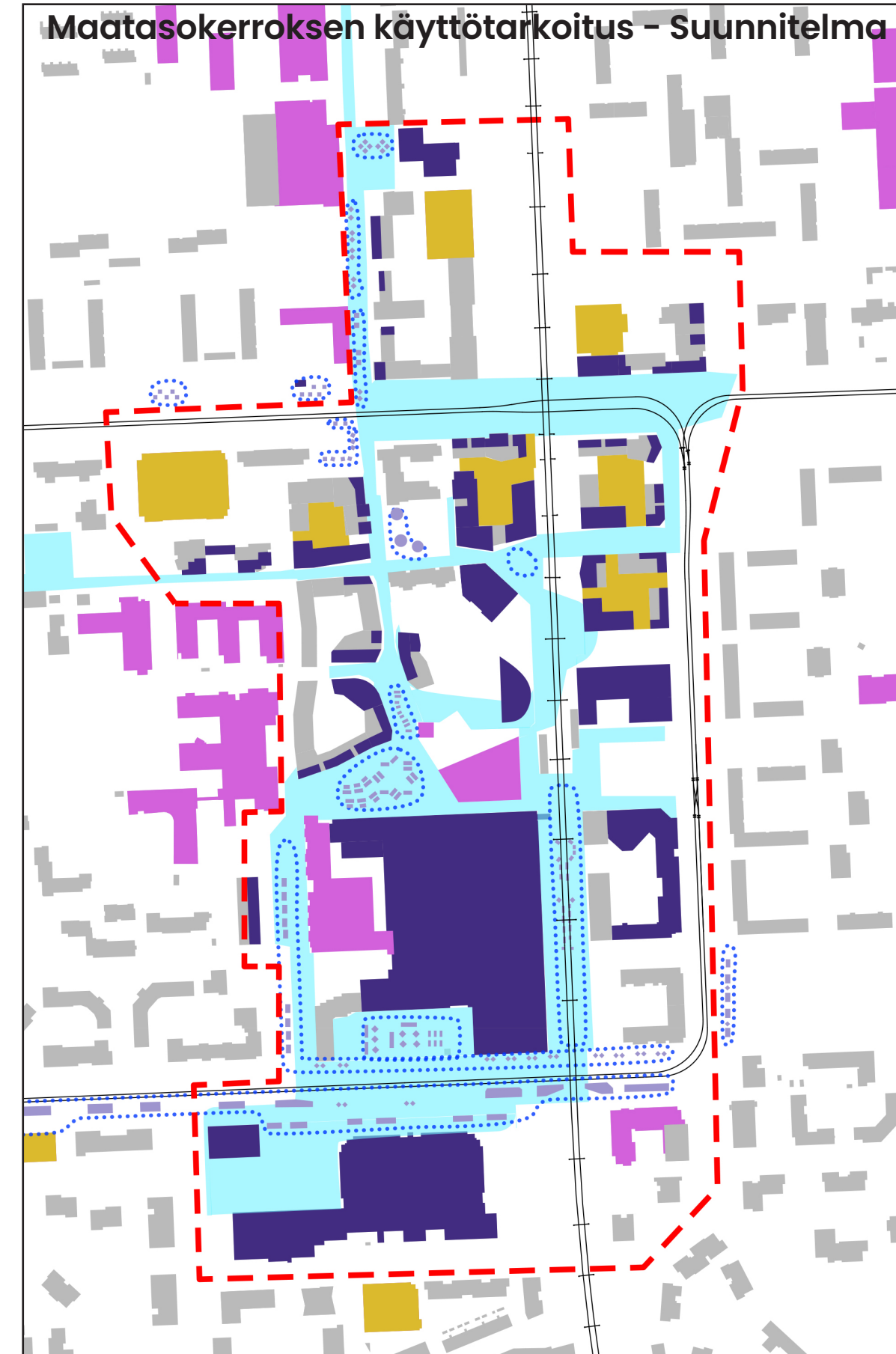
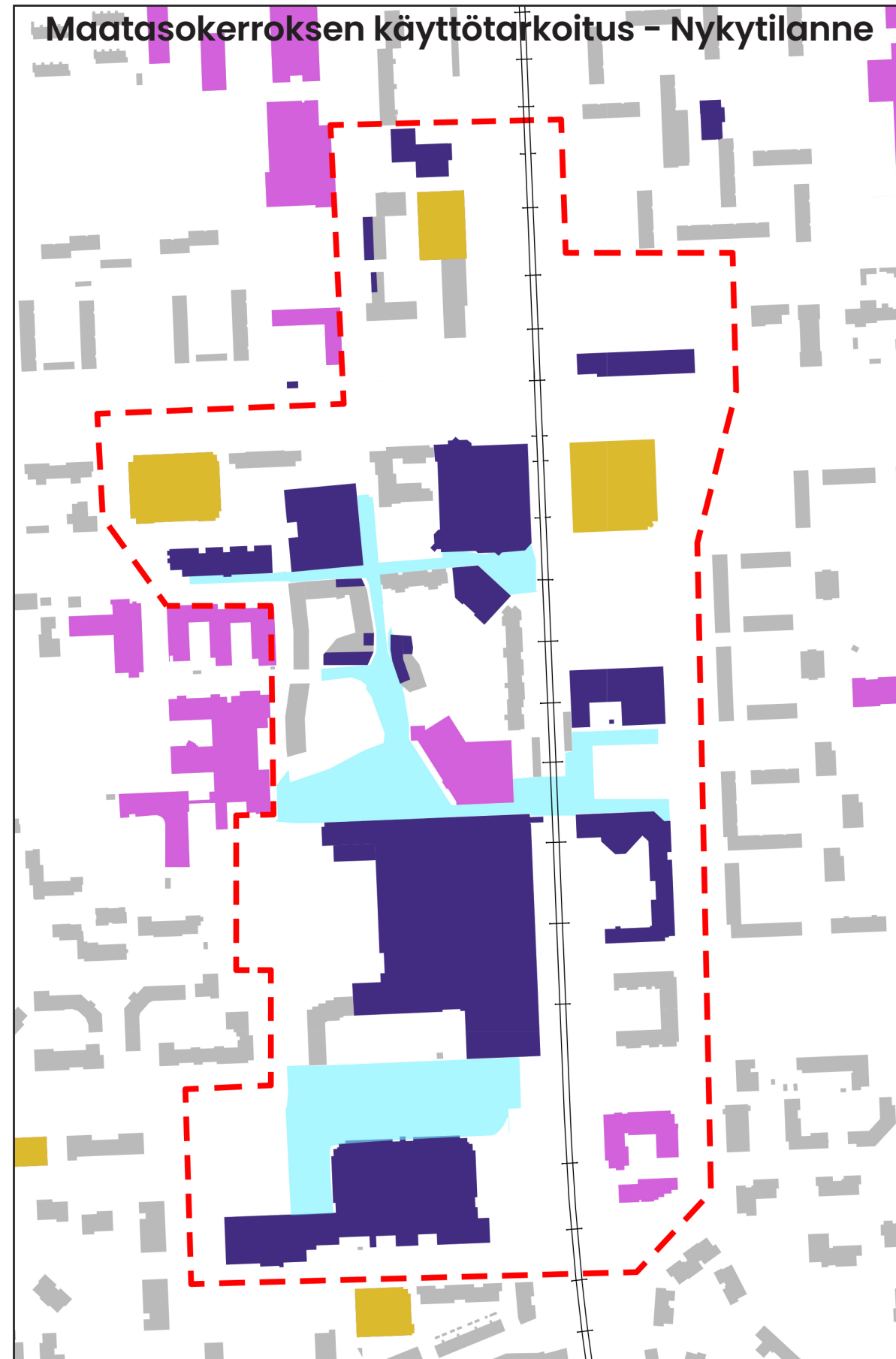
Suunnitelma vahvistaa alueen vetovoimaa luomalla Myyrmäkeen kulttuurin tekemisen ja kokemisen keskittymän – paikan, joka toimii paikallisyhteisön ylpeydenaiheena ja alueen sydämenä.

Kaupunkikulttuuritaloon sijoittuu uudet toimitilat yli kymmenelle toimijalle Paalutorin äärelle. Paalutoria kehitetään myös kulttuuritahtumien paikkana.

Erityisesti maantossa sijaitsevien liikeilojen kysyntään vastataan osoittamalla niille sijainteja asiakasvirtojen varrella olevista katu-tason kerroksista 3000–5000 k-m².

Toimistokysyntä on lyhyellä aikavälillä vähäistä, joten uutta toimitilaa esitetään tarkasti valikoituihin vetovoimaisiin sijainteihin. Keskustan kehittäminen edellyttää myös vaiheistusta, purkamisen hallintaa sekä työpaikkoja vähentävien vaikutusten minimointia.

Urbäänin sykkeen alueella kuvataan julkista ulkotilaa, jonka varrella on palveluita, toimitiloja, kohtaamispaikkoja ja toimintoja. Suunnitelma laajentaa aluetta nykyisestä ja tekee siitä yhtenäisemmän lisäämällä kadulle avautuvia tiloja, avaamalla näkö- ja kulkuyhteyksiä asemanseudulla sekä mahdollistamalla tilapäisiä tiloja katu- ja torimyynnille, sekä pienyrittäjille (MYBA).



LIIKENNEYMPÄRISTÖ

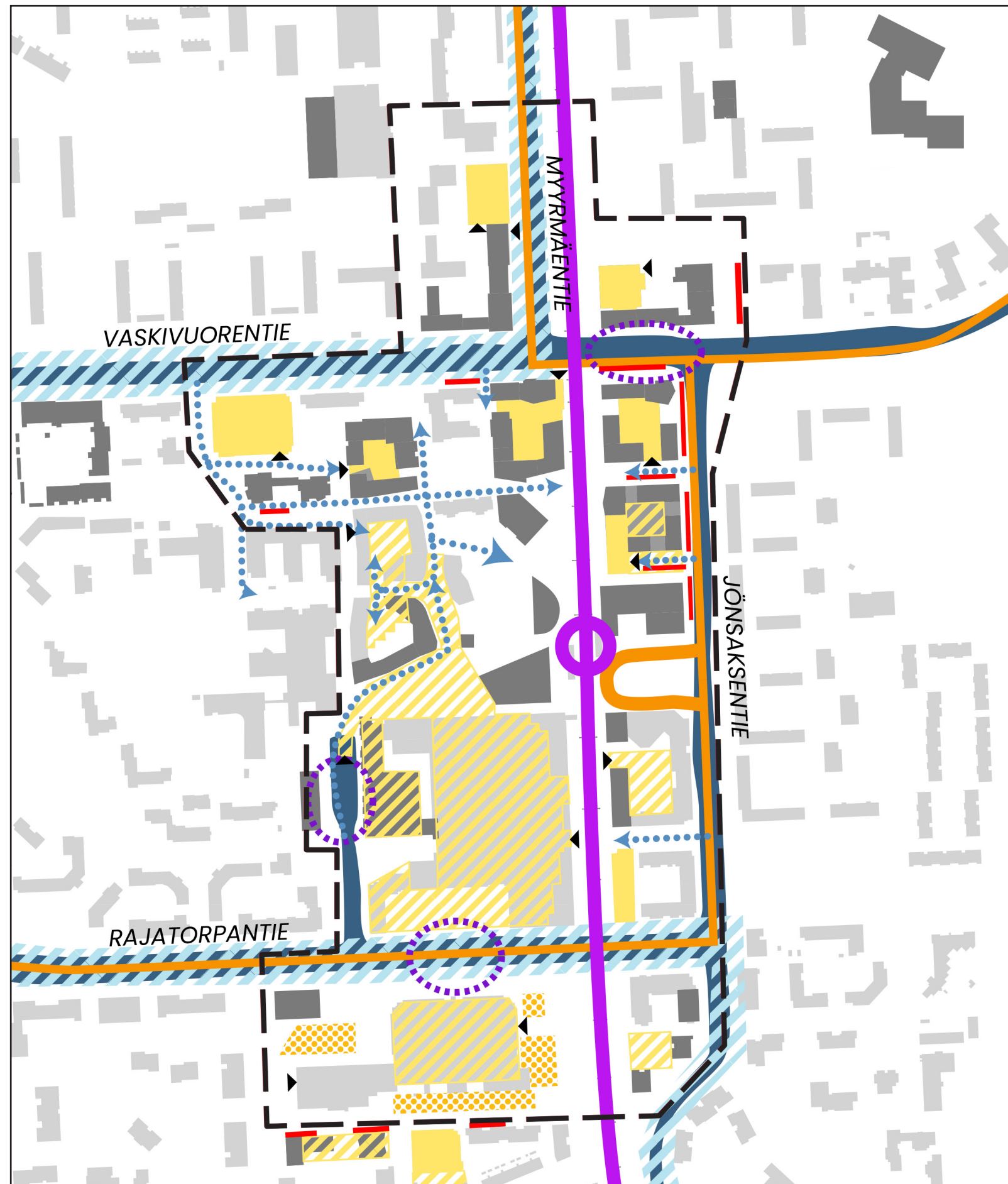
KATUTILA, AJOLIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Myyrmäen pääajotiet on suunniteltu 1970-luvun kaupunkisuunnittelulle tyypillisesti autoliikenteen ehdoilla, jolloin jalankulkijat ohjattiin pois kadulta silloille ja alikulkuihin. Liikenneympäristöä kehitetään kaupunkikeskustalle ominaiseksi katu ympäristöksi, jossa jalankulkijat ja pyöräilijät ovat katutasossa. Tämä on edellytys myös keskustan katutason liiketilojen lisäämiselle ja niiden toiminnan tukemiselle. Olemassa olevat sillat ja alikulut eivät ole esteettömiä, mitä kehitetään jatkosuunnittelussa.

Sinivihreillä kaduilla kehitetään hulevesien ohjausta viherkaistoille toteutettaviin biosuodatuspainanteisiin. Myyrmannin ja Virtatalon välistä tilaa kehitetään "shared space" -tilana, jolla tarkoitetaan jalankulun, pyöräilyn ja ajoneuvoliikenteen yhteistä ajonopeudeltaan alhaista katutilaa. Pitkällä aikavälillä varaudutaan runkolinjan kehittymiseen raitioliikenteeksi.

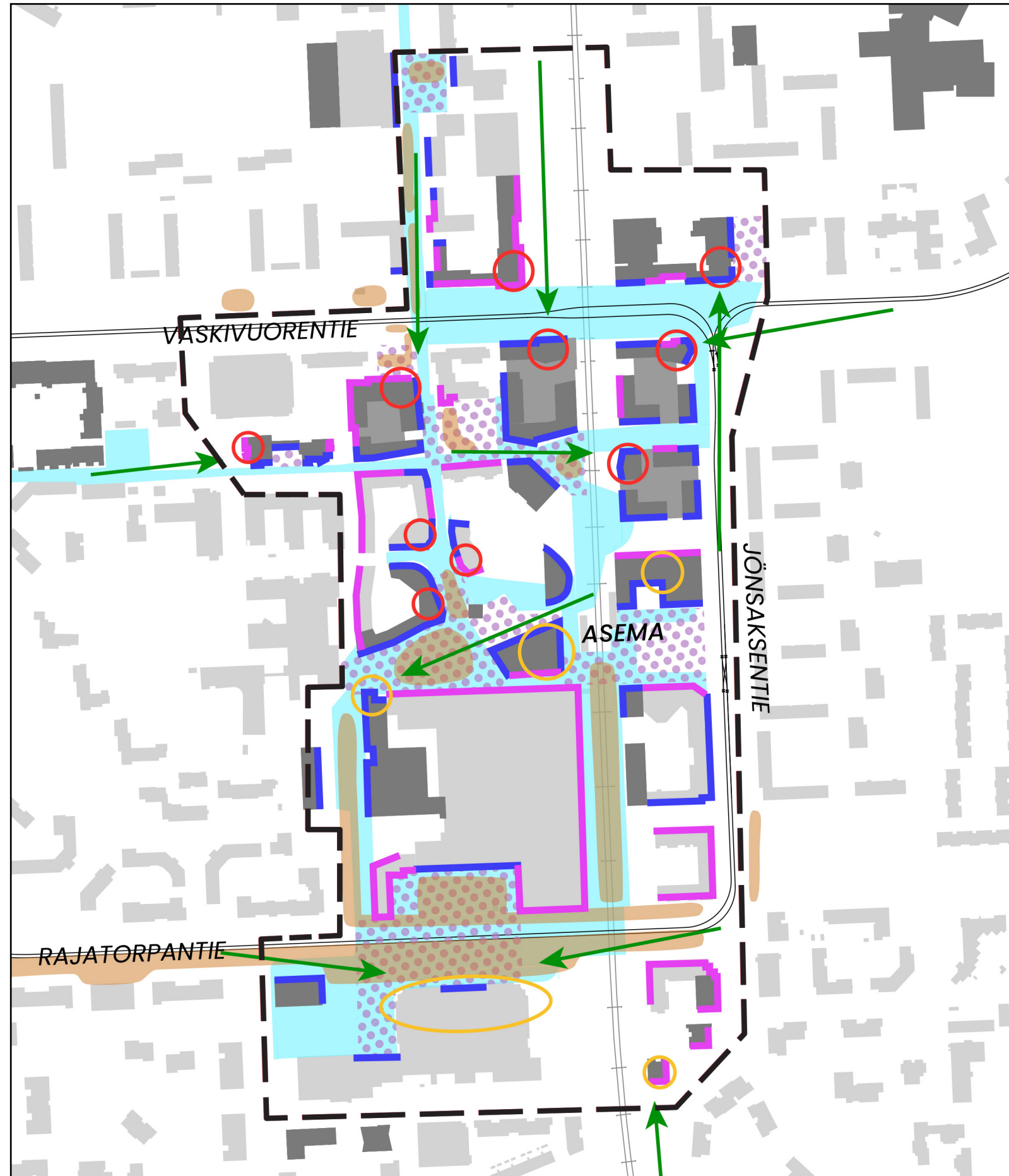
Kehittyvissä kortteleissa pyritään korttelikohtaiseen pysäköintiin, mikä mahdollistaa tiiviin ja toiminnoiltaan sekoittuneen rakentamisen. Teiden varsille lisätään pysäköintiä, joka tukee katutason liiketiloissa asiointia.

- Liikenneympäristöä kehitetään kaupunkikeskustalle ominaiseksi katu ympäristöksi, mikä tukee katutason liiketoimintaa.
- Keskustan katu ympäristöä kehitetään esteettömäksi, ja kävelijöille ja pyöräilijöille toimivammaksi.
- Sinivihreillä kaduilla yhdistyvät liikenne, hulevesien ohjaus, katupuut ja katukasvillisuus.
- Kadunvarsipysäköintiä lisätään.
- Uudistuvissa kortteleissa pyritään korttelikohtaiseen pysäköintiratkaisuun.



RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

KAUPUNKIKUVALLISET JA TOIMINNALLISET PERIAATTEET



Kaupunkikuva muodostuu tunnistettavasta arkkitehtuurista, selkeistä maamerkeistä ja näkymälinjoista, elävästä katutasosta sekä aukoiden, raittien ja niiden solmukohtien muodostamasta kokonaisuudesta. Kiinnot ja katunäkymät ohjaavat rakennusten massoitteita. Korkeat rakennukset toimivat maamerkkeinä merkiten kaupunkirakenteellisesti merkityksellisiä paikkoja, kuten asemaa, pääsaapumiskohtia ja pitkien näkymien päätteitä. Kaupunkikuvallisten kiinnot tulevat olla tunnistettavia ja tukea ympäristön hahmottamista.

Kaupunkikeskustan elinehto on elävä, avoin, toiminnallinen ja visuaalinen katutason kerros ja erityisesti sen toimitilat. Muut elävät katutason tilat ovat toiminnallisesti aktiivisia tiloja, kuten palvelutilaa, kerhohuoneistoja, tai muuta yhteisöllistä tilaa. Liiketiloihin tulee olla raitin varrella riittävän tiheästi eikä pitkiä umpinaisia osuuksia saa syntyä. Sisäänkäyntien korostaminen ja toiminnallinen näköyhteys on oleellista pääkulkureittien yhteydessä. Katutason suunnittelussa tulee korostua inhimillinen mittakaava, avoimuus sekä julkisen tilan ja rakennusten toimintojen vuorovaikutus.

Erilaiset kulttuurin tilat toimivat kohtaamisen paikkoina eri toimijoille ja eri-ikäisille asukkaille ja niiden toivotaan näkyvän katuelämässä.

- Myyr Yorkin tunnistettava ja identiteettiä luova arkkitehtuuri.
- Maamerkit ja kaupunkikuvalliset kiinnot vahvistavat identiteettiä ja orientoitavuutta.
- Katutasosta tulee muodostaa aktiivinen, avoin ja inhimillisen mittakaavainen ympäristö.
- Elävä keskusta rakentuu toimintojen sekoittumisesta ja aktiivisista katutaso kerroksista.
- Urbanin sykkeen alueet muodostavat keskustan aktiivisimman kaupunkitilan.
- Aukiot, raitit ja solmukohtat muodostavat toisiinsa kytkeytyvän kaupunkitilojen verkoston, joka tukee liikettä, kohtaamisia ja kaupunkielämää.

NYKYISET UURDET
URBAANIN SYKKEEN ALUE
KEHITETTÄVÄ AUKIO
MYBA: IDEASUUNNITELMAN TORIKAUPPA JA PIENYRITTÄMINEN

TOIMITILAT
MUUT

TORNIT
MUUT

NÄKYMÄN PÄÄTE/
KIINNEKOHTA

SUUNNITTELUN PERIAATTEET

LUODAAN TUNNISTETTAVAA
Meidän Myyr York
KAUPUNKIKUVAA

VAHVA PAIKALLISIDENTITEETTI →

HOUKUTTELEVA KAUPUNKIKESKUS →

VIREÄ JA VEHREÄ
KAUPUNKIYMPÄRISTÖ →

ELÄVÄ YHTEISÖ →

- **Kivikautinen historia näkyy** rakennetussa ympäristössä mm. julkisivuissa, puistojen ja istutusten elementeissä, paikkojen nimissä ja taiteessa.
- **Modernia rakennusperintöä tuodaan esiin.** Vantaan kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti Myyrinpuhoksen ja Virtatalon suojelua edistetään.
- Kaupunkitilan **ajallisia kerrostumia korostetaan** (liesikuviot ja graniittikivi)

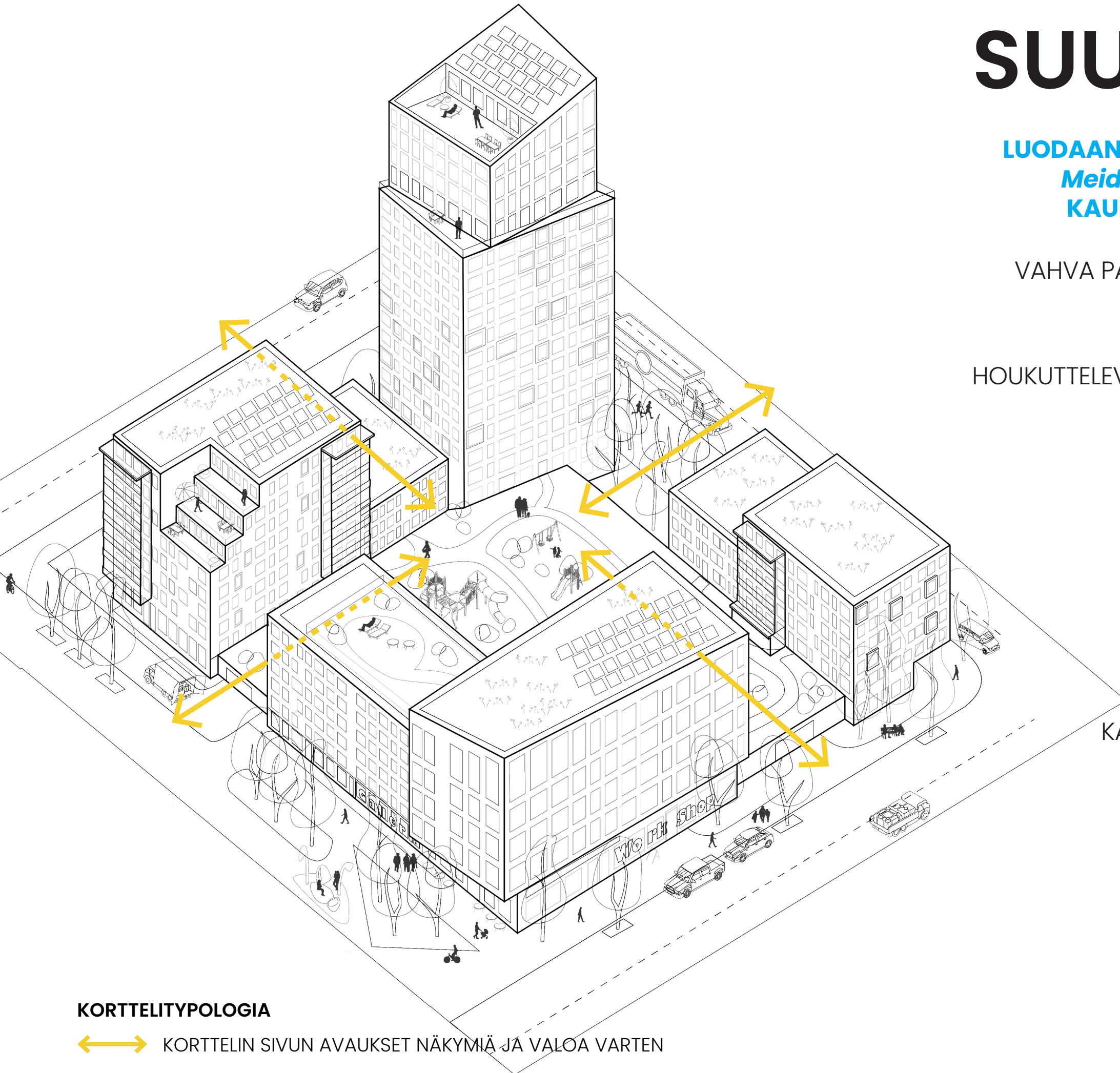
- **Käyttötarkoituksiltaan sekoittunut korttelirakenne.** Erilaisia toimitiloja ja monipuolinen asuntotarjonta, erityisesti perhe- ja omistusasuntoja.
- **Laadukas ja arkkitehtonisesti erottuva rakentaminen.**
- Jokaisessa korttelissa on yksi **omaleimainen torni**, jonka ylimmät kerrokset eroavat kaupunkisiluetista.
- Kortteleiden **pystysuuntaisuutta korostetaan**: korttelin sivu muodostuu useammasta rakennuksesta, jotka ovat kerrosmäärältään, aukokseltaan ja väriykseltään tai tekstuuriltaan vaihtelevia. Rakennusmassat ovat myös syvyysuunnassa polveilevia.
- Jokaisella korttelin sivulla on **avaus näkymiä ja valoa varten**.
- **Maantasokerros on ihmisen mittakaavassa** ja pienimittakaavaisuutta korostetaan arkkitehtuurin keinoin.
- **Myyr York on värikäs.**

- **Kaupunkivihreää lisätään**: puistot, katupuut ja kerroksellinen kasvillisuus.
- Näkyvät **kansi- ja kattopinnat ovat toiminnallisia** ja niillä on monipuolista kasvillisuutta. Viherkerroin 1,0.
- **Katutasen kerros on avonainen ja aktiivinen.**
- **Katutila on kävelyä ja pyöräilyä priorisoivaa.** Pysäköinti on korttelikohtaista.

- **Luodaan kutsuvia kohtaamisen ja viipymisen paikkoja.**
- Luodaan mahdollisuuksia tori- ja katukaupalle (MYBA)
- **profiloituu taiteen, katutaiteen ja kaupunkikulttuurin keskittymänä**
- Vahvistetaan luovien alojen toimintaedellytyksiä ja lisätään kulttuurineliöitä.
- Taide tuodaan osaksi rakennettua ympäristöä mm. kaavamääräyksillä.

KORTTELITYPOLOGIA

↔ KORTTELIN SIVUN AVAUKSET NÄKYMÄ JA VALOA VARTEN



TAIDEYMPÄRISTÖ

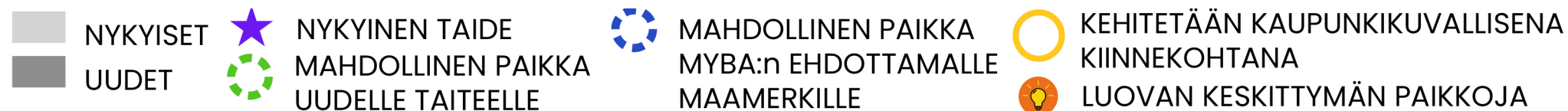
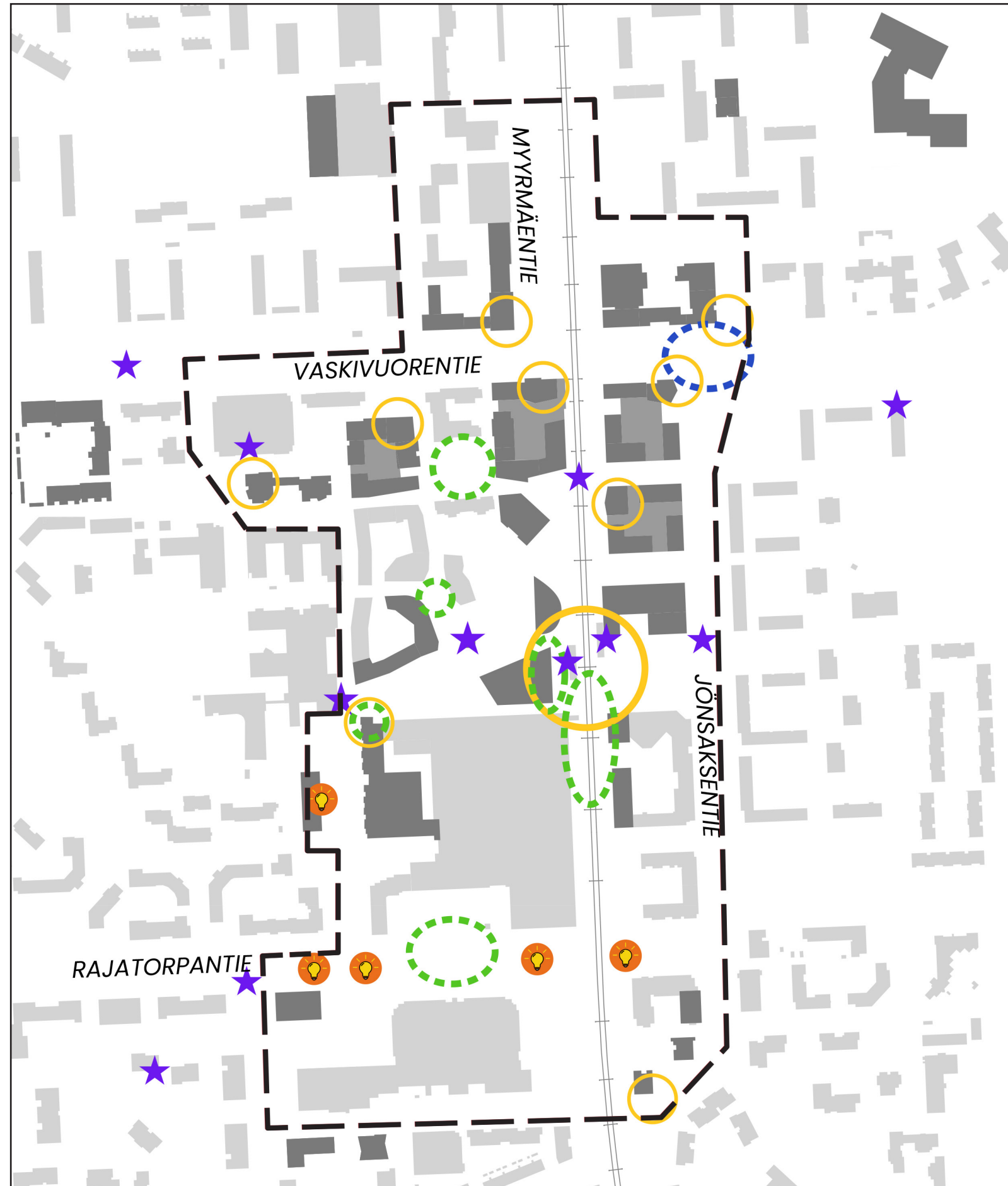
LUOVIENTOIMIJOIDEN KESKITTYMÄN TUKEMINEN

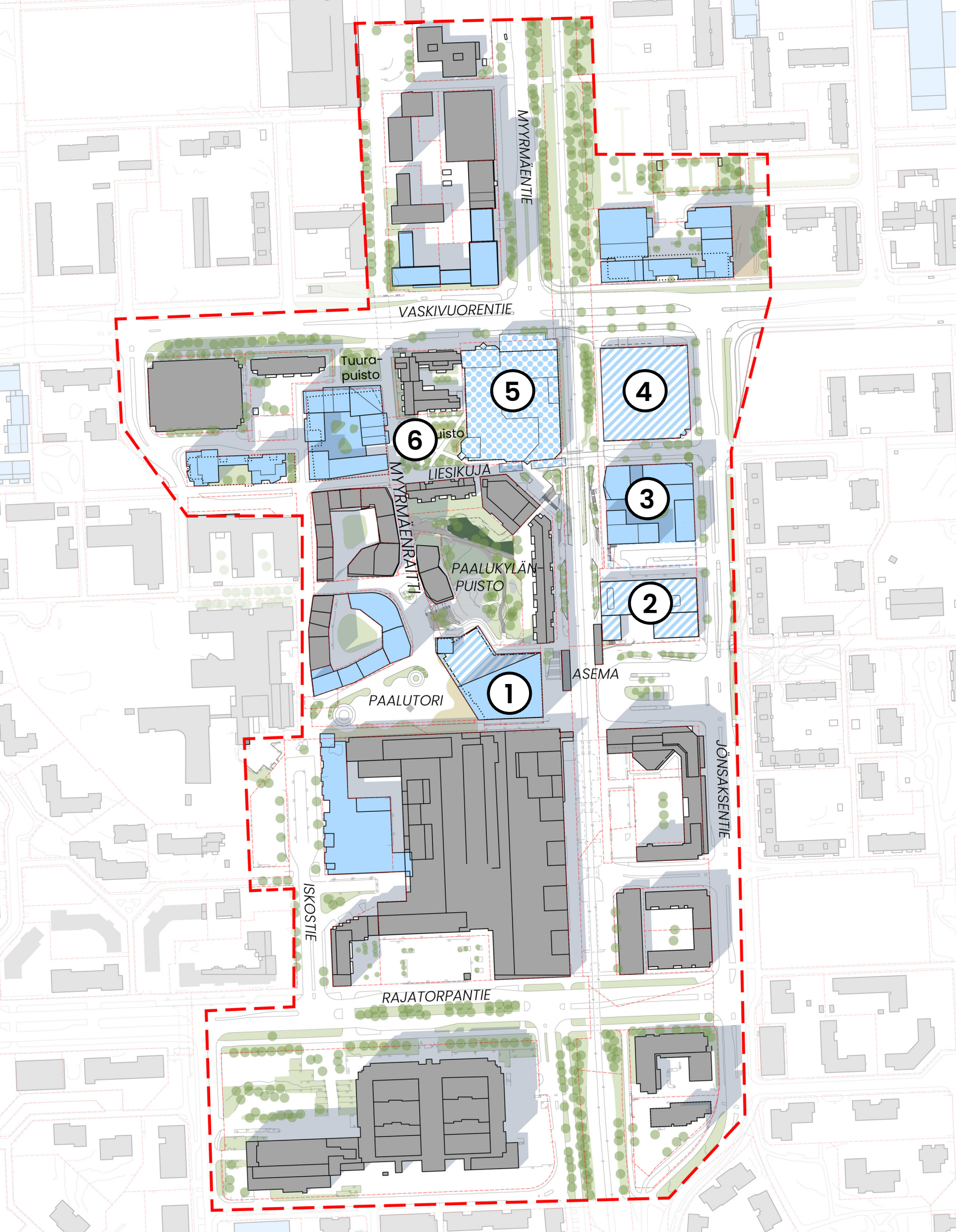
Myyrmäellä on vahva maine katutaiteen, kolmannen sektorin luovan energian ja asukaslähtöisen kulttuurin keskuksena. Luovien keskitymän elinvoiman säilyminen tiivistävässä kaupunkikeskustassa vaatii kaupunkisuunnittelun strategista ohjausta, monipuolisia tilaratkaisuja ja taloudellisia tukimalleja.

Miten Myyrmäen luovaa ekosysteemiä voidaan vahvistaa ja turvata luovien alojen toimintaedellytykset:

- Tutkitaan kulttuurineliöiden vähimmäisvaatimusta uudisrakennuksille osana kaavoitusprosessia.
- Taide tuodaan osaksi rakennusten julkisivua kaavamääräyksillä.
- Tutkitaan mahdollisuutta omistaa kiinteistö, jonka vuokrataso pidetään markkinahintoja alhaisempana luovien alojen toimijoille.
- Tarvitaan "kevyen luvituksen" malli, jossa paikalliset toimijat saavat helposti kadut ja aukiot käyttöönsä.
- Tarvitaan tiloja ja tapahtumia, joissa taide kohtaa muut toimialat, mikä avaa uusia kaupallisia mahdollisuuksia ja asiakasvirtoja.

- *Taideteosten kokonaisuutta keskustassa ohjaa Myyrmäen taidekonsepti "tulevaisuuden arkeologia".*
- *Tulevaisuuden arkeologia* -konseptissa tämän päivän arki, teknologia ja arvot ovat muuttuneet arvoitukselliseksi esineistöksi.
- Vantaan taidemuseo Artsi toimii julkisen taiteen kuraattorina. Uutta taidetta on tulossa mm. Kulttuuritalon julkisivuun, Paalutorille ja Ruukkutorille.
- Ykstityisten rakennusten julkisivuihin tulevaa taidetta ohjataan kaavamääräyksillä taidekonseptin mukaisesti.
- Uusia katutaide teoksia on tulossa 5 kpl osana katutaide trienaalia 2027.





MITEN KESKUSTA MUUTTUU?

1. Kulttuuritalot ja Paalutori on rakennettu.
2. Myyrinpuhoksen suojelua ja kehittämistä palveluiden paikkana selvitetään.
3. Liesikuja 2:n pysäköintikentän kortteli on yksi ensisijaisista kehitettävistä kortteleista, koska sen kehittäminen ei poista nykyisiä työpaikkoja.
4. Liesikuja 1:n pysäköintihalli on peruskorjattu.
5. Isomyyrin tiloille tutkitaan väliaikaisia toiminnan mahdollisuuksia kunnes kortteli uudistuu.
6. Kaksi uutta puistoa, Liesipuisto ja Tuurapuisto, on rakennettu.

- Alueen vehreyttä ja viihtyisyyttä on lisätty 23%⁽⁶⁾
- Kävelyn ja pyöräilyn ympäristö on vehreämpi, esteetön ja turvallinen.

- Uusia asuntoja noin 64 000 k-m²
- Toimitilaa on rakennettu noin 10 400 k-m², josta noin 5 100 k-m² on liiketilaa.
- Työpaikkoja keskustassa 3800-5100 kpl

SUUNNITELMA 2035 +

Kaupunkikehityksen ennustettavuuteen vaikuttavat ensisijaisesti poliittinen päätöksenteko, taloudelliset suhdanteet, väestörakenteen muutokset, ilmaston ja ympäristön muutos sekä teknologinen kehitys. Kehitystä on vaikeaa ennustaa nykytilanteessa, jossa generatiivisen tekoälyn nopea kehitys tuo suuria muutoksia yhteiskuntaan. Arvion mukaan merkittäviä vaikutuksia voidaan odottaa euroalueella jo ennen vuotta 2030⁽⁹⁾.

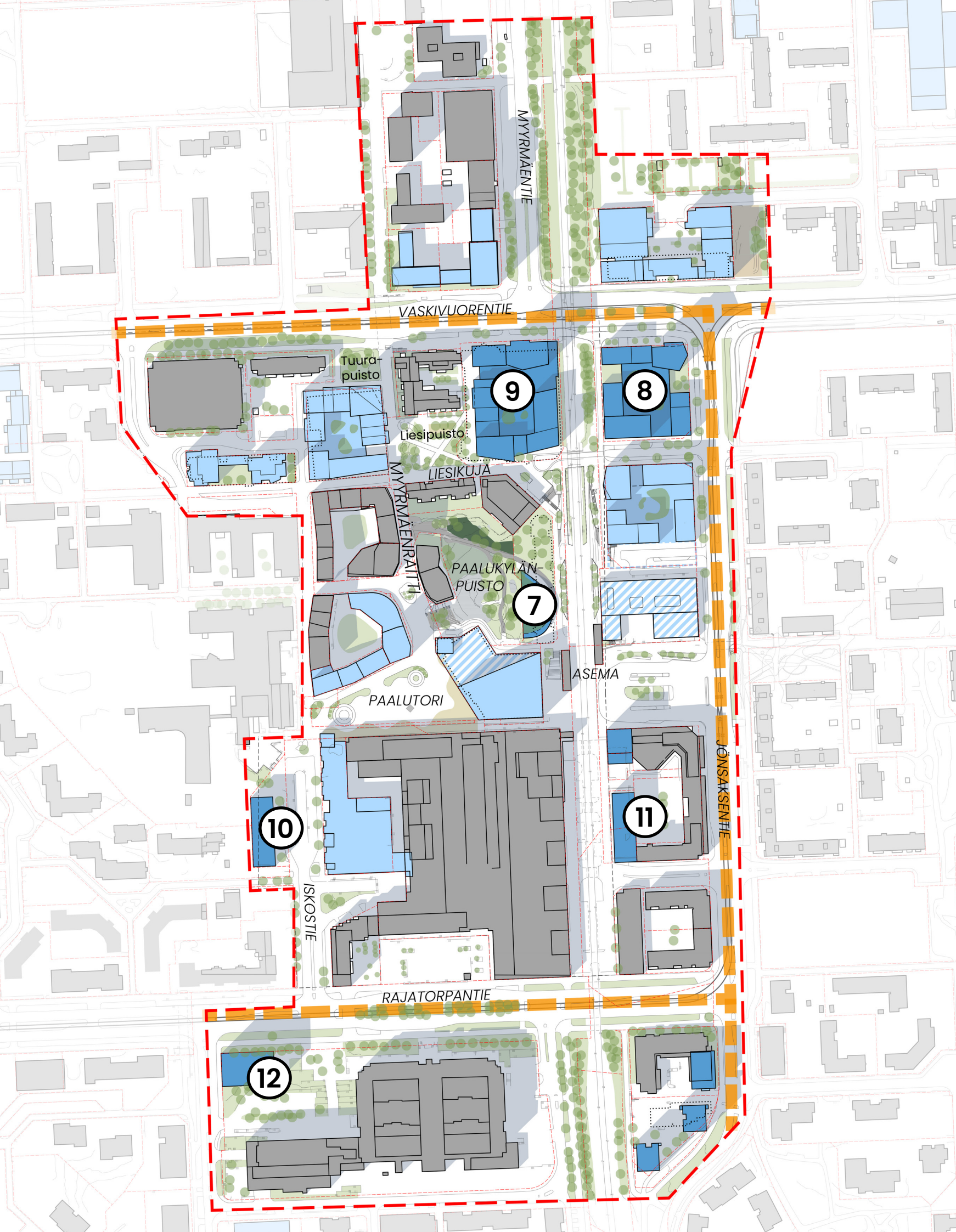
Tekoäly vähentää yritysten tarvitsemaa kokonaispinta-alaa työntekijää kohti keskimäärin 15–25 %, mutta samalla lisää yhteisöllisen tilan määrää työntekijää kohden⁽⁹⁾. Toimitilojen käyttö muuttuu luovaan, vuorovaikutteiseen ja yhteistyöhön perustuvaan työskentelyyn. Tiloilta vaaditaan yhä enemmän joustavuutta, muunneltavuutta ja kohtaamispaikkoja.

Yhteiskunnalliset muutokset näkyvät myös Myyrmäen keskustan kehittämisessä. Tästä syystä luovan keskittymän kehittäminen ja kulttuurin nostaminen vetovoimatekijäksi on ensisijaista.

Tulevan kymmenen vuoden painopisteet ovat:

- Kaupunkiympäristön laadun ja imagon kohotus
- Toiminnoiltaan sekoittuneiden kortteleiden kaavoitus
- Monipuolisten asuntotyyppien edistäminen
- Luovien alojen toiminnallisen keskittymän muodostaminen määräyksillä ja sopimusehdoilla
- Satelliittitoimistojen, pientoimitilojen sekä monikäyttöisten yhteistyötilojen lisääminen joustavalla kaavoituksella ja lupaprosessia helpottamalla

■ UUDISRAKENNUKSET 2035+ ■ KEHITETTÄVÄ RAKENNUS ■ VÄLIAIKAINEN KÄYTTÖ ENNEN KORTTELIN UUDISTUSTA



MITEN KESKUSTA MUUTTUU?

7. Paalukylänpuiston ja aseman väliin (Paalukylänpolku 3) on rakennettu puistopaviljonki.
8. Liesikuja 1:n pysäköintihallin tilalla monitoimikortteli.
9. Päivittäistavarakauppa Liesitori 1:n korttelissa.
10. Iskostielle on rakentunut toimitilaa ja luovien alojen yhteistyötiloja.
11. Terveysaseman korttelia on täydennysrakennettu Punamultapolulle radan puolelle.
12. Virtatalon ja Korutien kaavavarannot ovat rakentuneet.

- Ratikan toteutumiseen on varauduttu.

- Uusia asuntoja yht. noin 99 500 k-m²
- Toimitilaa on rakennettu noin 28 800 k-m², josta noin 7 000 k-m² on liiketilaa.
- Toimitilaa keskustassa yht. 150 000 k-m²: Toimistotilaa 78 000 k-m² ja liiketilaa 72 000 k-m²
- Työpaikkoja keskustassa 4050–7300 kpl

SUUNNITELMA 2050 +

Myyrmäen keskustakortteleista on kehittynyt elinvoimainen luova hub, joka kutsuu viihtymään, tekemään ja kokemaan.

Keskustan korttelirakenne on puoliavoin. Perinteisten umpikorttelien sijaan rakennusten väliin jätetyt aukot avaavat suoria näkymälinjoja, mikä parantaa alueen visuaalista saavutettavuutta ja helpottaa orientoitumista. Arkkitehtoniset ratkaisut toimivat opastavina elementteinä ja johdattelevat kulkijaa luontevasti eteenpäin.

Monipuoliset korttelirakenteet elävöittävät keskustaa ja laajentavat sen käyttäjäkuntaa lisäämällä kivijalkaliikkeitä ja muita avoimia katutasen tiloja. Jatkuva ihmisvirta luo alueelle luonnollista valvontaa, mikä parantaa ympäristön turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

Uudistettu katuhierarkia ja katuverkon kunnostus selkeyttävät keskustan liikennejärjestelmää ja parantavat liikenneturvallisuutta. Kun katujen roolit on määritelty uudelleen, autoilijat, pyöräilijät ja jalankulkijat tunnistavat helposti omat väylänsä ja löytävät parhaat reitit perille.

Keskustan viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä on vahvistettu lisäämällä katuvihreää, perustamalla kaksi uutta puistoa sekä uudistamalla Paalutori monipuoliseksi tapahtuma-alueeksi. Julkinen taide, katutaidekohteet ja uudet kohtaamispaikat luovat vetovoimaista kaupunkiympäristöä.

Viihtyisä keskusta sitouttaa alueen käyttäjiä ja vahvistavat paikallista identiteettiä, "Meidän Myyr Yorkkia".



2026 - 2050

HAVAINNEKUVA LUOTEESTA

- NYKYISET SÄILYVÄT RAKENNUKSET
- UUDISRAKENNUKSET 2035+
- UUDISRAKENNUKSET 2050+

Kuvan laatimisessa on hyödynnetty tekoälyä.

PAALUTORI : ARJEN JA JUHLAN OLOHUONE 2030+



HAVAINNEKUVA PAALUTORILTA

Kuvan laatimisessa on hyödynnetty tekoälyä.

- Paalutorin ja kulttuuritalojen (Oivallustentalo ja Elämystentalo) ympäristöä kehitetään Myyrmäen kohokohtana.
- Paalutorilla kohtaavat katutaso liiketilat, torikauppa sekä tapahtumien ja kohtaamisten keskus.
- Elämystentalon ympäristö muodostaa edustavan ja tunnistettavan portin keskusta.
- Kulttuuritaloja yhdistää ”punainen matto”.

TOIMITILOJEN KORTTELITEHOKKUUS

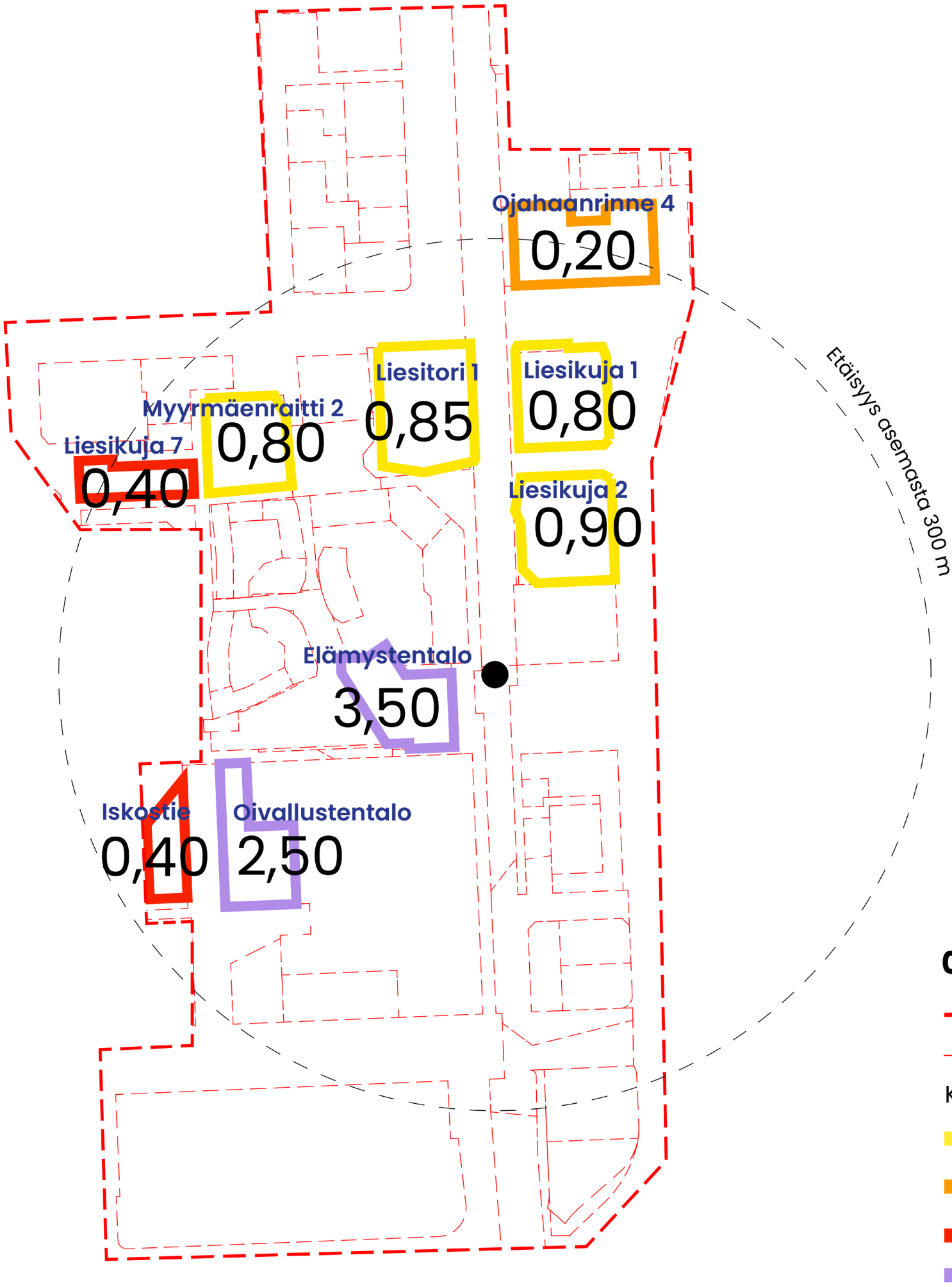
LASKUKAAVA:

$$e_T = \frac{\text{toimitilan kerrosala (k-m}^2\text{)}}{\text{korttelin ala (m}^2\text{)}}$$

Viereisessä kaaviossa on esitetty kortteleiden vähimmäistehokkuusluku toimitilalle. Sen avulla varmistetaan, että suunnittelualueelta purettavan toimitilarakentamisen tilalle sijoitetaan riittävästi toimitiloja, mikä mahdollistaa työpaikkojen määrän kasvamisen nykyisestä.

Toimitilan eli liike- ja toimistotilan määrä on esitetty tehokkuuslukuna (e_T), koska se muodostaa suoran yhteyden korttelin koon ja siihen sijoittuvan toimitilan määrän välille. Toisin kuin prosenttiosuus korttelin kokonaiskerrosalasta, tehokkuusluku ei riipu siitä, kuinka paljon kortteliin rakennetaan. Jos liike- ja toimitilan määrä ilmoitettaisiin prosenttina kokonaiskerrosalasta, sen todellinen määrä vaihtelisi rakentamisen kokonaismäärän mukaan.

Tehokkuusluvut on määritelty mahdollisimman yhdenvertaisesti huomioiden kortteleiden erilaiset koot, saavutettavuudet ja yritysvaikutusten arvioinnissa⁽⁵⁾ lasketut asiakasvirrat. Korttelikohtaiset e_T -luvut ovat minimejä, joten ne eivät aseta toimitilan määrälle ylärajaa.



- Työpaikkojen määrä Myyrmäen keskustassa kasvaa sekä lyhyellä, että pitkällä aikavälillä.
- Toimitilalla tarkoitetaan tässä työssä sekä liiketiloja, että toimistotiloja.
- Kortteleille on sijoitettava vähintään e_T tehokkuusluvun verran toimitilaa.
- Katutasoon sijoitetaan mahdollisimman paljon monipuolisia toimitiloja koko suunnittelualueella.

0,80 = e_T = MINIMIARVO TOIMITILOILLE

— SUUNNITTELUALUE

--- NYKYISET TONTTIRAJAT

KEHITETTÄVÄT KORTTELIT:

TOIMITILAA, ASUMISTA JA PYSÄKÖINTIÄ

LIIKETILAA, ASUMISTA JA PYSÄKÖINTIÄ

LIIKETILAA JA ASUMISTA

PALVELUITA JA LIIKETILAA

ASUMISEN KORTTELITEHOKKUUS

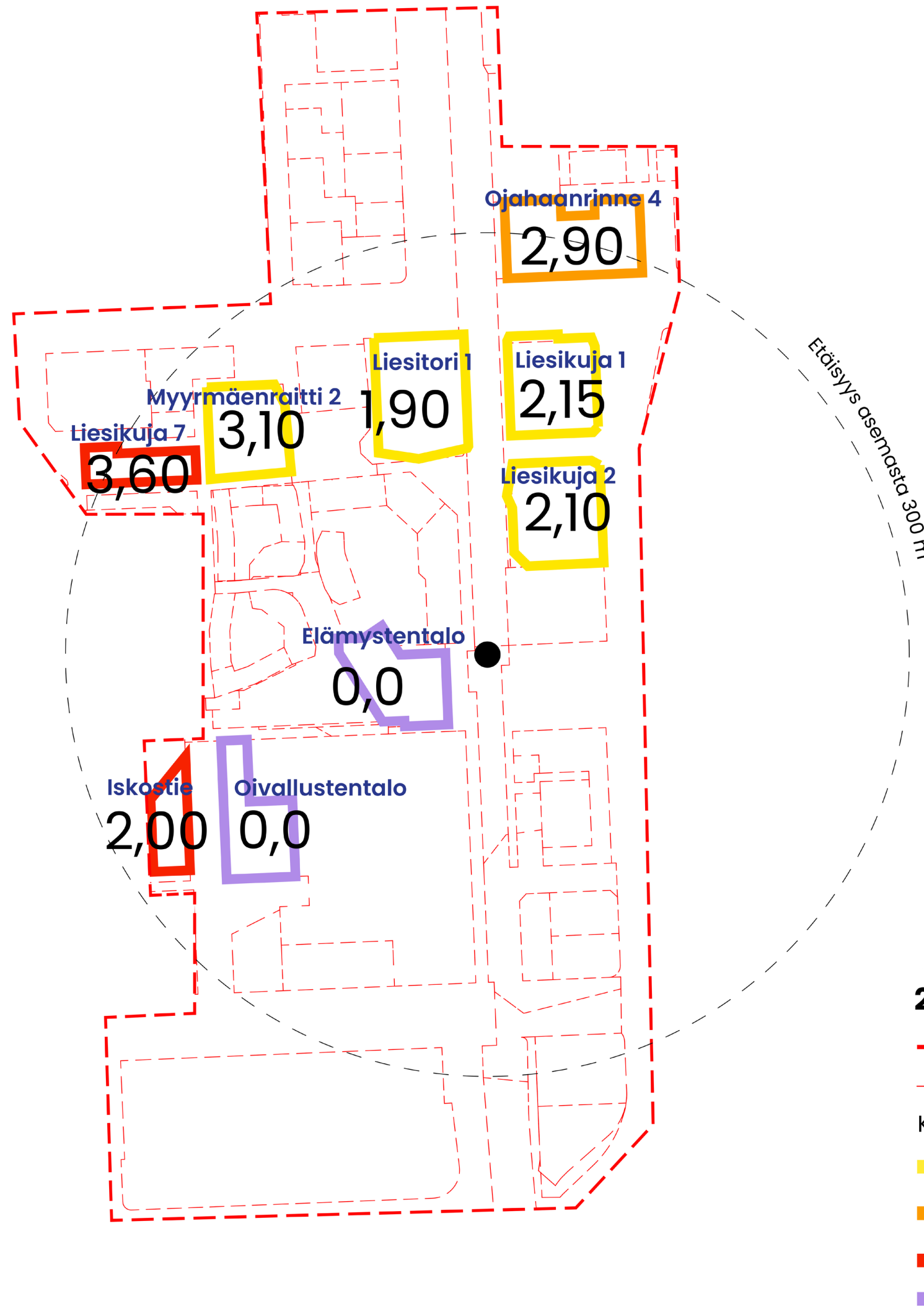
LASKUKAAVA:

$$e_A = \frac{\text{asumisen kerrosala (k-m}^2\text{)}}{\text{korttelin ala (m}^2\text{)}}$$

Viereisessä kaaviossa on esitetty asuinalan enimmäistehokkuusluku. Sen avulla varmistetaan, että suunnittelualueelle sijoitetaan riittävästi asukkaita tukemaan vireää ja elinvoimasta kaupunkikeskustaa.

Asuinalan määrä on esitetty tehokkuuslukuna (e_A), koska se muodostaa suoran yhteyden korttelin koon ja siihen sijoittuvan asuinkerrosalan välille. Toisin kuin prosenttiosuus korttelin kokonaiskerrosalasta, tehokkuusluku ei riipu siitä, kuinka paljon kortteliin rakennetaan. Jos asuinkerrosala ilmoitettaisiin prosenttina kokonaiskerrosalasta, sen todellinen määrä vaihtelisi rakentamisen kokonaismäärän mukaan.

Tehokkuusluvut on määritelty mahdollisimman yhdenvertaisesti huomioiden kortteleiden erilaiset koot ja parhaat sijainnit asumiselle. Korttelikohtaiset e_A -luvut ovat maksimeja, joten ne rajoittavat asumisrakentamisen määrää.



- Asumisen määrää ($k\text{-m}^2$) on maltillistettu vastaamaan viimeisintä väestöennustetta: suunnitelma toteuttaa 36 % ennusteesta.
- Suunnitelmassa esitetään laadukkaita perheasuntoja ja omistusasuntoja.
- Asukasmäärän kasvu lisää palveluiden kysyntää – asukasmäärä on ratkaiseva erityisesti kivijalkaliiketilojen menestymiselle.
- Toiminnoiltaan sekoittuneille kortteleille on sijoitettava enintään e_A tehokkuusluvun verran asuinalaa.

KORTTELIKOHTAISET TEHOKKUUSLUVUT

YKSI KORTTELI – MONTA RATKAISUA



KERROSTALOKORTTELI

Toimistorakennus, katutason liiketilaa, maksimi määrä kerrostalo asumista ja pysäköintikansi.

Korttelin rakentamisen tehokkuus: $e = 3,60$

Toimitilan tehokkuusluku: $e_T = 0,85$

Asumisen tehokkuusluku: $e_A = 2,15$

KAUPUNKITALOKORTTELI

Toimistorakennus, katutason liiketilaa, eri tyyppistä asuntorakentamista ja pysäköintikansi.

Korttelin rakentamisen tehokkuus: $e = 3,40$

Toimitilan tehokkuusluku: $e_T = 0,85$

Asumisen tehokkuusluku: $e_A = 2,00$

TOIMITILAKORTTELI

Toimitilakortteli, jossa katutason liiketilaa ja pysäköintikansi – ei asumista.

Korttelin rakentamisen tehokkuus: $e = 3,20$

Toimitilan tehokkuusluku: $e_T = 2,64$

Asumisen tehokkuusluku: $e_A = 0$

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

YHTEENVETO SUUNNITELMAN VAIKUTUKSISTA 1/2

Rakennettu ympäristö

Työssä laadittujen suunnitteluperiaatteiden avulla toteutetaan työn visiota ja tunnistettavaa Myyr York -kaupunkikuvaa. Suunnittelu- periaatteita toteuttamalla jatkosuunnittelussa voidaan vahvistaa alueen omaleimaisia piirteitä ja vahvuuksia, edistää työn tavoit- teiden saavuttamista sekä vastata tunnistettuihin haasteisiin pitkä- jänteisellä kaupunkikehittämisellä.

Toimitilat ja työpaikat

Toimitilojen uudistuminen vaiheistetaan siten, että työpaikkojen määrä säilyy muutoksen aikana ja kasvaa pitkällä aikavälillä. Tarkastelujen perusteella työpaikkojen määrä voi kasvaa, vaikka toimitilojen kerrosala ($k\text{-m}^2$) vähenisi, koska uusien toimitilojen työpaikkatehokkuus ($tp/k\text{-m}^2$) on nykyistä korkeampi.

Kortteleille määritellyt tehokkuusrajat ohjaavat asumisen ja toimitilojen määrää kortteleiden ominaisuuksien, kuten koon ja saavutettavuuden, perusteella. Ratkaisu luo yhtenäiset periaat- teet keskustakortteleiden kehittämiselle ja noudattaa Vantaan työpaikkalinjauksia⁽⁸⁾. Vajaakäyttöisille toimitiloille esitetään väliai- kaiskäyttöä kunnes korttelit uudistuvat. Työn yhteydessä on laadittu erillinen yritysvaikutusten arviointi.

Ympäristövaikutukset

ARVO-laskennan⁽⁷⁾ mukaan suunnitelma parantaa ilmastoviisauden ja viihtyisyyden arvoja ja luonnon monimuotoisuusarvo säilyy, mikä on hyvä tulos täydentyvässä kaupunkikeskustassa. Kasvul- linen pinta-ala lisääntyy nykyisestä mm. lisäämällä kasvikattoja ja kansipihoja, muuttamalla Liesitori puistoksi, sekä lisäämällä katujen kasvillisuutta.

Rakennusten elinkaaren ja ilmastovaikutusten osalta pyritään tarkoituksenmukaiseen lopputulokseen suunnitelman esittämällä vaiheistamisella ja väliaikaiskäytöllä. Purkaminen ja uuden rakenta- minen tuottavat hiilipäästöjä, mutta myöskään vajaakäyttöinen ja nykytarpeisiin soveltumaton rakennus ei ole ilmaston eikä resurssien käytön kannalta kestävä ratkaisu. Suunnitelman tarkemmat ilmas- tovaikutukset selvitetään asemakaavojen yhteydessä. Rakennuspe- rintokohteet on esitetty säilytettäväksi.

Vetovoima

Suunnitelmalla mahdollistetaan laadukkaita perhe- ja omistus- asuntoja, mikä parantaa alueen vetovoimaa ja mahdollista muut- toketjut alueen sisällä edistäen juurtumista. Uudet toimitilat vahvis- tavat alueen elinvoimaa mahdollistamalla puitteet nykyaikaiselle työnteolle sekä luomalla mielikuvan kehittyvästä ja tulevaisuuteen

Jatkosuunnittelun ohjaus

Yhtenäiset
suunnitteluperiaatteet

Työpaikkamäärän
säilyminen ja kasvu

Viherrakenteen
lisääminen

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

YHTEENVETO SUUNNITELMAN VAIKUTUKSISTA, 2/2

suuntautuvasta kaupunginosasta. Edullisemmat väliaikaistilat tukevat luovaa toimintaa, pienyrittämistä ja alueen omaleimaisen identiteetin kehittymistä.

Meidän Myyr York -visio lisää vetovoimaa erottumalla muista lähi-keskustoista. Rikas kaupunkikulttuuri ja julkinen taide parantavat ympäristön laatukokemusta, tuo esiin alueen historiaa ja tukee myönteisen imagon muodostumista.

Esitetyt monipuoliset palvelut luovat syitä tulla, viipyä ja asioida alueella. Mitä enemmän ihmiset käyttävät aluetta päivittäisessä elämässään, sitä elävämpi, turvallisempi ja houkuttelevampi siitä muodostuu.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaupungin palveluverkkosuunnitelmassa alueelle ei ole esitetty tarvetta julkiselle varhaiskasvatusyksikölle. Mikäli kotihoidossa olevat lapset siirtyisivät varhaiskasvatuksen piiriin, julkisen yksikön tarve tulee arvioida uudelleen. Suunnitelma mahdollistaa yksityisten päiväkotien sijoittumisen alueelle. Suunnitelmasta on laadittu erillinen lapsivaikutusten arviointi.

Turvallisuuden tunnetta parannetaan mm. tuomalla katseita kadulle eli lisäämällä sosiaalista kontrollia. Suunnittelun keinoilla

vähennetään katvealueita ja luodaan aktiivista kauppunkitilaa. Laaditulla julkisen ulkotilojen yleissuunnitelmalla (JUYS) ohjataan viihtyisien ja turvallisten ulkotilojen jatkosuunnittelua.

Suunnitelma maltillistaa vuoden 2019 kaavarungon asukasmäärää sekä kasvattaa uudisrakentamisessa perhe- ja omistusasumisen osuutta. Tällä vastataan päivitettyihin väestöennusteisiin⁽⁴⁾ vahvistetaan sosiaalista eheyttä ja ehkäistään segregatiokehitystä.

Suunnitelma mahdollistaa kaupunkitiloja, joissa eri väestöryhmät kohtaavat arjessa. Näin pyritään edistämään sosiaalista läpäisevyyttä, yhteisöllisyyden tunnetta ja suvaitsevuutta ja siten hillitsemään sosiaalisia ongelmia.

Liikenne

Suunnitelma parantaa keskusta-alueen kävelyn ja pyöräilyn sujuvuutta, turvallisuutta ja esteettömyyttä sekä vahvistaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden asemaa kaupunkitilassa. Ylikulkusiltojen ja alikulkujen korvaaminen liikennevalo-ohjatuilla suojatieylityksillä vapauttaa tilaa kaupunkikehitykselle, parantaa yhteyksien saavutettavuutta ja tukee elävän, palveluihin tukeutuvan keskustaympäristön muodostumista.

Keskustan autoliikennettä rauhoitetaan reittejä ja pysäköintiä selkeyttämällä. Pysäköintipaikkojen lisääminen (kulttuuritalo ja kadunvarsipaikat) edesauttaa arjen sujuvuutta.

Imagon ja vetovoiman vahvistus

Viihtyisä, turvallinen ja aktiivinen julkinen ulkotila

Laadukkaat perhe- ja omistusasunnot

Esteetön ja sujuva liikenne

**Meidän
Myyr York**

4. Toiminta- suunnitelma



TOIMENPITEITÄ

MITÄ TEKEILLÄ?

Tiedolla johtaminen

Elinvoimaiset kaupunkikeskukset strategia 2026-29
Myönteisen aluekehityksen ohjelma 2026-29

Julkisten investointien ohjaaminen

Asemanseutujen turvallisuustyö 2026
Valmiusasema 2026
Kaupunkikulttuuritalon rakentaminen 2027-31
Ojapuiston koulu 2028
Uimahallin peruskorjaus 2028
Paalutorin ehostus 2029-2030
Uudet puistot: Liesipuisto ja Tuurapuisto 2030

Palvelujen kehittäminen

Vantaan turvallisuuskartoitus 2026
Kiertotalot-hanke (tyhjen tilojen pilotti) 2026-2027
Pehekeskus 2026 (päihdepalveluverkon kehittäminen 2034)

Elävän yhteisön ja paikallisidentiteetin tukeminen

Kadut takaisin -hanke 2026-2028
Katutaide trienaali 2027

Mainetyö

Turvallisuudentekijät viestintähanke 2026-27



JATKOASKELEET

MITÄ PITÄISI VIELÄ TEHDÄ?

Yksityisten investointien aktivoiminen

Julkisten investointien ohjaaminen

Kadut- ja puistoalueet sekä kunnossapito ja siivous

Palvelujen kehittäminen

Väli- ja lyhytaikainen yritystoiminta: paikat ja lupaprosessi
Tapahtumapaikat, tapahtumat ja lupaprosessi

Elävän yhteisön ja paikallisidentiteetin tukeminen

Taide- ja kulttuurityöntekijöiden keskittymän kehittäminen
Business Vantaa yhteistyö
Asuntokannan monipuolistaminen

Mainetyö

Viestintä ja markkinointi
Työpaikka-alueen profilointi
Vuorovaikutus eri ikäryhmät huomioivilla keinoilla

Saavutettavuuden parantaminen

Kadunvarsipysäköinti ja pyöräparkki
Esteettömät kävelyn- ja pyöräilyn reitit
Länsivantaan pikaratikka 2050-2060

LÄHTEET

1. Myyrmäen kiinnostavuus Elo & Newsec tutkimusraportti, Taloustutkimus 6.9.2019
2. Vireät keskustat selvitystyö, Gaia Consulting Oy 5.12.2019
3. Elinvoimatulokset keskustoista 2015 – 2026, Elävät kaupunkikeskustat ry
<https://www.kaupunkikeskustat.fi/>
4. Myyrmäen kaupunginosan väestöennuste 2025–2026, Tilastokeskus ja Vantaan kaupunki
<https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset/vantaan-vaestoennusteet>
5. Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelman luonnoksen yritysvaikutuksen arviointi (2026), WSP
6. Vantaan viherrakenteen kehityskuva (2024), Vantaan kaupunki
7. Viherrakenteen arviointi ja vahvistaminen kaupunkien maankäytön suunnittelussa –hanke: Alueellisen viherkertoimen (ARVO) tuloksia Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelman alueella (2026), Vantaan kaupunki
8. Vantaan kaupungin työpaikkalinjaukset (19.8.2026), Vantaan kaupungin Elinvoima- ja työllisyysjaosto
9. Tekoälyn kehitys vaikuttaa työmarkkinoihin ja tuottavuuteen, Analyysi, Suomen Pankki 2025
<https://www.eurojatalous.fi/artikkeli/analyysi/2025/tekoalyn-kehitys-vaikuttaa-tyomarkkinoihin-ja-tuottavuuteen/>