

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

25.10.2023

OJAHANRINNE 4

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002502

Ojahaanrinne 4, kortteli 15694 tontti 8 sijaitsee Myyrmäessä Vaskivuorentien ja Myyrmäentien kulmassa junaradan vieressä noin 300 metrin päässä Myyrmäen juna-asemalta, linja-autoterminalista ja ostoskeskuksesta. Alue rajoittuu idässä Ojahaanpolkuun. Ojahaanpolun katualue on osa tarkastelualuetta.

Myyrmäen asemanseutu on kasvava ja uusiutuva kaupunginosa ja Vaskivuorentien eteläpuolelle on suunnitteilla keskustakortteli, joka muodostuu 5-16 kerroksisista kerrostaloista. Naapuritonteilla on kerrostaloja. Tontin pohjoispuolella on autopaikkojen korttelialue.

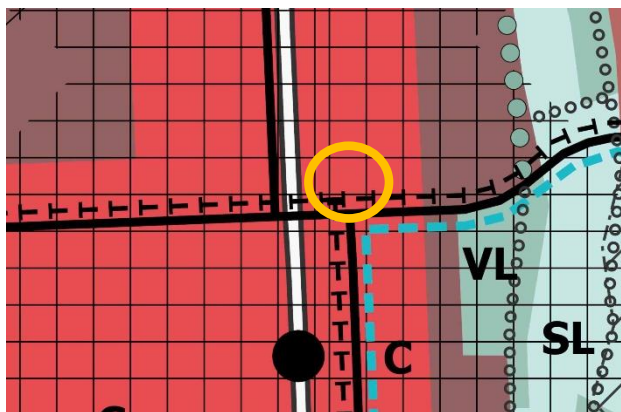


Ilmakuva alueesta 2019. Kaava-alueen rajausta punaisella.

LÄHTÖTIEDOT

Asemakaavatyo tukee valtakunnallisten alueiden käyttotavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan ja MAL 2019 -suunnitelman sekä Vantaan yleiskaavan toteutumista.

Yleiskaava 2020



Kaupunkikeskustanalue
monipuolinen toiminnoiltaan
sekoittunut kaupunkiymparisto

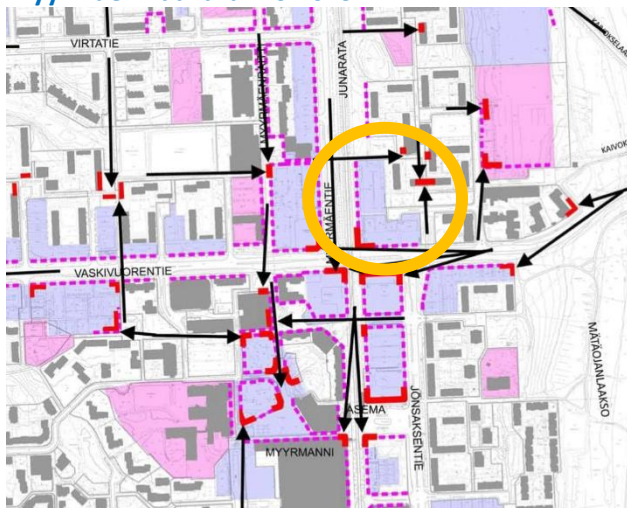


Kestävän kasvunvyöhyke
maankäyttöä tehostava
rakentaminen ohjataan ensisijaisesti
asemanseuduille



Joukkoliikenteen runkoyhteys

Myyrmäen kaavarunko 2019



Täydennysrakentamisen paikka



Kaupunkikuvallisesti tärkeä katujulkisivu



Kaupunkikuvallinen kiinne kohta
rakennus näkymän päätteenä, torni yms.

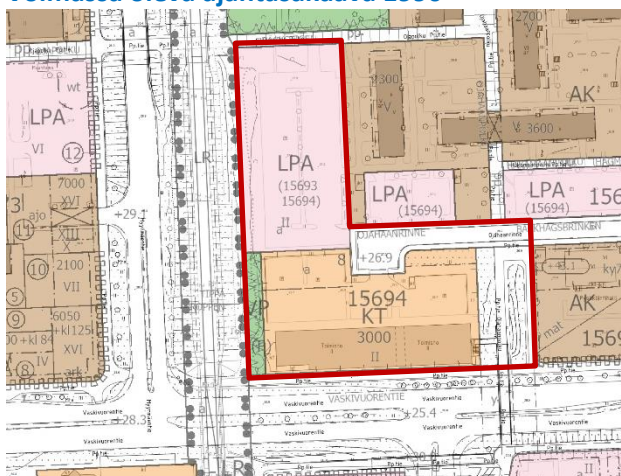


Näkymälinja
orientoitumista ohjaava kiinne kohta,
jonka tulee olla tunnistettava



Kaava-alue

Voimassa oleva ajantasakaava 1990



KT Toimistorakennusten korttelialue



AK Asuinkerrostalojen korttelialue



LPA Autopaikkojen korttelialue



VP Puistoalue

Yleiskaava 2020 ja Myyrmäen kaavarunko 2019

Yleiskaavassa Ojahaanrinne 4 on kaupunkikeskustanaluetta ja koko Myyrmäen asemanseutu on osoitettu kestävän kasvunvyöhykkeeksi. Merkittävä osa kasvusta keskittyy tälle joukkoliikennekaupungin kestävän kasvun vyöhykkeelle. Vyöhykkeelle ohjataan kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen nykyistä kaupunkirakennetta eheyttäen ja uudistaen.

Alueen suunnittelua ohjaa yleiskaava ja sitä tarkentava Myyrmäen kaavarunko. Kaavarungossa tontti on täydennysrakentamisen aluetta. Vaskivuorentie on kaupunkikuvallisesti tärkeä katujulkisivu ja tontin kaakkoiskulma ja Jönsäksentien pääte ovat tärkeä näkymän pääte, johon tulisi muodostua tunnistettava kiinne kohta.

Yleiskaava ja kaavarunko ovat yleispiirteisiä maankäytön suunnitelmia. Asemakaavamuutoksessa rakentaminen tutkitaan yleiskaavaa ja kaavarunkoa tarkemmin. Vantaan karttoja, kaavoja ja paikkoja voi katsoa tarkemmin osoitteessa kartta.vantaa.fi.

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

Hanke on alkanut maanomistaja kiinteistö Oy Myyrimarjan aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on saapunut kaupungille 19.10.2021. Kaavoituksen vireille tulo on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä 28.10.2023

Ojahaanrinne 4 tontilla tutkitaan toimistorakennusten korttelialueen KT muuttamista asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi AL. Valmisteltava kaava mahdollistaisi olemassa olevan toimisto rakennuksen (1992) purkamisen ja korvaamisen suuremmalla rakennusoikeudella asuinkäyttöön. Rakennusoikeus arvioilta 12-16 000 k-m², josta liiketilaa maakerroksessa noin 700-1000 k-m².

Asemakaavamuutosehdotuksen tavoitteena on monipuolinen ja aktiivinen katukuva sekä vehreä ja viihtyisä asuinympäristö. Kortteli muodostuu 4–16-kerroksisista kerrostaloista ja 3-kerroksesesta parkkihallista ja niiden väliin jäävästä sisäpihasta. Korkein torni sijoittuu Jönsäksentien päähän. Vaskivuorentiellä rakennusten korkeudet ja massat polveilevat. Parkkihalli sijoittuu pohjoispuolelle radanviereen. Korttelipihasuunnitelma ja julkisen ulkotilan suunnitelmaehdotus tulee sisältämään Ojahaanpolun ja sitä ympäröivän viheralueen. Lisäksi tutkitaan lyhytaikaisen asiointipysäköinnin mahdollisuuksia vaskivuorentiellä.

Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä ja viitesuunnitelman laatii arkkitehtitoimisto arkWorks Arkkitehdit. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus, joka valmistellaan hakemuksen yhteydessä.

KAUPUNKISUUNNITTELUN KESKEISET TAVOITTEET

STARTEGISET TAVOITTEET

Vantaan kaupungin museo on inventoinut Myyrmäen Kelan rakennuksen Vantaan 1980-90-lukujen rakennuskannan inventoinnin yhteydessä vuonna 2022. Sen arvot todettiin inventoinnissa vaatimattomiksi. (Saatsi Arkkitehdit 2022). Purkavaa täydennysrakentamista suunniteltaessa yhtenä strategisena tavoitteena on tehdä kiertotalousselvitys, jossa mm. kartoitetaan rakennuksen purkumateriaalin mahdollinen uusiokäyttö ja hyödyntäminen. Suunnitelmassa tulee pyrkiä aikaa kestävään, vähähiiliseen kokonaisratkaisuun ja rakennusten suunnittelussa tähdätään muuntojoustavuuteen.

KORTTELIN IDENTITEETIN RAKENTAMINEN

- Lähtökohtana kaupunkikuvan kerroksellisuus ja monimuotoinen korttelirakenne.
- Suunnitelman tulee istua ympäristöön ja huomioida vireillä olevat suunnitelmat viereisillä tonteilla.
- Kiintopisteet ja katunäkymät ohjaavat rakennusten massoitteita.
- Rakennusten tulee olla massoitteeltaan vaihtelevia ja julkisivujen polveilevia.
- Käytetään laadukkaista ja kestäviä materiaaleja.
- Monimuotoista kerrostaloasumista koko elinkaarelle.
- Aktiivinen katutaso ja kivijalka ihmisen mittakaavassa.
- Rakennusten tulee suojata melulta ja pihojen on oltava suojaisia.
- Viher- ja pihasuunnitelma, sekä kasvikatot ovat keskeinen osa suunnitelmaa.
- Näkyvillä kattopinnoilla tulee olla kasvikatto, kasvillisuutta ja oleskelutilaa.
- Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti (viherkerroin 0,9).



Pihasuunnitelmaluonnos arkWorks Arkkitehdit

ALUSTAVAT LUONNOKSET

Esitettävä suunnitelmaluonnos havainnollistaa mahdollista rakennusoikeuden määrää sekä rakennusten massoitteita korttelissa. **Suunnitelmia, toimintojen sijoittumista, rakennusoikeuksia ja kerroslukuja sekä julkisivujen käsittelyä ja materiaaleja tullaan tarkastelemaan kaavaehdotusvaiheessa.**



Ilmakuva lännestä arkWorks Arkkitehdit



Ilmakuva idästä arkWorks Arkkitehdit



Vaskivuorentien julkisivut arkWorks Arkkitehdit



Näkymä junasta arkWorks Arkkitehdit

MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön.

Alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon. Suunnittelualuetta koskien laaditaan tarvittavat selvitykset ja tutkitaan mm. miten vesihuolto ja hulevedet hallitaan alueella. Lisäksi tehdään suunnitelma liikennejärjestelystä sekä pysäköintiratkaisuista. Alueelle laaditaan pihasuunnitelma ja kaava toteutetaan vihertehokkaasti. Myös toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suhteessa mm. nykyisiin asukkaisiin, ympäristöön ja kaavatalouteen.

Arviota tehdään suhteesta

- maakuntakaavaan ja yleiskaavaan
- ihmisen elinoloihin ja lähiympäristöön
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- liikenteeseen ja paikoitusjärjestelyihin
- rata- ja tieliikennemeluun sekä tärinään ja ilmanlaatuun
- vesihuolto, ja hulevedet

Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

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

- Kaavamutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- 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 ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- HSY, HSL

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa.

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavatyö julkaistiin Vantaan sanomissa 28.10.2023. Osallisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä tai sähköpostilla.

Mielipiteet

Jos teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne kirjaamoon **08.01.2024 mennessä**. Voitte lähettää mielipiteenne sähköisesti: Kirjaamo@vantaa.fi tai postitse: **Vantaan kaupunki, Kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaa**.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

VALMISTELU

Kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat, konsultti, sekä sopimusvalmistelijat.

Kaavatyöhön liittyen pidetään **asukastilaisuus torstaina 07.12.2023 klo 17-19.00** Uomarinteen koulun ruokalassa osoitteessa Uomarinne 2, 01600 Vantaa. Tapahtumaan on mahdollista osallistua myös verkossa 'teams' tapahtumana. Asiasta tiedotetaan tarkemmin asukaslehdessä tai Vantaan sanomissa sekä Vantaan Kaupungin nettisivuilla.

Asemakaavasuunnittelija Annakaisa Haanpää on tavoitettavissa puhelimitse maanantaina 11.12.2023 klo 14-17.00 tel. 0438268456

KAAVAHDOTUS

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää kaavan asettamisesta nähtäville. Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa vuoden 2024 aikana.

Muistutukset ja lausunnot

Kaava(muutos)ehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla.

LISÄTIETOJA

Kaava-asiakirjat ovat luettavissa internetissä www.vantaa.fi/kaavoitus. Internetin kautta voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Aineistoon voit tutustua myös maankäytön asiakaspalvelussa, Tikkurilan Vantaa-infossa (Dixi, Ratatie 11, 2. krs), puh. 8392 2133, ma - pe 8.15 - 15.00) ja muissa Vantaa-infoissa (Myyrmäki, Korso).

Asiaa hoitavat

Asemakaava-arkkitehti Annakaisa Haanpää
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
puhelin 043 8268456
annakaisa.haanpaa@vantaa.fi

Suunnittelusta vastaa

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
puhelin 050 3122132
timo.kallaluoto@vantaa.fi

Hankkeen vaiheet ja aineisto



Kaupungin verkkosivusto

www.vantaa.fi > asuminen ja ympäristö > kaavoitus
ja maankäyttö > asemakaavoitus > Myyrmäen kaavat

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat

kartta.vantaa.fi

Maankäytön asiakaspalvelu

Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs
puhelin 09 8392 2133
avoinna ma-to 8.15-15.00

Vantaa-infot

Tikkurila, Korso, Myyrmäki