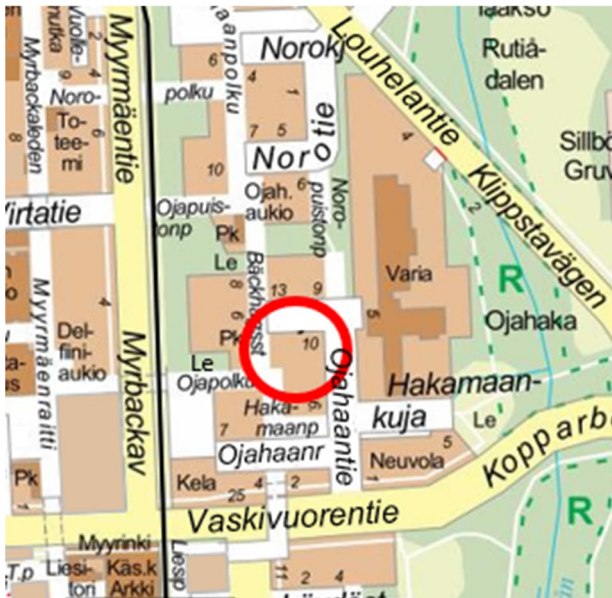


ASEMAKAAVAN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

TOINEN LUONNOS, 12.3.2024

OJAHAANTIE 8

ASEMAKAAVAMUUTOS 002536 / MYYRMÄKI



Kaavamuutosalueen sijainti.



Alustava luonnos. / Liike Oy Arkkitehtistudio 2024

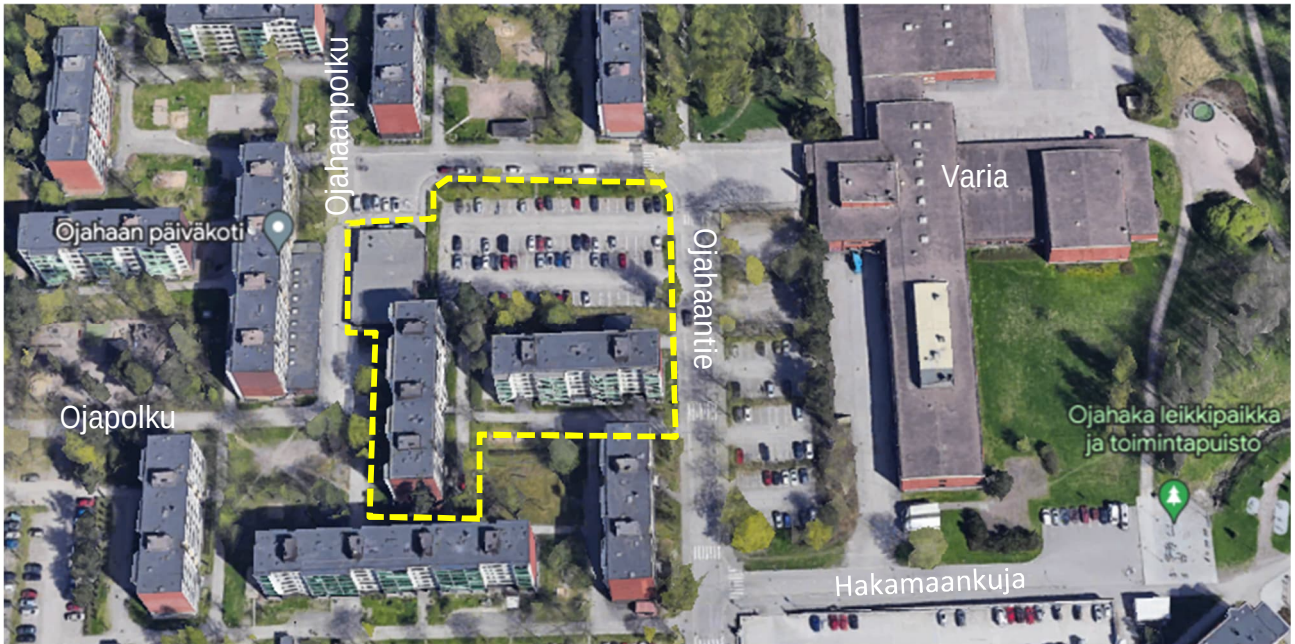
MITÄ SUUNNITELLAAN?

Asunto Oy Myyrinkaarre hakee Ojahaantie 8:n tontille asuntorakentamista myymäläsiiven tilalle. Edelliseen luonnokseen verrattuna hanketta on kehitetty, pienennetty ja madallettu kerroksella. Rakennus olisi osin seitsemän- ja osin kahdeksankerroksinen.

Kaavatilaisuus Uomarinteen koulun ruokalassa maanantaina 8.4.2023 klo 17.00–18.30. Tervetuloa!

Mielipiteet pyydetään 22.4.2024 mennessä.

LÄHTÖKOHDAT



Ilmakuva, nykytilanne ja kaava-alueen raja.

Google 2023

Varian paikalle rakennetaan uusi yhtenäiskoulu ja liikuntahalli 2028.

Sijainti

Ojahaantie 8 / Ojahaanpolku 5.

Nykytilanne

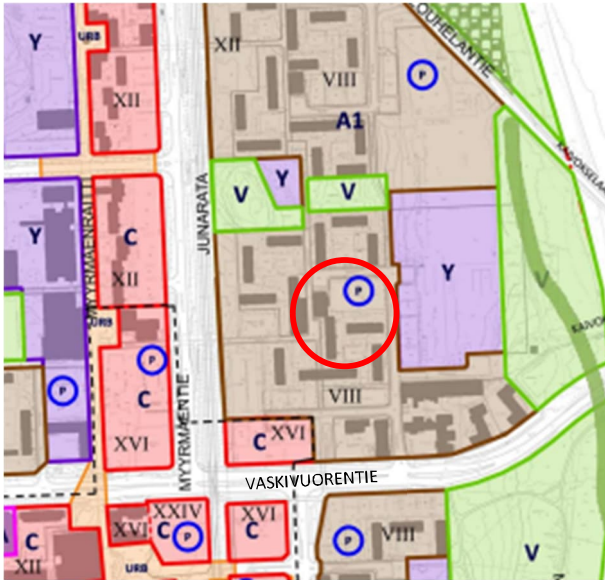
Tontilla kaksi viisikerroksista asuintaloa vuodelta 1974. Niissä on maanpäälliset kellarit, jotka lasketaan nykyisin kerroksiksi. Tontilla on myymäläsiipi, joka on nykyisin kalustevalastona. Autopaikat ovat pysäköintitonteilla. Myymälässä on erinomainen joukkoliikenne ja aluekeskustasoiset palvelut.

Yleiskaava

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä. Kestävän kasvun vyöhyke on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. (Kv 25.1.2021)



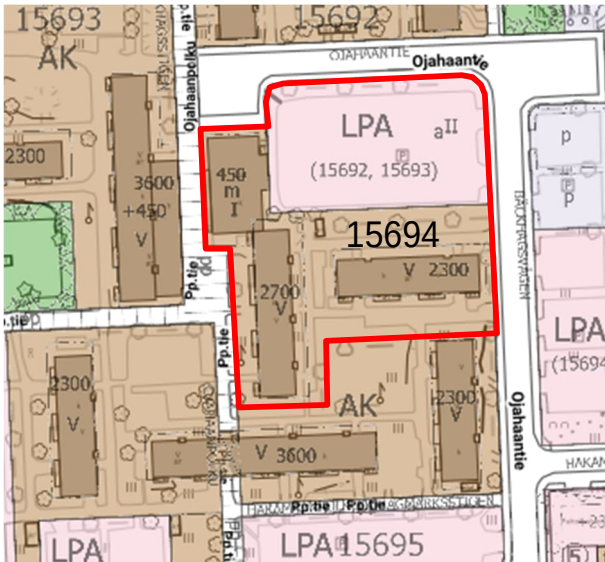
A	Asuinalue.
AC	Kaupunkikeskustan asuinalue.
C	Kaupunkikeskustan alue.
SL	Luonnonsuojelualue.
VL	Lähivirkistysalue.
	Kestävän kasvun vyöhyke.
	Ekologinen runkoyhteys.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Rautatieasema.
	Joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Pyöräilyn baana.
	Lentokentän laskeutumisvyöhyke.
	Kaava-alueen sijainti.



Myyrmäen kaavarunko

Kaavarungossa on määritelty tavoitteet ja keinot ohjaamaan Myyrmäen kokonaissuunnittelua. Kaavarungossa on esitetty, että tällä alueella voi olla kahdeksankerroksista täydennysrakentamista. (Kh 29.4.2019 § 36)

A1	Tehokas asuntoalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
URB	Uraanin sykkeen alueet.
V	Virkistysalue.
Y	Yleisten rakennusten alue.
VIII	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
	Keskittetty pysäköinti.
	Kaava-alueen sijainti.



Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK ja autopaikkojen korttelialuetta LPA. (001322, Kv 20.10.1997)

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
OJAHAA	Katualue ja kadunnimi.
15694	Korttelin numero.
2700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
(15692)	Korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
V	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
m	Myymälän rakennusala.
all	Autotasojen suurin määrä roomalaisin numeroin.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Kaavamuutosalueen rajaus.

Nykyisiä asemakaavamääräyksiä:

Rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi saa rakentaa palvelutiloja 10 %.

Ullakolle saa rakentaa asukkaiden käyttöön sauna-, vaatehuolto- ym. tiloja.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 80 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto, joista on toteutettava vähintään 80 % (eli 1 ap / 100 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap / asunto).

Nykyinen rakennusoikeus:

Ojahaantie 8:n nykyisen kerrostalotontin pinta-ala on 4 310 m².

Nykyinen tontin rakennusoikeus on asumista 5 000 k-m² + myymälä 450 k-m² = yhteensä 5 450 k-m².

Rakennettu kerrosala on 5 570 k-m² (kerrosneliömetriä).

Maanpäällinen kellari lasketaan nykyisin kerrokseksi.

Tontilta puretaan myymäläsiipi 450 k-m², jota varten on 13 autopaikkaa LPA-tontilla Ojahaanrinne 9.

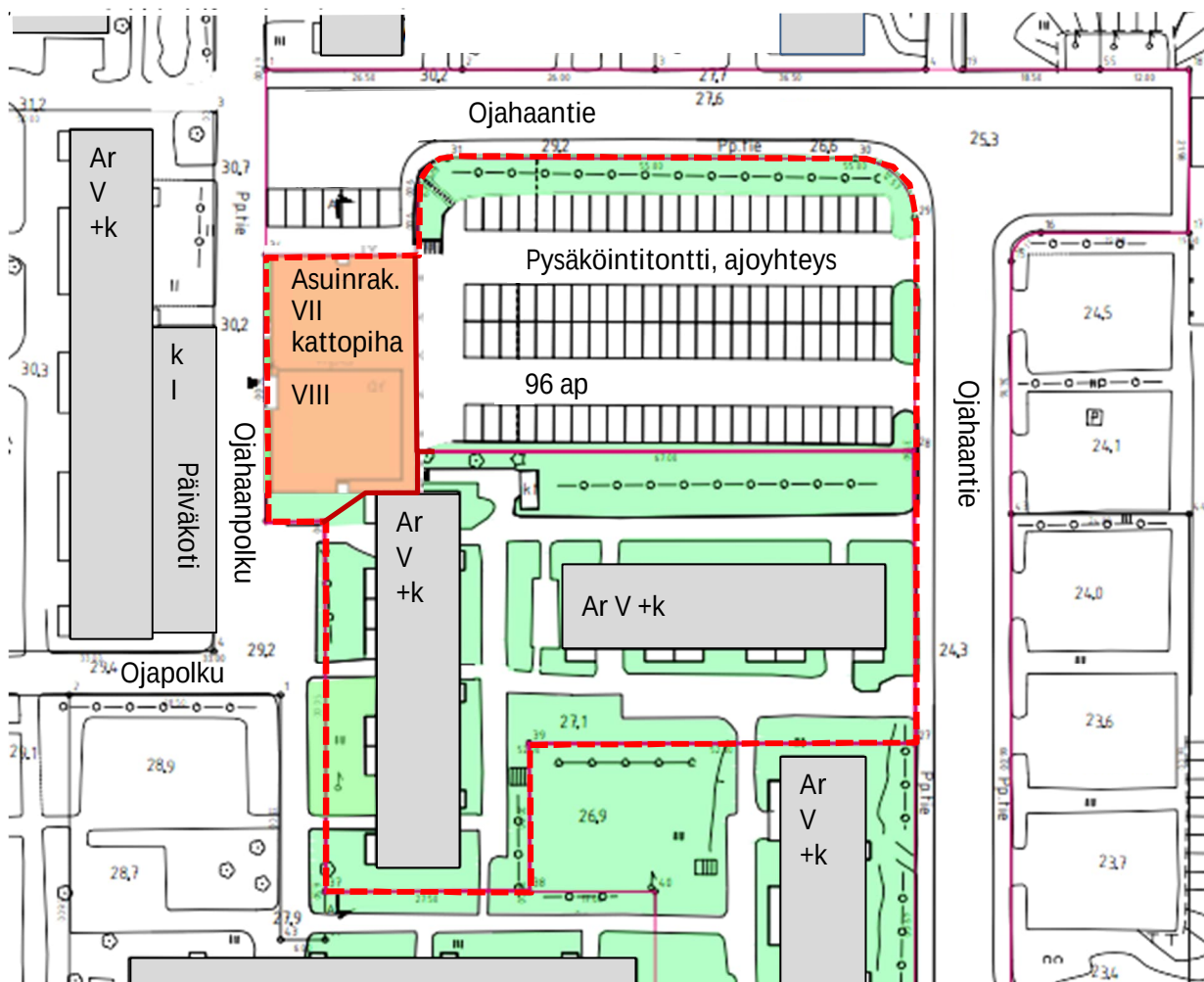
Myyrmäen keskusta-asumisen pysäköintinormi uusissa kaavoissa on 1 ap / 130 k-m².

Vantaan kaavoja, karttoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

ALUSTAVA TOINEN LUONNOS



Ilmakuvasovitus lounaasta.



Alustava asemapiirros.

Liike Oy Arkkitehtistudio 28.2.2024

Rakennusta on madallettu yhdellä kerroksella ja kavennettu 1 metrillä Ojahaanpolun puolelta. Rakennushankkeelle muodostetaan oma tontti. Ajoyhteys autohalliin pysäköintitontin kautta.



Julkisivuluonnos länteen Ojahaanpolulle.



Julkisivuluonnos etelään Ojahaanpolulle.

Nykyinen asuintalo.

Liike Oy Arkkitehtistudio 28.2.2024

Uudisrakennus edustaa modernia arkkitehtuuria. Kukin julkisivu jaotellaan kahteen vertikaaliin (pystysuuntaiseen) osaan. Edelliseen luonnokseen verrattuna hanketta on kehitetty ja pienennetty, rakennusta on madallettu kerroksella ja kavennettu metrillä Ojahaanpolun puolelta.

Uusi kerrostalo 3 450 k-m² (kerrosneliömetriä) rakennetaan myymäläsiiven paikalle omalle tontille. Hanke sisältää 46 asuntoa. Katutasoon tulee liike- tai yhteistiloja noin 150 k-m² ja pyörävarasto.

Kerrosluku on osin 7 (VII), osin 8 (VIII). Saunaosasto ja pari asuntoa sijoittuvat kahdeksanteen kerrokseen. Myös piha sijaitsee 8. kerroksen tasolla. Kattopihasta vähintään puolet on ketokasvikattoa.

Kaavaselostuksessa esitetään hankkeen luonnos. Asemakaavassa annetaan kaavamääräyksiä. Lopulliset julkisivut ratkaistaan rakennusluvassa.

Autopaikkoja on talon autohallissa 11 ap ja Ojahaanrinne 9:n pysäköintitontilla nykyiset myymälän 13 ap. Rakennushankkeelle on yhteensä 24 ap (1 ap / 121 asuink-m²).

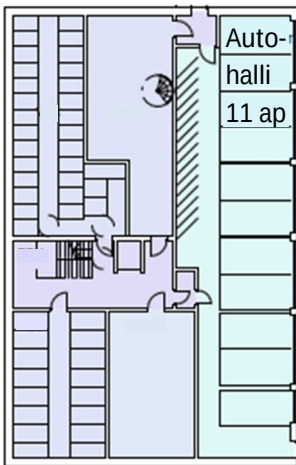
Tontilla ei ole uudelle asuintalolle vaihtoehtoisia sijoituspaikkaa.



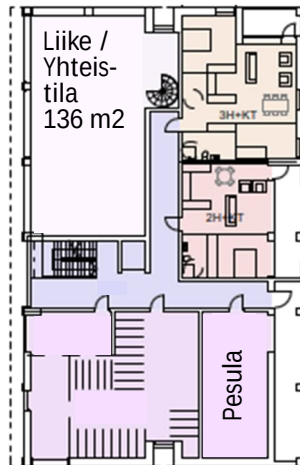
Julkisivuluonnos itään pysäköintialueelle.



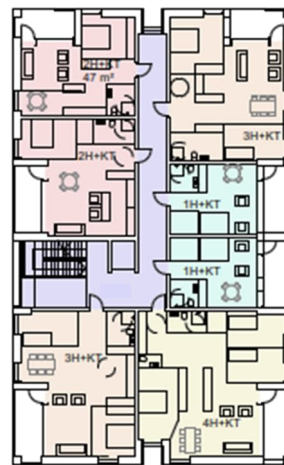
Julkisivuluonnos pohjoiseen Ojahaantien kääntöpaikalle.



Kellari



1. kerros



2.-7. kerros



8. kerros ja kattopiha

Alustavat pohjakaaviot.

Liike Oy Arkkitehtistudio 28.2.2024

Alustava rakennusoikeuslaskelma

Nykyiset kerrostalot	Kaksi kerrostaloa, kerrosala asumista 5 000 k-m ² + myymälä 450 k-m ² + kellarit. Kerrosluku kuusi (VI), koska maanpäälliset kellarit lasketaan nykyisin kerroksiksi.
Puretaan	Myymäläsiipi 450 k-m ² , kerrosluku 1.
Uusi kerrostalo	Kerrosala noin 3 450 k-m ² , siitä asunnot 2 907 k-m ² ja liike/yhteistila 150 k-m ² . Aputilat, autohalli ja porrashuoneet noin 1 345 m ² .

Suunnitelmaa ja rakennusoikeuksia voidaan tarkistaa asemakaavan muutosehdotuksessa.

MITÄ VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Asemakaavamuutoksen selostuksessa arvioidaan kaavan merkittäviä vaikutuksia ja esitetään

- suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan ja yleiskaavaan
- kaupunkirakenne, luonnonympäristö, rakennettu ympäristö, varjostus, resurssiviisuus
- liikenne, pysäköinti, kunnallistekniikka, vihertehokkuus, hulevedet, tie- ja lentomelu
- havainnekuva suunnitelmasta ja sovitus lähiympäristöön
- osallistumisessa saatu palaute ja sen huomioon ottaminen
- voimassa oleva asemakaava ja uusi asemakaavaehdotus

KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKURUS JÄRJESTETÄÄN?

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

- alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat
- kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- asukas- ym. yhdistykset
- Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, Vantaan kaupungin viranomaiset

Isännöitsijää pyydetään välittämään tieto kaavoituksesta yhtiönsä osakkaille ja asukkaille.

MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu: tarvittaessa erillinen kutsu viranomaisille.

Maankäyttösopimus tarvitaan.

LISÄTIETOJA

Kaava-asiakirjat, myös edellinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ovat luettavissa internetissä

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/myyрмаessa-ojahaantielle-asuntorakentamista>

Internetissä voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Aineistoon voit tutustua myös Vantaa-infoissa Korsossa Lumo Urpiaisentie 14, Myyrmäessä Myyrmäkitalo Paalutori 3 ja Tikkurilassa Dixi Ratatie 11.

Kaavoituksesta vastaa

aluearkkitehti Timo Kallaluoto

Länsi-Vantaan asemakaavoitus

timo.kallaluoto@vantaa.fi

p. 050 312 2132, puhelimitse varmimmin 21.3. ja 25.3.2024 klo 12–13.

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLE TULO

As Oy Myyrinkaarre haki asemakaavamuutosta 18.11.2022. Kaupunki ympäristölautakunta tiedoksi 18.4.2023. Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.4.2023, siitä Ilmoitus naapuriyhtiöille 19.4.2023 ja Vantaan Sanomissa 6.5.2023. Toinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.3.2024, siitä ilmoitus naapuriyhtiöille 12.3.2024 ja Vantaan Sanomissa 20.3.2024. Kaavoituksesta tiedotetaan internetissä kaupungin verkkosivulla <https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/myyrmaessa-ojahaantielle-asuntorakentamista>

Mielipiteet

Voit antaa kaavaan mielipiteen 22.4.2024 mennessä sähköpostilla kirjaamo@vantaa.fi tai kirjeellä Vantaan kaupunki, kirjaamo, PL 1100, 01030 VANTAAN KAUPUNKI. Käyntiosoite Vantaa-info, Dixi, 2. krs., Ratatie 11, Tikkurila. Mainitkaa nimenne, osoitteenne ja kaavan numero **002536**. Mielipiteet ovat julkisia ja niihin vastataan kaavaselostuksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

VALMISTELU

Kaavaa valmistelevat kaupungin suunnittelijat ja asiantuntijat.

Kaavatilaisuus Uomarinteen koulun ruokalassa, Uomarinne 2, maanantaina 8.4.2023 klo 17.00–18.30. Tervetuloa!

Luonnosta on kehitetty. Mahdollisista muista kaavatilaisuuksista ilmoitetaan erikseen.

KAAVAHDOTUS

Kaupunginhallitus päättää asemakaavan asettamisesta nähtäville. Nähtävillä olo kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla.

Muistutukset ja lausunnot

Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Kaupunki pyytää tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Kaavan hyväksyjä on kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulo kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla.

Hankkeen vaiheet ja aineisto



- Kaupungin verkkosivut www.vantaa.fi
 - > Asuminen ja ympäristö
 - > Kaupunkisuunnittelu
 - > Kaavoitus
 - > Asemakaavoitus
 - > Myyrmäen kaavoitushankkeet
- Esityslistat ja pöytäkirjat paatokset.vantaa.fi

- Kartat, kaavat ja paikkatiedot kartta.vantaa.fi
- Kaupunki ympäristön asiakaspalvelu Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs. p. 09 839 22242
- Vantaa-infot, yleisneuvonta Myyrmäki, Myyrmäkitalo, Paalutori 3 Tikkurila, Dixi, Ratatie 11 Korso, Lumo, Urpiaisentie 14