



HS Vantaa: Vantaa haluaa oman
"pöhinäpointtinsa" - Onko Myyräncolo
Myyrmäen oma Teurastamo tai
Kaapelitehdas?



Myyräncolo
urbaani kulttuuritalo lähiössä
IDEAPAPERI 22.9.2019



OLISIKO TÄSSÄ IDEAA?

Lunastetaan Kilterinkuja 2:ssa sijaitseva Imatran Voiman vanha laboratoriorakennus kaupungille tarjoamalla sen omistajalle Keskinäiselle työeläkeyhtiö ELO:lle asuntorakennusoikeutta muualta Myyrmäestä tai Vantaalta.

Toteutetaan kiinteistöön Helsingin kaapelitehdasta, Teurastamoja ja Korjaamoja vastaava kulttuurikeskus.

Kiinteistön tulevaisuutta olisi tällöin mahdollista arvioida uudelleen 10 vuoden päästä kiinteistön kunto ja kulttuuritilojen tarve huomioiden joko säilyttämällä se tai luovuttamalla tontti sen hetkisen tarpeen perusteella joko toimitila- tai asuntorakentamiseen.

MITÄ IDEA TARKOITTAISI KÄYTÄNNÖSSÄ?



1. Kaupunki vaihtaisi kiinteistön sen omistajan Keskinäinen Eläkevaikutusyhtiö Elon kanssa rakentamisoikeuteen muualla Myyrmäessä tai Vantaalla. Vaihdon kohteena voisivat olla kaupungin omistamat kaavoitettavat asuntorakentamistontit tai kaupungin hallintaan muualta maankäyttösopimusten kautta tulevat tontit.
2. Kilterinkuja 2 kiinteistöä koskevassa asemakaavan muutoshakemuksessa puhutaan 18 600 k m² mukaisesta asuntorakentamisoikeudesta, joten kun huomioidaan maankäyttösopimukseen maan arvon nousun leikkaus kaupungille (50%) luovutettava asuntorakentamisoikeus olisi n. 10 000 k m²
3. Kaupunki voisi muodostaa kiinteistöstä oman kiinteistöyhtiö aivan kuten Helsinki on muodostanut kiinteistö Oy Helsingin Kaapelitalon. Taloa peruskorjattaisiin ja ylläpidettäisiin käyttäjiltä perittävillä vuokratuloilla.
4. Kiinteistön kohtaloa voisi katsoa uudelleen 10 vuoden päästä arvioimalla kiinteistössä tapahtuvaa toimintaa, sen jatkuvuutta sekä siinä vaiheessa käytettävissä olevia vaihtoehtoisia tiloja. Tontti säilyisi näin ollen kaupungilla reservinä mahdolliselle tulevalle toimitila- tai asuntorakentamiselle. Myyrmäkeen nyt kaavoitettu tai kaavoitettavaa asuntorakentamisalaa tuskin rakennetaan täyteen seuraavan 10 vuoden aikana.
5. Kiinteistö toisi Myyrmäkeen kaivattua elävyyttä, toimisi osittain Myyrmäen vapaa-ajantilojen väistötilana kuun mm. Isomyyri puretaan sekä tarjoaisi talon toimintaideaan soveltuville yrityksille edullisia toimitiloja.

MYRÄNCOLO

Jonossa on parhaillaan kymmeniä halukkaita vuokralaisia!

Kiinteistössä toimii nykyisin asukaslähtöinen kulttuuritalo Myyräncolo noin 1 500 m² tiloissa, sekä Vantaan tanssiopisto joka tosin on kaavailut muuttoa Virtataloon. Myyräncoloa ylläpitää Osuuskunta Myyrmäen Kulttuuritalo, jolla on tiloissa liki 20 vuokralaista.

www.myrancolo.fi

Myyräncolosta löytyy mm. tapahtumatila, tanssiteatteri, radioasema, tapahtumakalusteiden lainauspiste, kuvataiteilijoiden työhuoneita, elokuvantekijöitä, kuorojen harjoitustiloja, bändien treenitiloja sekä lukuisia kulttuurialan yrittäjiä.

Tapahtumatilaa sekä treenisalia vuokrataan myös osuuskunnan ulkopuolisille

Myyräncolon vuokralaisia:
Detalj • DIYkkarit • Elon Kaisa • Iceberg • Keyofd Oy • Louhela Jam • Mamia Company • Kolossa osk • MYYRMÄKI-liike • Lari Raekumpu • Sabrina ja Saarten tyttären • SayFM • Street Art Vantaa • Twine Produktions anl • Tapahtumakalustolainaamo

www.myrancolo.fi

ELÄVÄ KAUPUNKIKULTTUURI

Urbaani kaupunkikulttuuri on viime vuosina ollut lähes kaikkien kaupunkikehittäjien huulilla, sillä sen on nähty tuovan paikoille aivan uuden merkityksen. Kaupunkitapahtumat, katutaide sekä omaehtoinen kulttuuri paitsi lisäävät mielenkiintoa ja vetovoimaa alueita kohtaan niin tarjoavat asukkaille mahdollisuuden osallistua alueen kehittämiseen. Viime aikoina kaupunkikulttuurissa onkin ollut havaittavissa että yhä useammin kaupunkilaiset osallistuvat tuottamiseen ja luovat itse omaehtoisia kaupunkitapahtumia. Kulttuuritapahtumien yleisöstä on tullut osaltaan niiden tuottajia.

Uusi kaupunkikulttuuri rakentuu hyvin pitkälti kahden ilmiön alati muuttuvien pop up tapahtumien sekä tilojen väliaikaiskäytön ympärille. Kaupunkikulttuurin "hot spot" ei enää löydykään perinteisistä kulttuuritaloista, konserttisaleista eikä teatteritaloista vaan purkamista odottavista entisistä tehdasrakennuksista, varastoista sekä jopa toimistotaloista.

Yhtenä varhaisimmista hankkeista voisi pitää Helsingin Albertinkadulla 1957-64 purettavassa talossa sijainnutta jazz-klubi Mäyräncolo. Nykyisen kuntatalon paikalla vaikuttu 70-luvun lopulla Kill City jossa vaikuttivat Pelle mljoona, Maukka Perusjätkä, Andy McCoe ja Mike Monroe. Vuonna 1979 ELMU valtasi Lepakon, josta muodostui ensimmäinen "uuden aallon" monitoimitalo josta löytyi keik-



Vantaan elinvoima- ja vetovoimaohjelmassa todetaan mm. seuraavaa:

"Kulttuuri, luovat alat ja niihin liittyvät moninaiset palvelut työllistävät ja luovat yrittäjyyttä. Samoin yrittäjyyttä ja elinvoimaa Vantaalle luovat myös kehittyvä tahtumatutuoto sekä uudet ravintola- ja makuelämyksiin perustuvat hankkeet. Tästä syystä haluamme nostaa entistä voimakkaammin esiin kulttuurin ja tapahtumapalveluiden merkitystä Vantaan elinvoimalle."

"Laadukkaat, monipuoliset ja joustavasti mahdollisuuksia tarjoavat kulttuuripalvelut ovat tärkeä tekijä kaupungin kiinnostavuuden kasvattamisessa ja elinvoiman lisäämisessä."

"Rohkeus, rentous, rönsyilevyys, murskaa-vuus, karkeakulttuuri; nämä sanat toimivat johtotäh-tinämme."

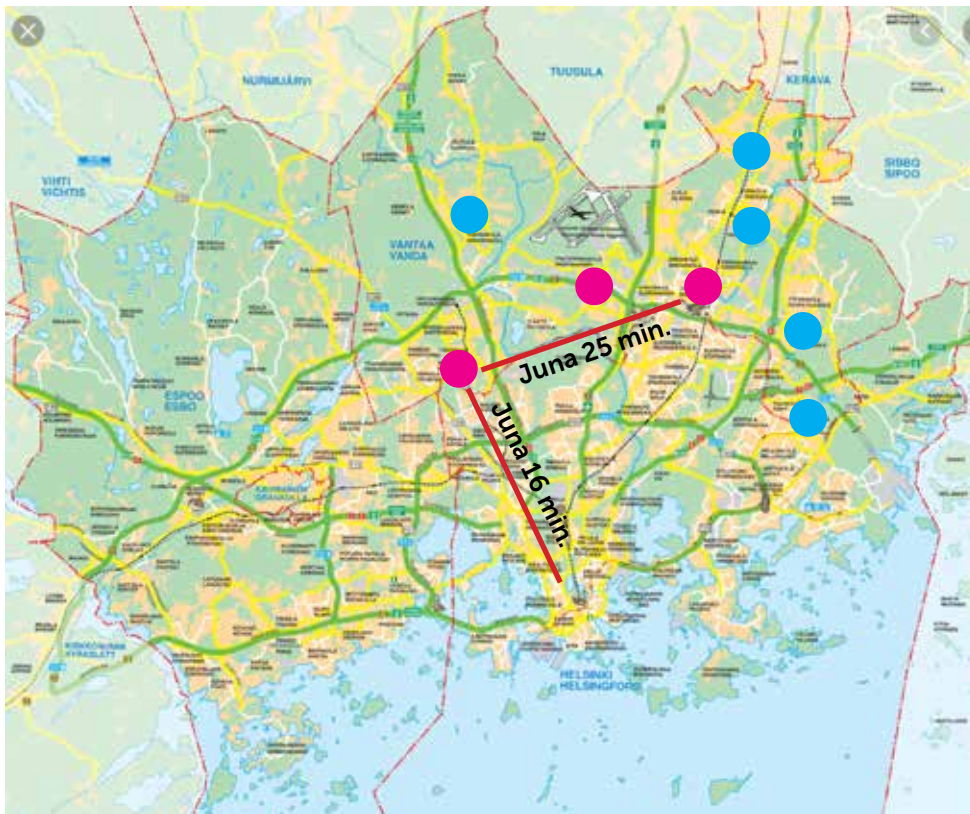
"Koska kaupungin oman kulttuurituotannon resurssit ovat rajalliset, se lähestyy aktiivisesti, laaja-alaisesti ja tasapuolisesti eri alueiden yhdistystoimijoita ja rakentaa kaupungin kulttuuri- ja liikuntapalveluita yhdessä kolmannen sektorin toimijoiden kanssa."

kapaikka, bändien treenitiloja, ravintola, Radio City sekä lukuisia kulttuurialan pienyrityksiä. Tikkurilan Vernissa vallattiin viisi vuotta myöhemmin 1984 mutta siitä on sittemmin muodostunut enemmän monin tavoin ansioitunut kulttuuri- ja nuorisotalo, kuin esimerkiksi kulttuurialan yrittäjiä siipiensa suojaan keräävä paikka.

Ruoholahdesta kuului kummia vuoden 1989 alkupuolella, kun Nokian vanha kaapelitehdas oli täyttymässä erilaisilla kulttuurialan toimijoilla, yksittäisillä taiteilijoilla, teatteriryhmillä, yhdistyksillä sekä pääosin tavalla tai toisella kulttuuria sivuavilla yrityksillä. Kaapelitehtaan merkitys helsinkiläisen kaupunkikulttuurin kehitykselle on ollut valtava. Kaapelia on seurannut Suvilahti, Teurastamo, yrittäjävetoinen Korjaamo sekä lukuisia pienempiä kohteita.

Vaikka kaupunkikulttuuri näkyy pitkälti kaduilla, toreilla, puistoissa sekä muilla julkisilla paikoilla näillä Kaapelitehtaan tai Teurastamon kaltaisilla paikoilla on iso merkitys ideahautomoina ja tuki-kohtina. Mittaluokaltaan kaapelitehtaan verrattavaa paikkaa Vantaalle tuskin saadaan vielä pitkään aikaan, mutta kaupungin rakenne huomioiden olisi hyvä jos eri puolille Vantaata syntyisi pienempiä keskuksia.

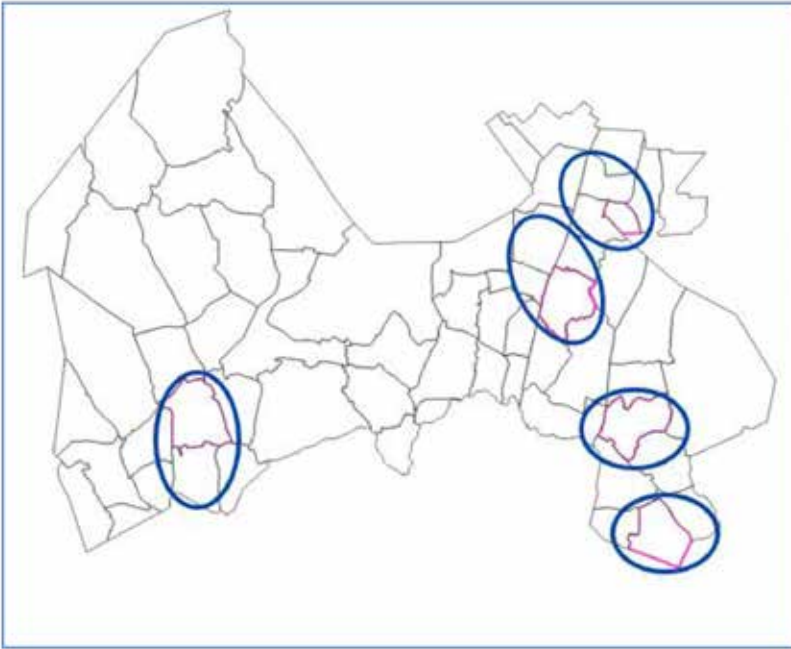
VANTAAN KAUPUNKIRAKENNE



Vantaalla on kolme pääkeskusta ● sekä viisi muuta keskusta ●. Etäisyys Myyrmäestä Korsoon tai Hakunilaan on linnuntietä yli 15 km ja Tikkurilaankin yli 10 km, samalla etäisyydellä on Helsingin kantakaupunki. Yksikään Vantaan keskuksista ei tule kasvamaan vuosiyksityyppiseen luonnolliseksi pääkeskukseksi, koska joudumme joka tapauksessa kilpailemaan Helsingin kantakaupungin tarjonnan kanssa. Siksi Vantaata tulee kehittää aidosti monikeskuisena kaupunkina jonka hallinnollinen keskus vain sijaitsee Tikkurilassa. Se mitä esitämme Myyrmäkeen ei ole pois Vantaan muilta keskuksilta, eikä korvattavissa millään mitään muihin keskuksiin tehdään. Vantaan keskuksista tulisi tehdä aidosti omaleimaisia kaupunginosia, jotka yhdessä tukevat kaupungin vetovoimaa.



ALUEELLINEN HUONO-OSAISUUS



Vantaalla on laadittu ansiokas **Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma** segregatiokehityksen pysäyttämiseksi. Myyrmäki ei kuitenkaan kuulu ohjelman kohdealueisiin, mutta ohjelman kohdealueita valittaessa todettiin että tietyin perustein myös Myyrmäki täyttää kriteerit. Toisaalta Myyrmäki ja ohjelman kohdealueisiin lukeutuva Martinlaakso muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden.

MYYRMÄKI-liike on pyrkinyt vahvistamaan alueella yhteisöllisyyttä merkittävältä osin kaupungin ulkopuolelta hankituilla resursseilla mm. toteuttamalla runsaasti asukkaita yhdistäviä kaupunkitapahtumia, ylläpitämällä Coworking tilaa ja Myyräncoloa ja edis-tämällä paikallisia katutaidehankkeita.

Myönteisen erityiskohtelun ohjelman ehdoton vahvuus on niissä toimenpiteissä joilla pyritään puuttumaan yksilötason huono-osaisuuskehitykseen. Sen sijaan alueellisen huono-osaisuuden torjumisen osalta toimenpiteet ovat osin oireita hoitavia, ei niinkään alueellisen huono-osaisuuskehityksen syntyyn puuttuvia.

Alueellinen huono-osaisuus ei välttämättä vähene yksilöiden kohdalla saavutettavan edistymisen myötä sillä syrjäytymisvaarasta irti päässet pyrkivät usein muuttamaan ns. menestyneimmille alueille, jonka jälkeen tilalle tulee jälleen heitä joilla ei ole mahdollisuutta itse valita minne muuttavat. Alueista tuleekin tehdä houkuttelevia myös heidän silmissä jotka voivat vapaasti valita oman asuinalueensa.

Suomen Ympäristökeskuksen asukasbarometrin mukaan laadukkaiden koulujen lisäksi vetovoimatekijöitä ovat kivi-jalkojen kahvila- ja ravintolapalvelut sekä erilaiset kulttuuripalvelut. Käytännössä tämä edellyttää työpaikkoja sekä asumista sekoittavaa yhdyskuntarakennetta, sillä silloin palveluille löytyy käyttäjiä myös päiväaikaan. Monipuolisesta kaupunkikulttuurista tunnetut alueet vetävät puoleensa edelläkävijöitä, jotka mielipidevaikuttajina rakentavat alueen mainetta.





Trans European Halles on Euroopan laajuinen riippumattomia kulttuuritiloja yhdistävä organisaatio, johon kuuluu Suomesta Kaapelitehdas (Helsinki), Korjaamo (Helsinki) ja Verkatehdas (Hämeenlinna) sekä ulkojäsenenä Rytmikorjaamo (Seinäjoki).

Yhteensä jäseniä on yli sata eri puolilla Eurooppaa. Merkittävä osa jäsenistä vastaa kooltaan tätä suunnitelmaa. Myyräncolosta olisikin mahdollista tulla Vantaan ensimmäinen TEH jäsen.

www.teh.net



MYYRMÄKI

Myyrmäki on n. 16 000 asukkaalla Vantaan väkirikkain kaupunginosa, jossa myös asukastiheys on kaupunkin suurin. Naapurikaupunginosa Martinlaakso on Vantaan toiseksi väkirikkain kaupunginosa ja Myyrmäen suuralueella asuu kokonaisuudessa liki 60 000 asukasta, mikä vastaa Kotkan tai Mikkelin väkilukua.

Myyrmäessä asuu nykyisin keskimääräistä enemmän senioriväestöä, joten asukasrakenteen nuorentaminen on lähivuosien haaste. Asuntokannasta löytyy myös keskimääräistä enemmän pieniä asuntoja, joka tukee tätä tavoitetta.

Myyrmäen kuten myös Martinlaakson rakentaminen käynnistyi 1969. Sitä ennen oli rakennettu jo Kaivokselan ja Louhelan asuinalueet. Asutuksen historia alueella on toki pidempää, sillä varhaisimmat kivikautiset löydöt ovat noin 7 000 vuoden takaa.

Monimuotoinen kulttuurielä on osa Myyrmäkeä. Kaupunginosassa toimii Vantaan taidemuseo Artsi ja Myyrmäki on yksi Helsingin seudun ensimmäisiä katutaidekaupunginosia josta muraalitaide on lähtenyt leviämään eri puolille kaupunkia. Tämä näkyy muun muassa Myyrmäen asemalla. Myyrmäessä toimii myös arvostettu Vaskivuoren musiikki ja tanssilukio. Lisäksi Myyrmäessä sijaitsee Vantaan suurin korkeakouluopiskelupaikkojen keskittymä, kun Metropolia Ammattikorkeakoulun Myyrmäen kampukselta löytyy n. 4 000 opiskelijaa.

Myyrmäki on aina ollut yhteisöllinen kaupunginosa. Viime vuosina täällä on järjestetty Myyrmäki-liikkeen toimesta kymmeniä kaupunkitapahtumia sekä rakennettu määrätietoisesti puitteita elävälle kaupunkikulttuurille.

MYYRMÄEN ASEMAKAAVATILANNE

Myyrmäessä on toistaiseksi käynnistymätöntä rakennusoikeutta 72 000 k m² sekä 229 581 k m² kaavoitusohjelman mukaan vireillä olevaa rakennusoikeutta. Naapuri-kaupunginosat huomioiden kaavoitettu tai työn alla oleva asuntorakentamisvaranto on reilusti yli 400 000 k m².

Vahvat rakentamattomat kaavat Myyrmäessä:

Kaava-alue	Rakennusala
Myyrmäen keskusta	33 400 k m ²
Myyrmäentie 2	33 000 k m ²
Virtakuja 4	5 660 k m ²
Yhteensä	72 060 k m²

Työn alla olevat kaavat Myyrmäessä:

Kaava-alue	Rakennusala
Kivikirveenkuja	25 000 k m ²
Louhelantie 4	30 000 k m ²
Myyr York Downtown	76 000 k m ²
Raappavuorenpuisto	10 000 k m ²
Kelokuusenmäki	30 500 k m ²
Kilterinkuja 2	18 600 k m ²
Korutie 1 - 3	12 400 k m ²
Louhela 2	11 991 k m ²
Luhtitie	5 000 k m ²
Kuohukuja 1	3 490 k m ²
Patotie 2	6 600 k m ²
Yhteensä	229 581 k m²

Myyrmäkeä on rakennettu koko kaupungin-osan 50 vuoden mittaisen historian ajan, pääosin kuitenkin melko verkkaiseen tahtiin 60/70 -lukujen vaihdetta lukuunottamatta. Jonkinlaisena pyrähdyksenä voidaan pitää sitä kun Kilterinmäkeen toteutettiin 2008 - 2015 välisenä aikana n. 50 000 k m² ja Loiskekujan alueelle 2016 - 2018 n. 25 000 m², mutta esimerkiksi syksyllä 2015 ratkaistun Myyrmäen keskustakilpailun kohteista yhdenkään rakentaminen ei ole vielä käynnistynyt.

Sekä Rakennusteollisuus että taloudelliset tutkimuslaitokset ovat arvioineet rakentamisen ja talouden kasvun pysähtyvän ja kääntyvän lähivuosina jopa laskuun.

Tätä taustaa vasten tuntuu epärealistiselta arvioida että Myyrmäessä kaavoitettu tai nyt kaivoitettavana oleva rakennusala tulisi kokonaisuudessaan rakennetuksi seuraavan 10 vuoden aikana. Pahimmillaan Myyrmäessä olisi kymmenen vuoden ajan lukuisia kesken-eräisiä kortteleita.

Kilterinkuja 2:n rakentamistarve olisi mahdollista siirtää arvioitavaksi 10 vuoden päästä luovuttamalla kiinteistön omistajalle nyt vastaava rakennusoikeus muualta kaupungin mailta tai kaupungille eri kohteista toteuttamissopimusten kautta tulevasta rakennusoi-keudesta.



IVO:N VANHA LABORATORIORAKENNUS



Kilterinkuja 2:n rakennus on alun perin valmistunut vuonna 1983 Imatran Voiman keskuslaboratorioksi. Rakennus koostuu kahdesta erillisestä toisissaan kiinni olevasta osta, joiden väliin sijoittuu porraskäytävä. Kilterinkujan puolella olevassa A-osassa on pohjakerros sekä kolme kerrosta. Kilterinrinteen puoleisessa osassa on pohjakerros sekä kaksi kerrosta. Vantaan Tanssiopisto toimii nykyisin A-osan 2. kerroksessa ja Myyräncolo B-osan pohjakerroksessa

Rakennuksen takapihalla on vielä erillinen kolmen kerroksen siipirakennus, jossa on kolmen kerroksen korkuinen avoin tila. Etupihalla sijaitsee pysäköintikansi, jonka alla on ns. kylmä pysäköintihalli.

Sisäänkäynti etupuolelta tapahtuu pohjakerroksen tasolta ja takapihan puolelta 1. kerroksen tasolta.

Rakennuksen kerrosala on yhteensä 10 608 k m².

KIINTEISTÖN KUNTO

Kiinteistö on 36 vuotta vanha, joten 1983 rakennettu kiinteistö ei edusta viimeisintä talotekniikkaa, mutta ei myöskään ole vielä erityisen vanha. Kiinteistön alkuperäinen käyttäjä Imatran Voiman keskuslaboratori luopui kiinteistöstä joksus vuosituhannen vaihteessa, vaikka viimeiset Fortumin toiminnot lähtivät vuoden 2018 lopulla.

Rakennus muodostuu kahdesta erillisestä rungosta, joiden väliin sijoituu porraskäytävä. Läntisen rungon (A-osa) lounaisnurkassa on havaittu kosteusvaurio kerrosten 2 - 3 kohdalla. Vantaan tanssiopiston tiloissa on yksi huone eristettynä poissa käytöstä ja läntisen rungon ylin kerros on ollut joitakin vuosia poissa käytöstä.

Sen sijaan itäisessä rungossa (B-osa) jossa nykyinen Myyräncolo sijaitsee ei ole havaittu kosteusvaurioita. Kiinteistön tiloissa on tehty säännöllisiä sisäilmamittauksia.

Kosteusvaurioiden syynä on omistajalta saadun tiedon mukaan ulkoseinän rakennusvirhe, jota on torjuttu sillä, että rakennuksen sisällä on pidetty pientä ylipainetta.

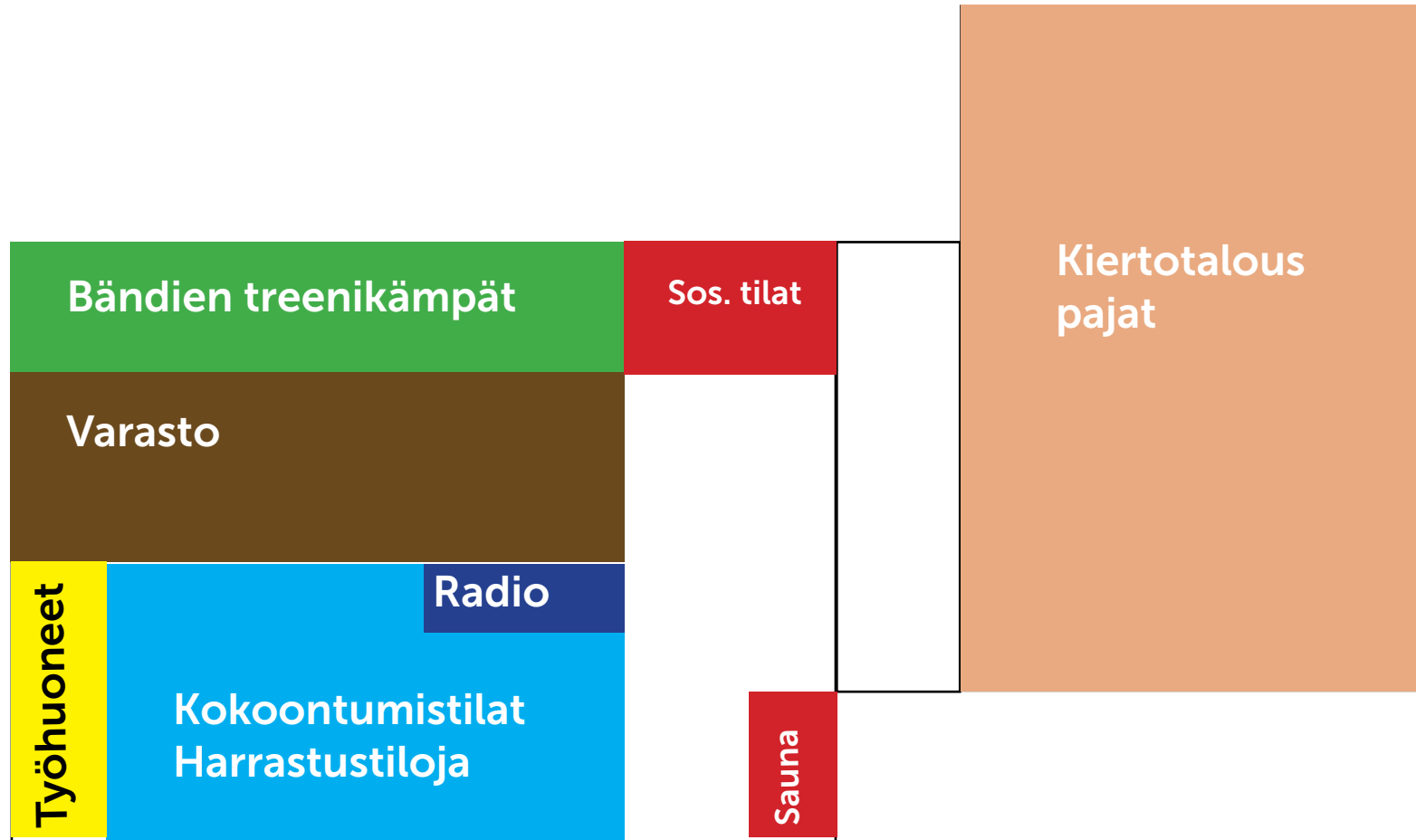
Rakennuksen kunto tulee selvittää, siihen meillä ei vuokralaisena ole ollut mahdollisuutta kuin omien tilojemme osalta. Toisaalta jos tilalle ajatellaan rajoitettua esimerkiksi 10 vuoden elinkaarta ja jos vaurioituneet osat ovat selkeästi rajattavissa ne on mahdollista jättää käytön ulkopuolelle. Kiinteistöjen väliaikaiskäyttöön saaduissa kiinteistöissä on melkein aina joitakin ongelmia, koska muuten kiinteistön äyttö alkuperäisessä tarkoituksessa olisi jatkunut tavalla tai toisella.

**Hankkeen
mahdollinen
riski!**

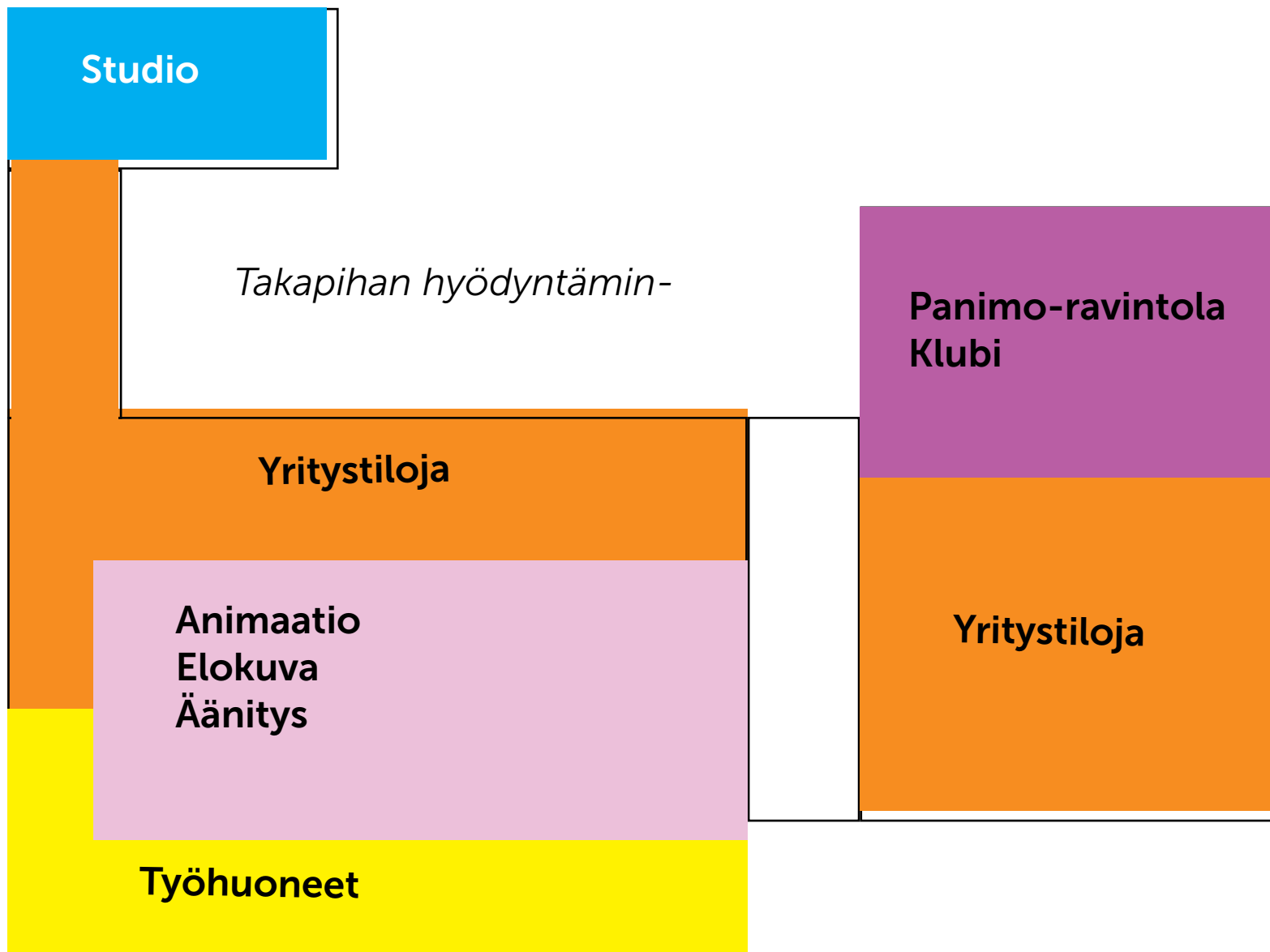


Pohjakerros

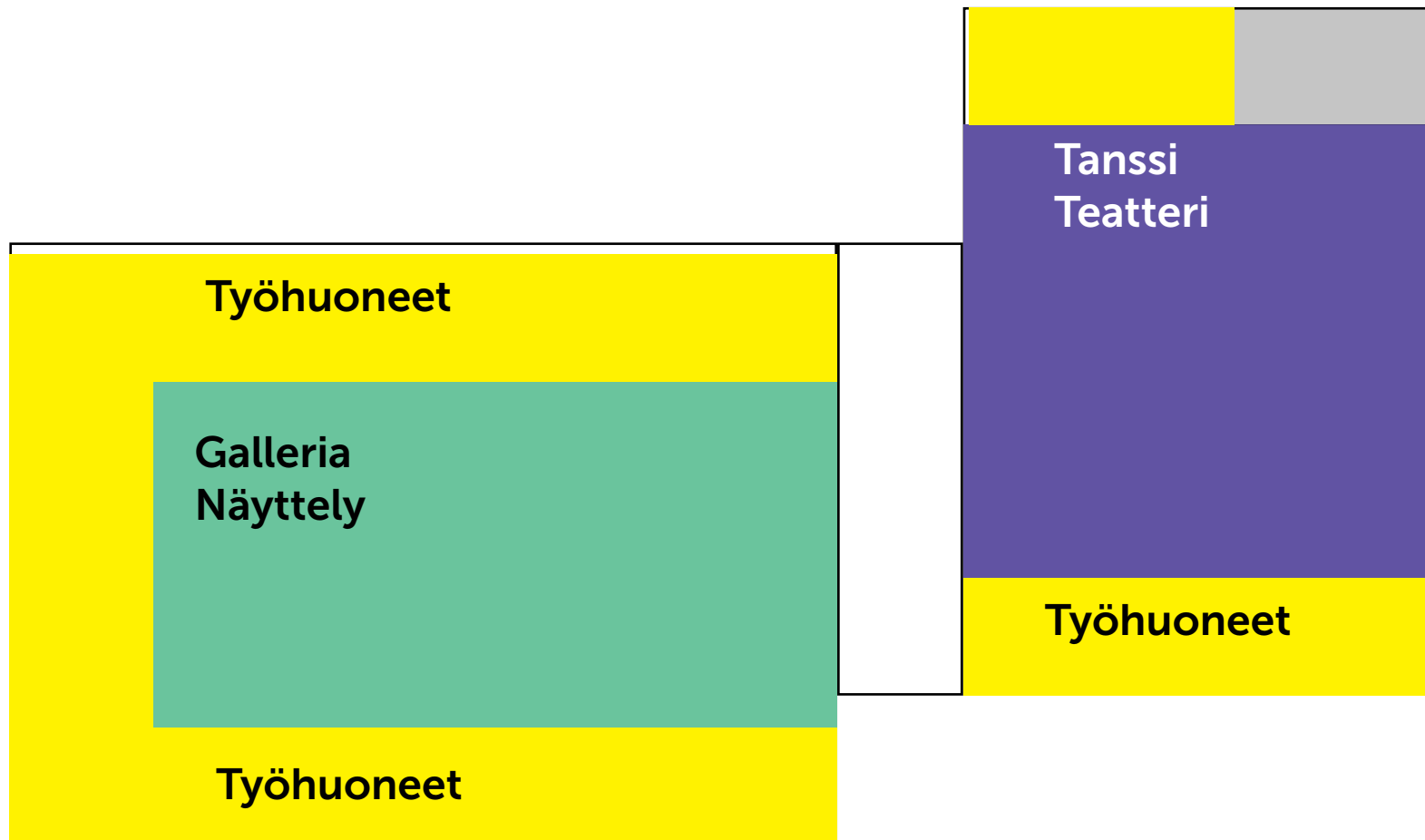
Hahmotelma siitä miltä hanke voisi tilojen puolesta näyttää

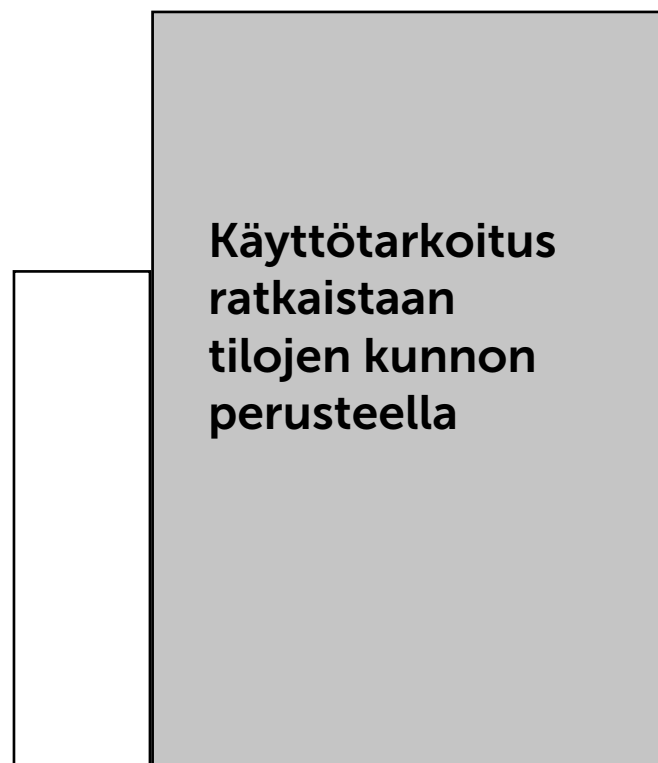


Etupiikan hyödyntäminen



2. kerros

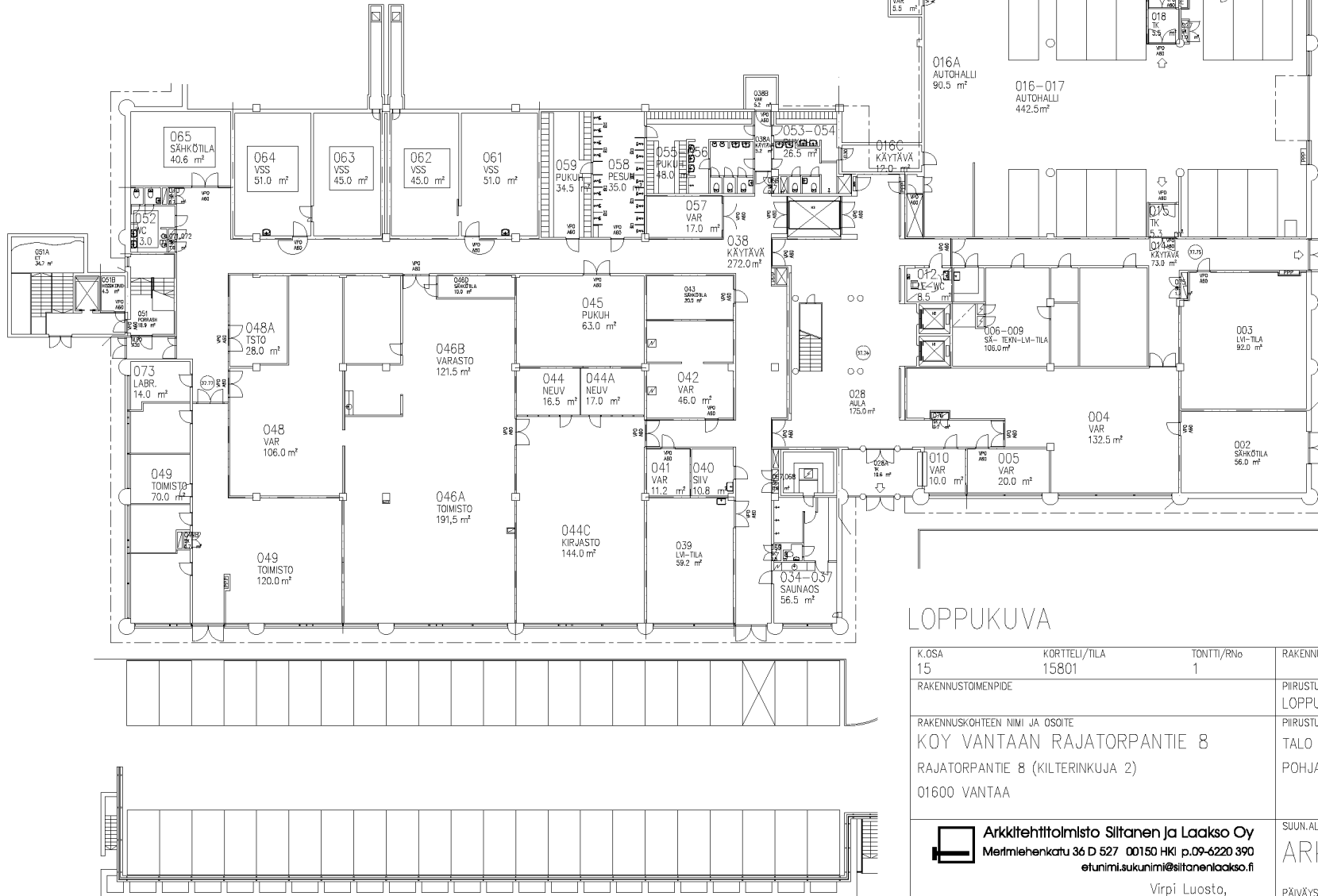




Pohjakerros

Tilan pohjapiirroksat

RAJATORPANTIE 8
TALO C
POHJAKERROS

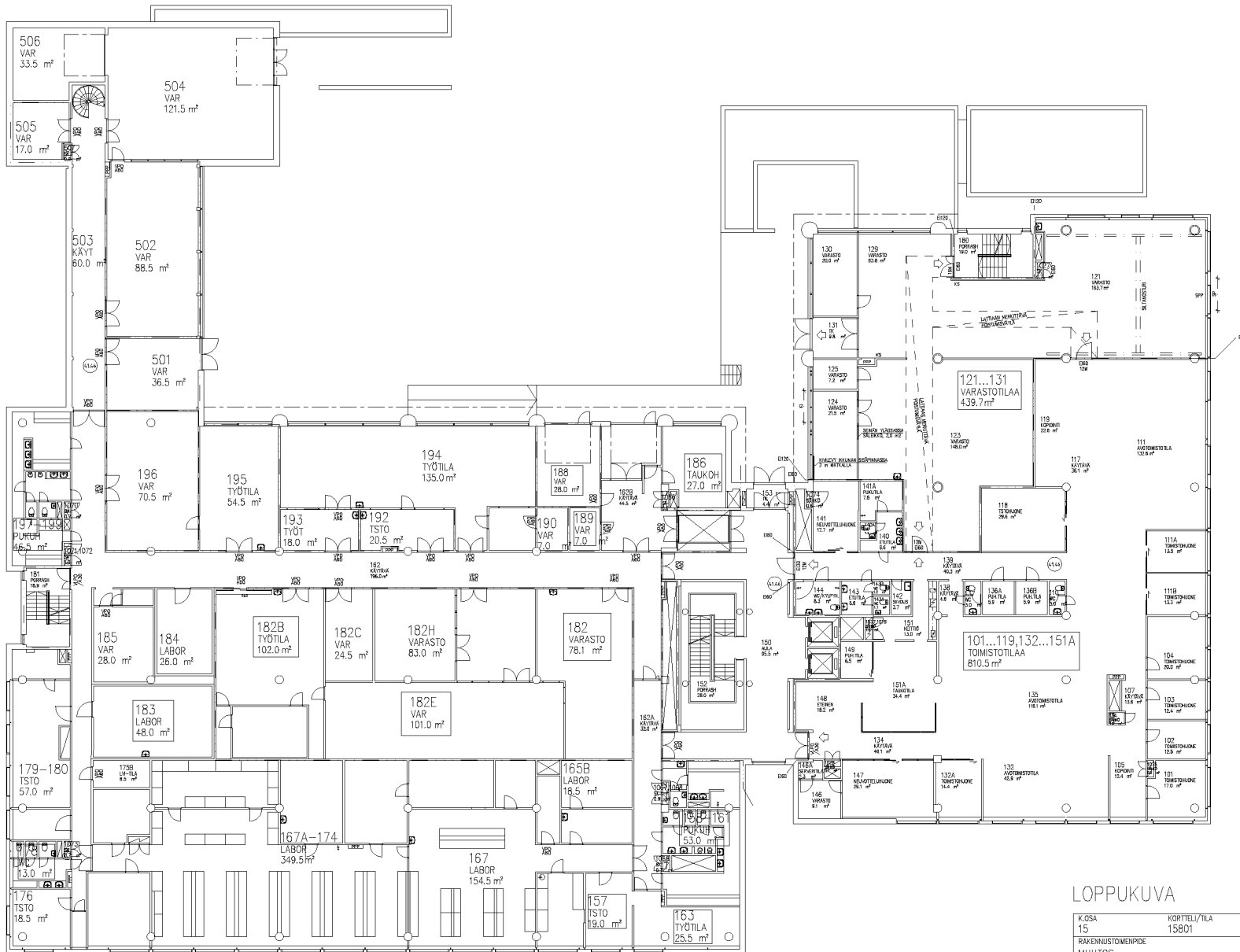


LOPPUKUVA

K.O.SA	KORTTELI/TILA	TONTTI/Rno	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
15	15801	1	
RAKENNUSLOMA			PIIRUSTUSLAJI LOPPUKUVA JUOKS.No
RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSOITE	KOY VANTAAN RAJATORPANTIE 8		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ MITTAKAAVAT MITTAKAAVAT
	RAJATORPANTIE 8 (KILTERINKUJA 2)		POHJAPIIRUSTUS, POHJAKERROS 1:300
	01600 VANTAA		
	SUUN.ALA ARK	TYÖ No C-OP	PIIR.No MUUTOS
	Virpi Luosta, arkkitehti SAFA		PÄIVÄYS 08.01.2016
		YHT.HENK.	

Arkkihtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
Merimiehenkatu 36 D 527 00150 HKI p.09-6220 390
etunimi.sukunimi@siltanensilaakso.fi

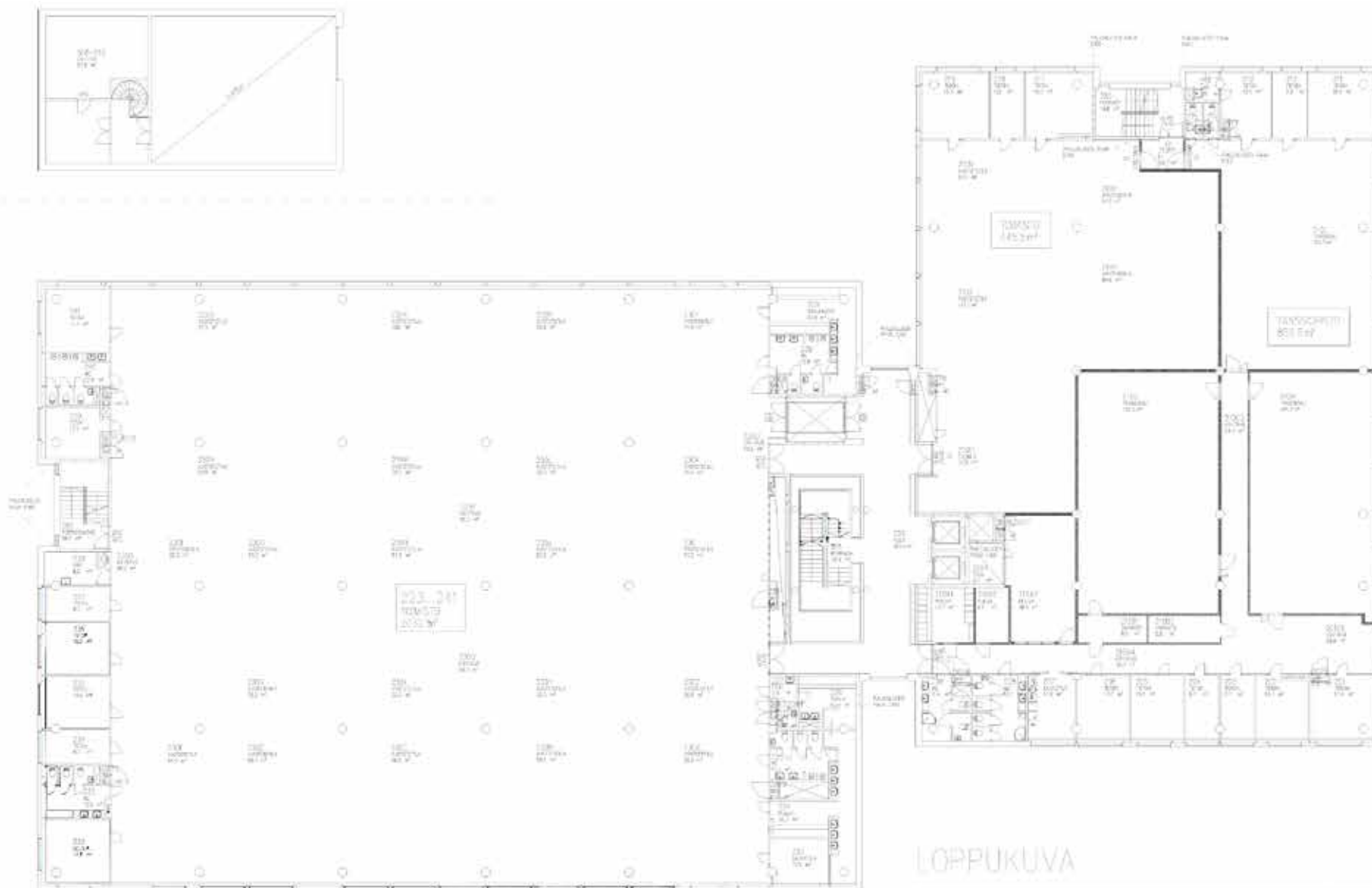
1. kerros



LOPPUKUVA

K.O.SA 15	KORTTELI/TILA 15B01	TONTTI/RVNo 1	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
RAKENNUSLOINPEDE MUUTOS	PIIRUSTUSLAJI LOPPUKUVA		
RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSOITE KOY VANTAAN RAJATORPANTIE 8 RAJATORPANTIE 8 (KILTERINKUJA 2) 01600 VANTAA	TALO C POHJAPIIRUSTUS, 1. KRS		JUOKS.No MITTAKAAVAT 1:300
Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy Vuorimiehenkatu 12 00140 HKI p. 09-6220 390 etunimi.suunnit@siltilaakso.fi	SUUNNITTELAJA ARK	TYÖ No PIIR.No C-01	MUUTOS
Virpi Luosto, arkkitehti SAFA	PIIRKÄYS 15.03.2015	YHT.HEIK.	

2. kerros



LOPPUKUVA

KOSA 15	KORTTI/ALA 1520	ZONIT/RIV 1	PIKENTÄSKUVAN TUNNUS
PAIKKUNUS/LOPPUKUVA			PIKENTÄSKUVAN LOPPUKUVA
PAIKKUNUS/LOPPUKUVA			PIKENTÄSKUVAN LOPPUKUVA

3. kerros

