



Vantaa

002447 VIHERTIE 44-46 JA 48

MARTINLAAKSO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 06.06.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002447.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Vihertien pientaloalueen ja Louhelantien katukuvan kokonaisvaltainen kehitys ja monimuotoisten asuinkorttelien rakentaminen. Asuinalueella sekoittuvat samassa korttelissa sekä pientalo- että kerrostalo asuminen vehreässä ja viihtyisässä ympäristössä.

Kaavaan liittyy kaksi maankäyttösopimusta.

Asemakaavan muutos:

Vantaan kaupunginosassa Martinlaakso 17. Kortteli 17606 ja kortteli 17605 sekä katualuetta.

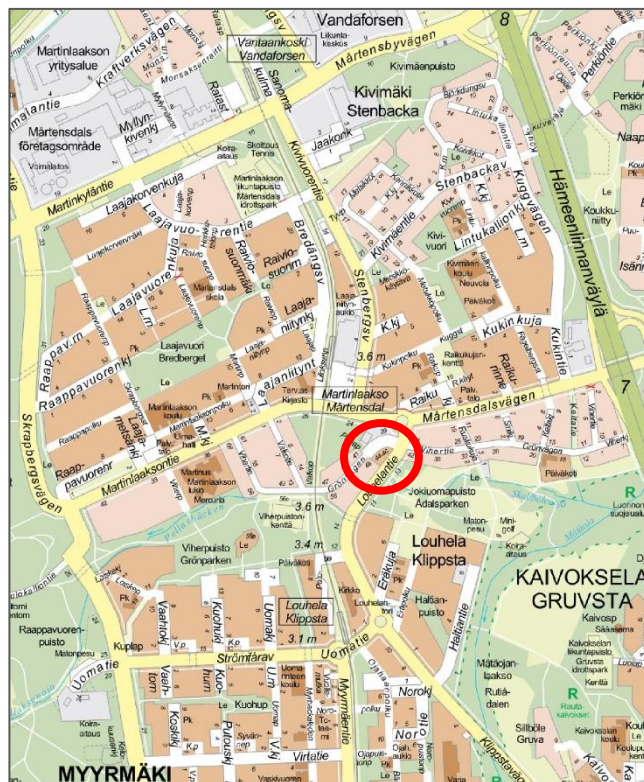
Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Kortteli 17606 ja osa korttelia 17605.

Kaavan laatija: Annakaisa Haanpää, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;

annakaisa.haanpaa@vantaa.fi, puh. 0438268456

KAAVA-ALUEEN SIIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson keskustassa noin 400 metrin päässä Martinlaakson juna-asemalta osoitteessa Vihertie 44-46 ja 48.

Alue on Martinlaakson tien eteläpuolella Louhelantien ja Vihertien risteyksessä huoltoasemaa vastapäätä. Alue rajautuu lounaassa Vihertien pientaloalueeseen ja Vihertien puistoon, kaakkoispuolella on Louhelantie ja Jokuomapiiston lähivirkistysalue.

Kaavoitettavalla tontilla Vihertie 44-46 on nykyisin kaksi asuntoa sekä liike- ja toimistotiloja, mm. kuntosali.

Kaavoitettavalla tontilla Vihertie 48 olleet omakotitalo ja varasto on purettu.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 04.09.2020
- Kaavoitus tuli vireille 06.03.2021 ja sai numeron 002447.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 01 julkaistiin 07.06.2021 ja asukastilaisuus pidettiin 15.06.2021.
- Mielipiteet pyydettiin 16.08.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.
- Vihertie 48 kortteli 17605 tontti 1 on otettu osaksi asemakaavamuutos suunnitelmaa 27.09.2021 YIT Suomi Oy aloitteesta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 02 julkaistiin 02.05.2022 ja asukastilaisuus pidettiin 11.05.2022.
- Mielipiteet pyydettiin 06.06.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 03 julkaistiin 02.11.2022 ja asukastilaisuus pidettiin 17.11.2022.
- Mielipiteet pyydettiin 07.12.2022 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne.....	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	30
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	32
4. Asemakaavan kuvaus	39
4.1 Kaavan rakenne.....	40
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	40
4.3 Aluevaraukset.....	42
4.4 Kaavan vaikutukset.....	46
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	50
4.6 Nimistö.....	50
5. Asemakaavan toteutus	51
6. Kaavatyöhön osallistuneet	51
7. Asemakaavan seurantalomake	52
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	54

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- LIITE 1: Mielenpitoet
- LIITE 2: Muistutukset ja lausunnot

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-TERIAALISTA

- LIITE 3: Martinlaakson kehityskuva 2030-2050
- LIITE 4: Rakennushistoriallinen selvitys, Innovarch Oy 07.04.2021
- LIITE 5: Meluselvitys, Hekimäki Akustikot (Sitowise) 09.03.2023
- LIITE 6: Ilmanlaatuselvitys, Enwinoy 30.03.2023

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutosehdotus sisältää asuinkerrostalojen korttelialueet Vihertie 44-46 ja Vihertie 48 sekä niihin liittyvän Punapolun katualueen. Asemakaavamuutosehdotuksen tavoitteena on ohjata kasvu nykyiseen korttelirakenteeseen alueen ympäristön arvoja kunnioittaen, tiivistäen ja uudistaen. Ehdotuksella haetaan monimuotoista tiivistyvää asuinkorttelien rakentamista sekä vihreää ja viihtyisää asuinaluetta. Suunnitelma muodostuu kahdesta sisäpihallsesta korttelista ja niiden välistä kulkevasta jalankulku ja pyöräily reitistä Vihertieltä Jokiuomapiuistoon. Kaupunkikuvallisesti korkeimmat 4-9-kerroksiset kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen ja Vihertien risteysalueelle. Rakennusten mittakaava laskee Vihertien pientaloalueen suuntaan, jossa sijaitsevat 2-4-kerroksiset kaupunkivillat perheasuntoineen.

Vihertie 44-46 kaavaillaan 6850 k-m² kerrosalaa, josta noin 6450 k-m² tulee olemaan asuinalaa ja noin 400 k-m² osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa. Tontti liittymä siirtyy pois risteysalueelta.

Vihertie 48 kortteliin kaavaillaan 2850 k-m² kerrosalaa, josta noin 2720 k-m² tulee olemaan asuinalaa ja noin 130 k-m² osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa.



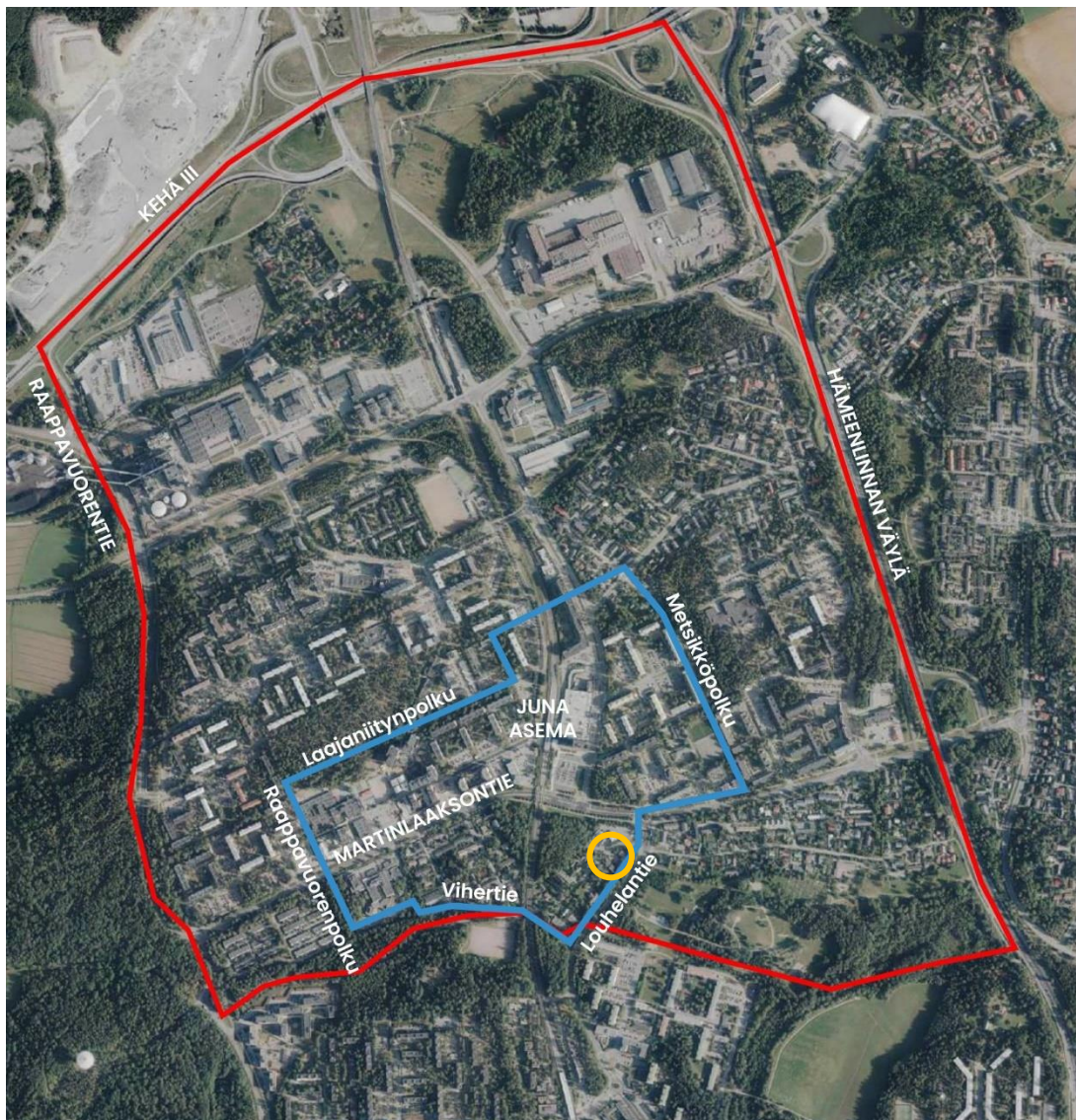
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakson kaupunginosa on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja se kuuluu Myyrmäen suuralueeseen. Se sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella, pääradan varrella; juna vie Helsingin keskustaan parissa kymmenessä minuutissa, lentokentälle reilussa 10 minuutissa.

Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson keskustassa noin 400 metrin päässä Martinlaakson juna-asemalta. Kaava-alue on Martinlaakson tien eteläpuolella Louhelantien ja Vihertien risteyksessä. Alue rajautuu lounaassa Vihertien pientaloalueeseen ja Viherpuistoon, kakkospuolella on Louhelantie ja Jokiuomapuiston lähivirkistysalue.



Ortokuva 2019: **punaisella** Martinlaakson kaupunginosan rajaus, **sinisellä** yleiskaavan kaupunkikeskustan alue ja **keltaisella** kaava-alueen sijainti.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaava-alue on Mätäoanlaaksoon liittyvää savilaaksoa, joka on entistä peltoa. Alue on maisemakuvultaan melko tasaista ja se aukeaa koillissuunnassa Louhelantien ylitse Jokiuomanpuistoon. Nykyisin valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Tonttia rajavat viherkaistat ja näiden puustutukset. Kaava-alueella ei ole arvokkaita luontokohteita, mutta tontilla 44-46 on arvopuita, jotka tulee säilyttää.

Vesistöt ja vesitalous

Vihertie 44-46:n tontilla on nykyisellään toimistorakennus, jonka piha on pääosin asfaltoitua pysäköintialuetta. Läpäisevän pinnan osuus tontilla on hyvin pieni. Vihertie 48:n tontilta on purettu pientalo, ja tontti on nykyisin pääasiassa läpäisevää pintaa.

Alue kuuluu Mätäoan valuma-alueeseen. Alueen pintavedet ohjataan hulevesiviemärin kautta Skallbölenojaan, joka virtaa Jokiuomanpuiston läpi Mätäojaan. Mätäoanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue, jossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja (mm. halavasepikkä) ja joka toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäoja virtaa Helsingin halki etelään ja laskee Iso Huopalahdessa Suomenlahteen.

Aluetta ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi..

Maaperä

Alueen maaperä on savea, mutta kaava-alueella on täyttömaata, koska alue on rakennettu. Rakennusluvanyhteydessä tehdään rakennuspaikkakohtaiset maaperätutkimukset.

Topografia

Kaava-alue on suhteellisen tasainen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Vihertien alue on alun perin rakennettu 1950-luvulla ja se on ollut metsäinen omakotialue. 1960-luvun lopulla alkoi varsinaisen kerrostalokaupunginosan rakentaminen. 1970-luvulla junaradan myötä tulivat keskustaan kerrostalot ja väestö kasvoi nopeasti. 2000-lukuun mennessä lähiöstä oli tullut keskusta. 2010-luvulla keskityttiin Martinlaakson asemanseudun kohtamiseen ja nykyään kaupunginosa on muuttunut urbaaniksi keskukseksi.

Kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Kaupunkikuva asemanseudulla on kerrostalovaltainen, asunnoista 87 % on kerrostaloja. Aseman eteläpuolella sijaitseva pientaloalue on vehreä ja viihtyisä. Pientaloja alueella on 13 %. Arvokasta Martinlaaksossa on sen väljä rakenne ja vehreä ympäristö.

Kaava-alueella, Vihertie 44–46 tontilla on olemassa oleva punatiilinen toimistorakennus. Rakennuksesta tehtiin rakennushistoriallinen selvitys (Innovarch Oy, 2022), jonka perusteella Vantaan kaupunginmuseo totesi, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot eivät nouse riittävän merkittäväksi asemakaavasuojelua varten.

Vihertie 48 tontilla ollut pientalo ja sen varastot on purettu, joten kaava-alueen laajennuksella ei ole vaikutusta rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin.

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Martinlaakso on Vantaan Myyrmäen suuralueeseen kuuluva noin 13 500 asukaan kaupunginosa. Martinlaakson väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu aikuisvaltaisuus ja pienet perhekoot, sekä monikulttuurisuus. Aikuisia on 62 %, lapsia ja nuoria 15 % ja ikäihmisiä 23 % väestöstä. Noin 40 % väestöstä on lapsiperheitä, mutta pääkaupunkiseudun yleisien kehityslinjan mukaisesti yhdenhengen talouksien määrä on kasvanut merkittävästi ja on nykyään suurempi kuin lapsiperheiden määrä 43 %.

Martinlaakson väestö on kasvanut tasaisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana, keskimäärin 15 % vuodessa, ja vuonna 2030 alueella odotetaan olevan yli 15 000 asukasta. Ennusteen mukaan henkilömäärällisesti eniten kasvavat 30–64-vuotiaiden ikäryhmät, mutta myös lasten ja nuorten määrän odotetaan kasvavan. 65–74-vuotiaiden määrän arvioidaan puolestaan vähentyvän.

Martinlaakson kasvu selittyy pääasiassa maahanmuutolla, monikulttuurisuus on kasvanut yli 10 % viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana ja nykyään noin 40 % asukkaista puhuu äidinkielenään muuta kuin suomen, saamen tai ruotsin kieltä.

Asuminen

Asuntotuotanto on noussut kasvuun Martinlaaksossa vuoden 2015 jälkeen, jolloin keskusta-alueelle ryhdyttiin rakentamaan uusia kerrostaloja. Määrällisesti tämä asuntotuotanto vastaa noin 1/4 tarpeesta. Jos halutaan valmistautua odotettuun väestön kasvuun, tarvitaan alueelle lisää täydennysrakentamista lähes 100 000 k-m².

Kaava-alue sijoittuu Martinlaakson keskustassa sijaitsevalla pientaloalueella, joka koostuu pääasiassa yksi- ja kaksikerroksisista rivitaloista ja omakotitaloista. Kaavoitettavassa korttelissa Vihertie 44-46 on nykyisin kaksi asuntoa (225 k-m²) sekä liike- ja toimistotiloja. Kaavoitettavassa korttelissa Vihertie 48 ollut pientalo (120 k-m²) ja sen varistorakennukset on purettu. Asemakaavamuutosehdotus toisi alueelle huomattavan määrän lisää asuntoja ja täyttäisi 1/10 tarpeesta.

Palvelut ja työpaikat

Martinlaakso on Vantaalla suurin työllistäjä Lentokenttäalueen jälkeen. Martinlaakson kaupunginosaan kuuluva Vantaankoski on työpaikka-alue, mikä selittää kaupunginosan suurehkon työpaikkamäärän, 6030 (2020). Näistä noin 2000 on teollisuuden työpaikkoja.

Martinlaaksossa on melko kattavat palvelut. Alueelle ovat sijoittuneet mm. konserttitalo Martinus, kirjasto, terveysasema ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Kaupallisista palveluista tärkein on aseman kauppakeskus.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on vehreä pientaloalue Martinlaakson keskustan lähetyvillä, noin 400 metrin päässä juna-asemalta, ja keskeisellä paikalla rakennettua ympäristöä. Alue on vuoden 2020 yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä.

Vihertien pientaloalueen uudistuvaa rakennetta katsotaan kokonaisuutena ja alueen kehitystä tarkastellaan yleiskaavan kehityskuvan mukaisesti koko Martinlaakson kaupunkikeskustanalueella aina vuoteen 2050. Kaupunkikeskustanalueen rakenne perustuu ulkosityötyiseen katuverkkoon ja laajaan sisäiseen jalankulkuverkkoon, jonka varrelle sijoittuvat puistot ja palvelut. Tätä rakennetta on tarkoitus tukea ja kehittää.

Virkistys

Pientaloalueen eteläpuolelle sijoittuu metsäinen Viherpuisto ja asuinalueen kaakkoispuolelle sijoittuu puolestaan Jokuomanpuisto. Näitä jokseenkin yhtenäisiä puistoalueita pitkin pääsee esimerkiksi Martinlaakson länsiosaa rajaavalle laajemmalle Raappavuorten virkistysalueelle ja idässä Mätäojanlaakson luonnonsuojelualueelle. Jokuomanpuistossa on leikki- ja minigolfkenttä sekä koirapuisto. Viherpuistossa on urheilukenttä ja asukaspuisto.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Louhelantien ja Vihertien risteykseen. Louhelantie on kokoojaku, jonka keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on 9142 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vihertie on liityntäkatu, jonka keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on arvioitu olevan noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaava-alueen läheisyydessä Louhelantien pohjoispuolella on Martinlaaksontie, joka on kokoojaku. Martinlaaksontien keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on 5779.

Louhelantiellä kaavoitettavan alueen kohdalla on bussipysäkit. Siinä liikennöi 6 bussilinjaa. Näillä pääsee mm. Helsinkiin, Myyrmäkeen, Aviapolikseen ja Lentosasemalle. Lähin juna-asema on Martinlaakson asema, jonne on matkaa noin 400 metriä.

Louhelantien varressa ja Vihertiellä kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Rakenteilla oleva Vihertien katusuunnitelma tuo yhdistetyn reitin myös Vihertielle. Suunnittelualueen kohdalta lähtee ulkoilureitti Jokuoman puistoon. Tätä yhteyttä on tarkoitus vahvistaa rakentamalla uusi jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu katu kaavoitettavan alueen läpi Vihertieltä Jokuomapuistoon.

VesihuoltoVedenjakelu

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Lähin vesijohto sijaitsee Vihertiellä. Kaavamuutosalue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat arviolta välillä 92-95 mmp. Tarkka painetaso annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetun jätevesiverkoston piirissä. Kaava-alueen lähin jätevesiviemäri sijaitsee Vihertiellä. Alueen jätevedet johdetaan Myyrmäen, Vapaalan Hämeenkylässä ja Hämevaaran kautta Espooseen. Espoossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Vihertie on nykytilanteessa avo-ojakuivatuksella. Kaavamuutosaluetta halkoo kuitenkin hulevesiviemäri, joka purkaa vedet asemakaava-alueen ja Louhelantien väliseen lyhyeen ojanpätkään ennen Louhelantien alittavaa rumpua. Louhelantien itäpuolella avo-oja jatkaa virtaamista itään Skallbölenojana laskien Mätäojan latva-alueelle. Mätäoja virtaa Vantaalla etelään ja jatkaa Helsingin puolella Mätäjoki-nimisenä edelleen etelään purkautuen mereen Iso Huopalahdessa

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vihertien katualueella.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Vihertien ja Louhelantien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on lentomeluvyöhykkeellä 3, jonka lentomelutaso on Lden 50-55 dB. Lentomelun osalta kaava-alueella sovelletaan lentokoneiden laskeutumisyvyöhykkeen ääneneristävyysvaatimuksia. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyuden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Autoliikenteen melu on tontin itäosassa yli 65 dB ja rakennuksen itäiseen julkisivuun kohdistuu yli 60 dB melu. Vihertien puoleinen osa tontista on alle 55 dB.

Kaava-alueella on täten tieliikennemelua sekä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia, jotka vaikuttavat voimakkaasti lähistön ilmanlaatuun. Kaupunkialueella liikenteen vaikutusta ilmanlaatuun ei voida välttää, mutta ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaisilla minimi- ja suosituksetäisyyksillä voidaan lieventää haittoja. Ilmanlaatuvyöhykkeiden minimietäisyys on tarkoitettu sovellettavaksi kaavoja muutettaessa jo rakennetuilla alueilla ja täydennysrakentamisessa. Louhelantiella tämä tarkoittaa sitä, että rakennuksen tulisi olla 7 metriä ajoradanreunasta. Vilkasliikenteisen ajoväylän varrella olevissa rakennuksissa myös ulkoilmalaitteet tulisi sijoittaa mahdollisimman ylös, yleensä rakennuksen liikenneväylän vastakkaiselle puolelle.

Louhelantien varteen suunnitellut uudisrakennukset tuovat suojaa sisäpihalle sekä nykyiselle asutukselle.

2.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuutos sisältää kaksi nykyistä tonttia: 17506-1 ja 17506-12. Ensimmäisen omistaa YIT Oyj, jälkimmäisen Kiinteistö Oy Vihertie 44–46.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä ja pyöräilyä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehdataan viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

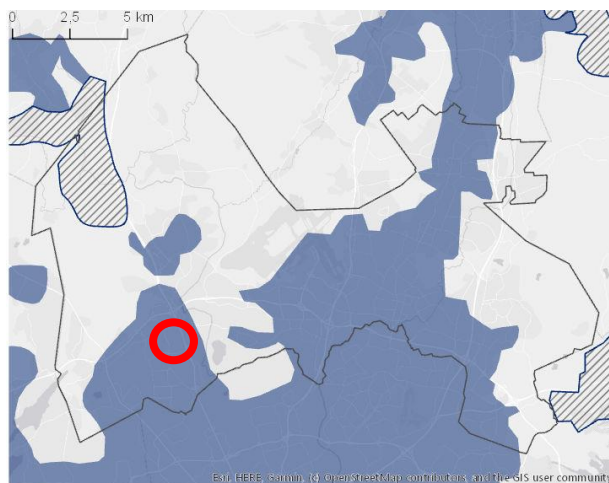


Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on rataan tukeutuva pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen tukeutuvana muuta taajamatoimintojen Kehittämisyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.

MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävään maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilän saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

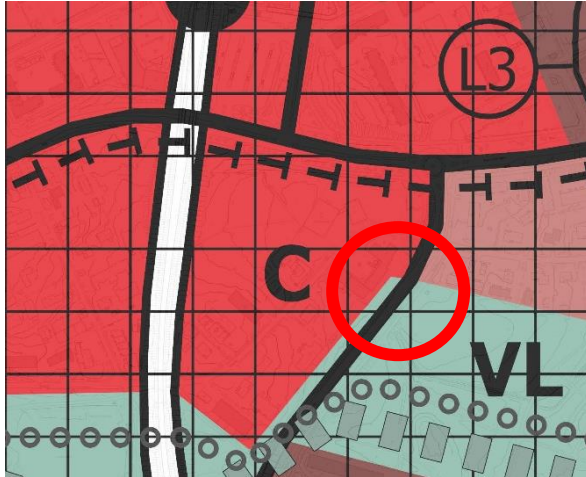


- MAL ensisijainen vyöhyke
- ▨ MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätösten myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä. Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Hyväksytyjen valitusten osalta Uusimaa-kaavan ratkaisut ovat edelleen täytäntöönpanokiellossa eivätkä voi tulla voimaan, ellei korkein hallinto-oikeus muuta tai kumoaa hallinto-oikeuden ratkaisua. Lainvoiman kaavat voivat saada vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019

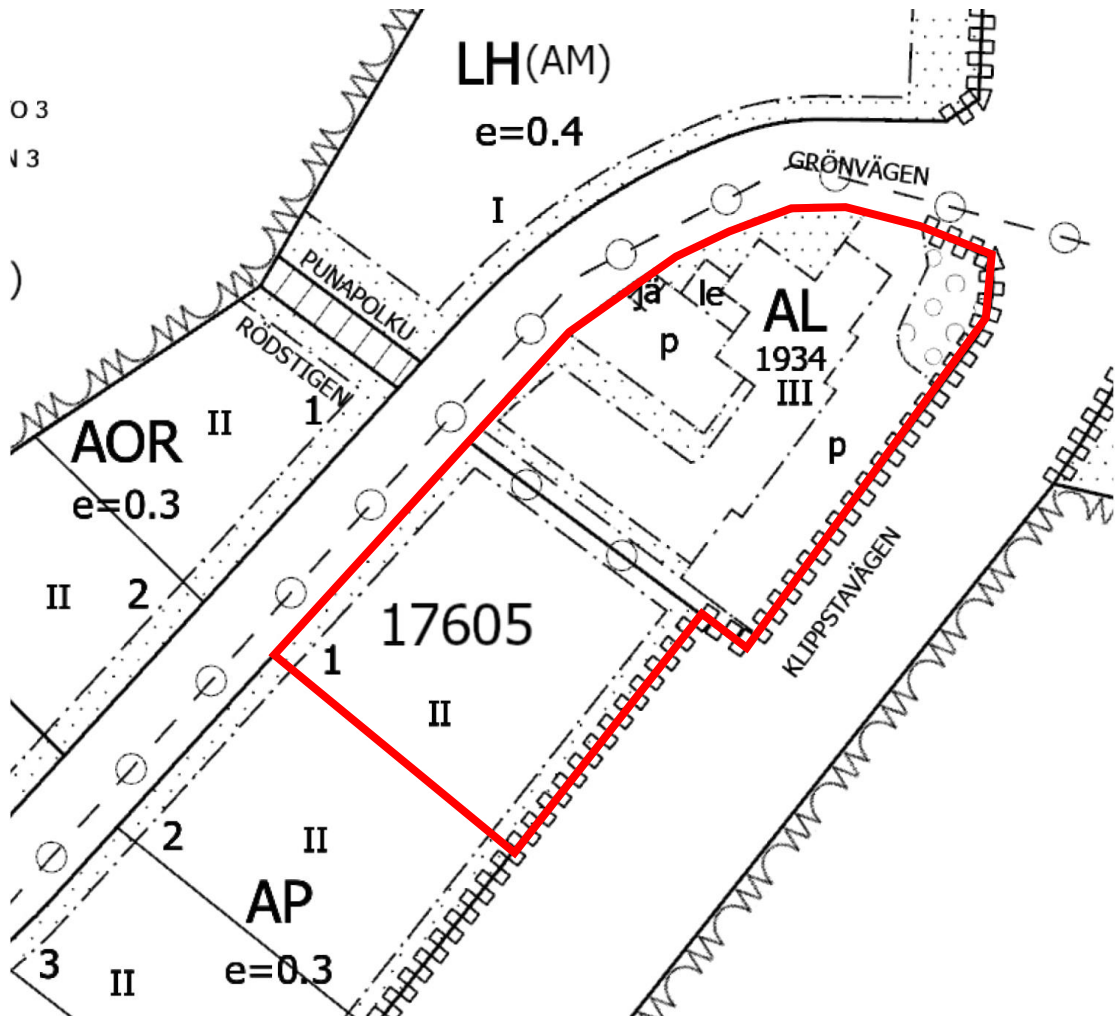
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa 2020 (Kv 2021) alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi C. Kaupunkikeskustan alue on laajentunut ja koko Martinlaakson asemanseutu on osoitettu kestävän kasvunvyöhykkeeksi. Merkittävä osa kasvusta keskittyy joukkoliikennekaupungin kestävän kasvun vyöhykkeelle. Vyöhykkeelle ohjataan kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen nykyistä kaupunkirakennetta eheyttäen ja uudistaen.

Kaupunkikeskustan aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Keskustoissa tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi. Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Asemakaava



Korttelissa 17605 tontilla 12 (Vihertie 44-46) on voimassa asemakaava nro 002337 (KV 17.12.2018). Siinä tontti on osoitettu liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AL). Rakennusoikeutta tontilla on 1934 k-m² ja olemassa oleva rakennus on kolmikerroksinen. Rakennuksessa kaksi toimistohuoneistoa on muutettu asunnoiksi. Asuntokerrosala on 225 k-m². Rakennuksessa on myös 216 k-m² kuntosali.

Korttelissa 17605 tontilla 1 (Vihertie 48) on voimassa asemakaava nro 000158 (KH 28.07.1980). Siinä tontti on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Tonttitehokkuus on $e = 0.3$ ja rakennusoikeus 789 k-m². Paikalla ollut omakotitalo oli 120 m².

Muut päätökset ja suunnitelmat

Martinlaakson kaupunginosaan on laadittu kehityskuva (KV 2.3.2013), jossa ei ole otettu kantaa suunnittelun kohteena olevaan alueeseen.

Martinlaakson yleiskaavaavan kaupunkikeskustanalueelle (C) laaditaan uutta kehityskuvaa, jossa tarkastellaan pientalo alueen tulevaisuutta kaupunkikeskustanalueella, tarkastelujakso katsoo yleiskaavan mukaisesti vuoteen 2050.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

Hanke on alkanut maanomistaja Kiinteistö Oy Vihertie 44-46 aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on saapunut kaupungille 04.09.2020. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt hankkeen vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan. Kaavoituksen vireille tulo on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä 06.03.2021. Vihertie 48 kortteli 17605 tontti 1 on otettu osaksi asemakaavamuutos suunnitelmaa 27.09.2021 YIT Suomi Oy aloitteesta. Hakemukset on käsitelty yhdessä kaavanumerolla 002447.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin museo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Vihertie 44-46 kortteli 17605 tontti 12 osallistumis- ja arviointisuunnitelma **01** julkaistiin 07.06.2021 ja asukastilaisuus pidettiin 15.06.2021. Alustava osallistuminen järjestettiin 07.06.-16.08.2021. Vihertie 48 kortteli 17605 tontti 1 on otettu osaksi asemakaavamuutos suunnitelmaa 27.09.2021 YIT Suomi Oy aloitteesta. Asemakaavamuutosehdotuksessa on tarkoitus käsitellä Vihertie 44-46 ja 48 tontit yhtenä kokonaisuutena. Kokonaisuutena tarkastelluista tonteista 44-46 ja 48 julkaistiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma **02** 02.05.2022 asukkaiden pyynnöstä ja asukastilaisuus järjestettiin 11.05.2022. Mielenpitoita kuultiin 02.05.-06.06.2022. Jatkokehittelystä suunnitelmista esitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma **03** 02.11.2022 ja asukastilaisuus pidettiin 17.11.2022. Alustava osallistuminen järjestettiin 02.11.-07.12.2022

Mielenpitoita keväällä 2021 esitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta **OAS 01** saapui 10 kappaletta. Keväällä 2022 esitetystä **OAS 02** mielenpitoita saapui 7 kappaletta. Kahdesta ensimmäisestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmista on tähän selostukseen koottu yhteenveto saaduista mielenpitoista. Mielenpiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä (Liite 1). Syksyllä 2022 esitetystä **OAS 03** saadut mielenpiteet ovat kokonaisuudessaan alla.

Yhteenveto OAS 01 ja OAS 02 mielipiteistä:

Suurin osa saaduista mielipiteistä koski useampaa alueella vireillä olevaa kaavahanketta; 002143 Martinlaaksontie 24 ja 002414 Martinlaaksontie 26 sekä tätä kaavaselistusta koskevaa hanketta 002447 Vihertie 44-46 ja 48.

Moni vastusti rakentamisen määrää tontilla ja toivoi pientaloalueen säilymistä matalarakenteisena. Asukkaat olivat huolissaan, että kerrostalot muuttavat alueen imagoa ja laskevat kiinteistöjen arvoa. Alueelle toivottiin lisää perheasuntoja. Myös liikennemäärän lisääntyminen huolestutti ja alueelle toivottiin uutta liikennesuunnitelmaa.

Osa mielipiteistä toi esille väärinymmärryksen kaavoitusprosessia ja sen vaiheita kohtaan. Epäiltiin, ettei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia, järjestetty tarvittavia vuorovaikutustilaisuuksia tai tiedotettu asianmukaisesti.

Vastine:

Asemakaavanmuutosprosessi on noudattanut maankäyttö- ja rakennuslakia. Mielipiteisiin vastataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti tässä kaavaselistuksessa.

Rakentamisen määrää on tarkistettu ja rakennusten massa on sijoitettu harkitusti niin, että kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen pois päin pientaloalueesta. Vihertien varteen pientaloalueen läheisyyteen on sijoitettu pienempimittakaavaisia perheasuntoja omilla pihillaan.

Yleiskaavassa 2020, joka katsoo vuoteen 2050, pientaloalue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi, johon kaupungin kasvu keskitetyksi ohjataan. Kasvava kaupunki tulee väistämättä muuttamaan ja kehittymään. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalueena. Kehittyvällä alueella kiinteistöjen arvo nousee.

Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittäviä tälle kaavahankkeelle, mutta asukkaiden ehdottamia järjestelyitä kuten Vihertien sulkemista autoliikenteeltä alikulukohdalta tullaan tutkimaan osana Martinlaaksontie 24 kaavaproessia. Vihertien katusuunnitelma ottaa huomioon osan toivotuista elementeistä kuten ajohidasteet.

Mielipiteitä syksyllä 2022 esitetystä OAS 03 saapui 15 kappaletta, allekirjoittaneita henkilöitä oli 32 kappaletta.

1. Caruna Oy:n kannanotto 03.11.2022

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

2. HSY kannanotto 23.11.2022

Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu Vihertielle. Vesihuollon suunnitelmat tulee yhteensovittaa viereisten vireillä olevien asemakaava-alueiden vesihuoltosuunnitelmien kanssa.

Vastine:

Jatkosuunnittelu toteutetaan yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

3. Väylävirasto kannanotto 25.11.2022

Radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinä haitat.

Vastine:

Kaavatyönyhteydessä laaditaan riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoitetaan niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset.

4. HSL kannanotto 29.11.2022

Ei lausuttavaa.

5. Vantaan Energian ja Vantaan Sähköverkot Oy:n kannanotto 30.11.2022

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

Vastine:

Suunnitteluprosessissa huomioidaan maanalainen putkisto ja siirron mahdolliset vaikutukset.

6. Vantaan kaupunginmuseon kannanotto 05.12.2022

Kaupunginmuseo on aiemmin lausunut kaavasta 30.8.2021 päivätyssä mielipiteessään VKM/111/2021. Museo toi mielipiteessään esille tarpeen selvittää Vihertie 44-46:ssa sijaitsevan toimistorakennuksen rakennushistorialliset arvot kulttuurihistoriallista arvottamista varten. Rakennuksesta tehtiin rakennushistoriallinen selvitys (Innovarch Oy, 2022), jonka perusteella museo totesi, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot eivät nouse riittävän merkittäväksi asemakaavasuojelua varten.

Vihertie 48 tontti on rakentamaton, joten kaava-alueen laajennuksella ei ole vaikutusta rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksesta.

7. Mielipide, Martinlaakson asukasyhdistys 07.12.2022

Kaavatyöt ja niihin liittyvät kuulemiset ja tilaisuudet sekä rakentamisen valmistelu tonteilla, kuten puiden kaato, katutöiden teko ja ojittaminen, tulee välittömästi keskeyttää seuraavin perustein:

1. Kaavayksikön toiminnan juridinen perusta ja luottamus

Vantaan kaavayksikön toiminnasta on tehty rikosilmoitus 9.9.2022. Lupia on mahdollisesti tietoisesti ja törkeästi väärennetty. Poliisitutkinta on kesken. Kaavayksikkö ei ole väärentämistä kiistänyt. Asiasta on saatava ratkaisu ja vasta mahdollisten lainvoimaisten tuomioiden tai syytteiden raukeamisen jälkeen kaavatyöllä voi olla lain ja säädösten edellyttämä luottamus.

Voimassa olevan asemakaavan vastaisia toimia kuten puuston kaatoa, ojituksia ja katu-töitä ei tule jatkaa vaan ne on peruttava ennen kuin uusi asemakaava (kohta 4.) on laadittu ja hyväksytty. Vihertie 48 tontti on maisemoitava, Martinlaaksontie 24:n puuston uudet ojat tukittava jne.

2. Perustustyöt: tärinä-, melu-, liikenne- yms. haitat

Alue on huonosti raskaaseen rakentamiseen soveltuvaa vanhan jokiuoman savimaata, joka on toistaiseksi jätetty Martinlaakson keskustan ulkopuolelle asvaltতিকentiksi (linja-autoasema, huoltamo), puistoksi ja pientaloalueeksi, joka jatkuu kaakkoon Jokiuoman puistona. Tornitalojen perustukset olisi tuettava paikoin kymmenien metrien syvyyteen. Vain 15-150 metrin etäisyydellä olevien pientalojen suojaaminen junttakoneiden aiheuttamalta tärinältä on käytännössä mahdotonta. Savimaata olisi poistettava tai siirrettävä jopa yli 10.000 m³. Jo alle kuutiometrin maaperän siirtymä voi aiheuttaa raskaan liikenteen, perustustöiden tai rankkasateen aikana pientalon perustusten pettämisen.

Pientalojen perustuksia, seiniä, putkia ja laattoja ei ole suunniteltu kestäväksi kaupungin suunnittelemaa raskasta rakentamista eivätkä ne sitä kokemusten ja havaintojen perusteella myöskään kestä: Vajaan kahden metrin syvyinen pieni katutyö Vihertie 48 /41 kohdalla talvella 2022 aiheutti viereisen tiiliaidan romahduksen ja sortumisen (kuvia pyydettyäessä) ja sekä astian putoamisen keittiökaapista viereisessä talossa. Tilaisuudessa 17.11.2022 kerrottiin myös aiemmista vastaavista tapauksista.

Tornitalojen rakentaminen ei ehkä ole mahdollista tai kannattavaa mutta matalampi esim. kaksikerroksinen rakentaminen olisi. Maaperä on tutkittava, tulokset julkistettava ja suunnitelma vahinkojen ennaltaehkäisemisestä sekä korvaamisesta on tehtävä ennen kuin alueen kaavoitusta voidaan jatkaa.

Kaavayksikkö on saanut Asukasliitto ry:n tekemän arvion maaperästä ja sen aiheuttamista riskeistä 29.5.2022 mutta ei ole siihen vastannut (29.5.2022 liite K8). Kaavayksikkö on teettänyt uusia maaperätutkimuksia Martinlaaksontie 24 puistossa, joita ei ole julkistettu. Muualla alueella ei tietävästi maaperän tutkimusta vielä edes aloitettu.

3. Alueen rakentamisen aikataulu

Kaavayksikön suunnitelmissa rakentaminen kestäisi jopa pari vuosikymmentä / Rakeisuus 2025-2040 karttaluonnos. Jatkuva melu, tärinä, pöly, rakennustyömaiden liikenne ja vahinkojen korjaaminen sekä normaalin liikkumisen estäminen olisivat kohtuuttomia myös kestoltaan. Uuden asemakaavan (kohta 4.) pohjalta annettavissa rakennusluvuissa on asetettava koko alueen rakentamiselle kohtuullinen, vuoden tai kahden, aikaraja vanhojen ja uusien asukkaiden siedettävän asumisen mahdollistamiseksi. Alueen rakentaminen on aikataulutettava, mitä nyt ei ole tehty.

4. Asemakaavan laadinta, kilpailutus, arkkitehtientekemä aluesuunnittelu

Kaavayksikkö on 7.6.2021 tiedottanut mahdollisuudesta järjestään arkkitehtuurikilpailu; Kannatamme kilpailutusta. Koko alueen suunniteltu rakentaminen, asukasmäärä ja sijainti huomioiden kilpailutus on kantamme mukaan ensisijainen vaihtoehto, erityisesti kun huomioidaan kaavayksikön toiminta ja tässä kerrottu.

Jos arkkitehtuurikilpailua koko alueen suunnittelusta ei kuitenkaan jostain syystä voida järjestää, kaavayksikön on tehtävä työ lain ja säädösten mukaisesti. Kummankin tekeminen on toistaiseksi laiminlyöty.

Vaadin tilaisuudessa 17.11.2022, jälleen kerran, asemakaavasuunnitelmaa ja -pohjakarttaa kerralla koko alueelle. Arviointisuunnitelma 03-versiossa 2.11.2022 on, ensi kertaa, samassa kartassa Vihertien pientalot ja niiden ympärille ja viereen suunniteltu lisärakentaminen: ylimalkainen neliö, katkoviiva ja ympyrähahmotelma tai Rakeisuus 2025-2040 karttaluonnos / sivu 5. On selvää ettei MRL 50§:n mukaista alueen käytön yksityiskohtaista järjestämistä tai MRL 8 luvun edellyttämää vuorovaikutusta voi perustaa em. rakeisuus 2025-2040 karttaan. Muuta ei kuitenkaan ole. Nykyinen asemakaava on vanhentunut, mm. alueen asukasmäärä moninkertaistuu, jolloin alueelle on laadittava uusi asemakaava MRL 51§:n mukaisesti. 17.11.2022 tilaisuus tulee järjestää uudelleen, kun kaavoitustyö täyttää lain säädökset.

Vaadin kaavoitusyksikköä esittämään useita vaihtoehtoisia alueen asemakaavoja. Yksi voi olla Rakeisuus 2025-2040 -karttaan perustuva.

Toisena vaihtoehtona vaadin tehtäväksi asemakaavamuutosehdotuksen havainnekuviineen, jossa Vihertie 41,43, 45 ja 52 (ks. valtakirjat) kaavoitetaan yhdessä ko. naapuritonttien kanssa. Tässä vaihtoehdossa alue suunnitellaan ensin ja vasta sen jälkeen tonttien yksityiskohtainen käyttötarkoitus ja rakennukset. Tonttien omistajia kohdellaan yhdenvertaisesti. Kaavatuottoja tulee käyttötarkoituksen mukaisesti, joko rakennusoikeudesta tai muusta alueen toimivuutta ja viihtyisyyttä edistävästä käyttötarkoituksesta kuten viheralue tai -piha, matalaa tai korkeaa rakentamista näkymät ja varjostukset huomioiden jne.

5. Kaavoitusmenettelyn vuorovaikutus

Asukkaiden edustajaa ja Martinlaakson asukasyhdistystä on asiassa kuultava. Toistaiseksi MRL 62§ mukaista vuorovaikutusta ei ole järjestetty tai voitu järjestää kohtien 1-4. laiminlyönneistä ja suunnitelmien keskeneräisyydestä johtuen. Odotamme kaavayksikön vastavan kirjaamoon lähetettyihin dokumentteihin, mukaan lukien tähän, allekirjoittaneelle. Toistaiseksi vuorovaikutteisuutta ei ole ollut - vastauksia huoliin ja kysymyksiin ei ole saatu.

6. Asemakaavan hyväksyntä ja alueen tulevaisuus

Vasta kun kohdat 1-5. ovat MRL:n säädösten mukaisesti tehty koko alueelle (ei vain jollekin tontille) voidaan Vantaan valtuustossa hyväksyä uusi asemakaava, aloittaa sen mukaiset työt ja saavutetaan paremmin myös Vantaan kaupungin alueen kehittämisen asettamat tavoitteet;

1 § Lain yleinen tavoite

Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehityksestä. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

Vastine:**1. Kaavayksikön toimin juridinen perusta ja luottamus**

Kaavatyötä tehdään maankäyttö ja rakennuslain (MRL) ja -asetuksen (MRA) mukaisesti. Luvanvaraiset toiminnot kuten tontin 48 puiden kaato eivät ole voimassa olevan asemakaavan vastaisia. Väärennystä ei ole tapahtunut. Tonttien maisemointi tapahtuu rakennustöiden jälkeen. Vihertien katutyöt ovat alkaneet Vihertien katualueella. Vihertien katusuunnitelma ei ole osa tätä kaava. Martinlaaksontie 24 ei ole osa tätä kaavaa tai sen selvityksiä.

2. Perustustyöt: tärinä-, melu-, liikenne- yms. haitat

Maaperä on Vantaalla monin paikoin vaikeasti rakennettavaa. Pintamaalajikartan mukaan yleisin maalaji Vantaalla on savi, jota on 41 % koko kaupungin pinta-alasta. Vihertien alue on maapohjaltaan tällaista tyypillistä pehmeikköaluetta ja vaativasti rakennettavaa maaperää. Pehmeikköalueille rakentamista varten on kehittyneitä geotekniikkaa ja pohjavahvistusmenetelmiä. Tämä mahdollistaa nykyisin myös korkean ja tiiviin rakentamisen erittäin vaikeisiin maapohjiin. Tiivis ja korkea rakentaminen pehmeillä on todettu resurssiviisaaksi, koska maapohjan vahvistamisen kulut jakautuvat useammille kerrosneliölle verrattuna matalaan ja väljään rakentamiseen.

Suunnittelussa ja rakentamisessa kyetään huomioimaan alueella oleva vanha rakennuskanta sekä tärinälle ja painumille herkkä ympäristö. Työmaasta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapurustolle. Rakentaja vastaa työmaasta ja rakentamisesta. Rakentamisen aikaisia haittoja valvoo Vantaalla rakennusvalvonta ja ympäristöviranomaiset.

Tällä kaava-alueella maaperän tutkimukset tekee maanomistaja. Kaavan 002413 Martinlaaksontie 24 alueella tehdyistä valmistuneista selvityksistä voi tehdä tietopyynnön.

Asukasyhdistys ry:n mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta OAS 02 (02.05.2022) on saapunut 01.06.2022. 29.05.2022 päivätty liite numero 8 koskee asemakaavamuutoksia 002413 ja 002477. Mielipiteisiin vastataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti asemakaavamuutosta koskevassa kaavaselostuksessa.

3. Alueen rakentamisen aikataulu

Uusi yleiskaava hyväksyttiin 25.01.2021 ja se on kuulutettu voimaan 11.01.2023. Uuden yleiskaavan vaikutuksia asemakaavoitukseen tullaa tarkastelemaan Martinlaakson asemanseudun kehityskuvassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS 03 02.11.2022, sivu 5) esitetty rakeisuus kaavio on yksi osa valmisteilla olevaa Martinlaakson asemanseudun kehityskuvaa. Kaavio havainnollistaa laajemmin Vihertien alueella nyt vireillä olevien asemakaavamuutoshakemusten keskeisiä kaupunkisuunnittelun tavoitteita. Kehityskuvassa tutkitaan kaupunkikeskustan rakennetta tarkemmin. Kehityskuva tulee ohjaamaan asemakaavamuutosehdotusten laatimista kaupunkikeskustan alueella tulevaisuudessa.

Asemakaavoituksessa ei voida vaikuttaa yksityisen maan rakentamisen toteutumiseen tai niiden aikatauluihin.

4. Asemakaavan laadinta, kilpailutus, arkkitehtientekemä aluesuunnittelu

Asemakaavamuutos 002413 Martinlaaksontie 24 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 07.06.2021 on kerrottu mahdollisuudesta järjestää suunnittelukilpailu kaupungin omistamalle tontille Martinlaaksontie 24. Hankkeen kaavoitus etenee lain ja säädösten mukaisesti erillisenä tästä kaavamuutoksesta.

Asukastilaisuudessa 17.11.2022 esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS 03 päivätty 02.11.2022) on MRL 63 § mukainen. Asemakaavaprosessi on edennyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asemakaavamuutosehdotukseen, jossa on tutkittu asemakaavaaluetta MRL 50 § mukaisesti. Asemakaava on laadittu MRL 54 § mukaisesti ja se on laadittu kaupungin pohjakartalle. MRL 8 lukua noudatetaan asemakaavamenettelyssä.

Uusi yleiskaava hyväksyttiin 25.01.2021 ja se on kuulutettu voimaan 11.01.2023. Uuden yleiskaavan vaikutuksia asemakaavoitukseen tullaan tarkastelemaan Martinlaakson asemanseudun kehityskuvassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS 03 02.11.2022, sivu 5) esitetty rakeisuus kaavio on yksi osa valmisteilla olevaa Martinlaakson asemanseudun kehityskuvaa. Kaavio havainnollistaa laajemmin Vihertien alueella nyt vireillä olevien asemakaavamuutoshakemusten keskeisiä kaupunkisuunnittelun tavoitteita. Kehityskuvassa tutkitaan kaupunkikeskustan rakennetta tarkemmin. Kehityskuva tulee ohjaamaan asemakaavamuutosehdotusten laatimista kaupunkikeskustan alueella tulevaisuudessa.

Asukastilaisuudessa 17.11.2022 asemakaavoitus esitti mahdollisuutta tarkastella asukkaiden pyytämiä pientalo tontteja osana Martinlaakson asemanseudun kehityskuvaa. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti tarkasteluun tulee liittää kaikki kaupunkikeskustan alueella olevat tontit. Koska aluetta tullaan tarkastelemaan laajempänä kokonaisuutena, ei siinä voida huomioida yksittäisten tonttien rajoja. Kehityskuva tulee sisältämään vision alueen kehityksestä yleiskaavan tarkastelemaan vuoteen 2050 asti kaupunkikeskustanalueella C.

Alueella on lainvoimainen asemakaava, joka vastaa rakennettua ympäristöä. Samalla alueella ei voi olla voimassa useita asemakaavoja päällekkäin. Tontinomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta näin halutessaan. Asemakaavaehdotukset laaditaan virallisten hakemusten perusteella ja kaavoitusohjelman sallimassa järjestyksessä.

5. Kaavoitusmenettelyn vuorovaikutus

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on järjestetty lainmukaisesti. Annettuihin mielipiteisiin vastataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti tässä kaavaselostuksessa. Lisäksi osallisille varataan tilaisuus antaa muistutus kaavan nähtävillä olon aikana.

6. Asemakaavan hyväksyntä ja alueen tulevaisuus

Asemakaavamenettelyssä on noudatettu ja tullaan noudattamaan maankäyttö- ja rakennuslakia ja sen säädöksiä.

8. Mieliptide, Asunto-osakeyhtiö Vihertie 43

Tiivistä lisärakentamista Vantaalla perusteellaan sillä, että muualta Suomesta tänne olisi muuttamassa paljon ihmisiä. On kuitenkin merkkejä siitä, että suurin ryntäys pääkaupunkiseudulle alkaisi olla jo ohi. Vantaan tuore väestöennuste lupasi, että Vantaan väestö kasvaa vuonna 2021 3299 henkilöllä. Todellisuudessa kasvu jäi 1975 henkilöön. Helsingistä saatujen ennakkotietojen perusteella voidaan sanoa, ettei pääkaupunkiseudun vetovoima ole palautunut tänäkään vuonna koronaepidemiaa edeltäneelle tasolle. Edelliseen viitaten on syytä suhtautua esimerkiksi Länsi-Vantaan massiiviseen lisärakentamiseen varauksella. Onhan tänne jo rakennettu paljon. Huolestuttavaa viimeaikaisessa kehityksessä on myös se, että uudet asunnot ovat lähes poikkeuksetta pieniä yksioita ja kaksioita, mikä on omiaan yksipuolistamaan väestörakennetta.

Edellä sanottu koskee myös Vihertielle suunniteltua kerrostalorakentamista. Haluamme muistuttaa, että Vihertien varsi on ollut perinteistä pientaloaluetta jo kauan ennen yleiskaavan muutosta, jossa osa alueesta luokiteltiin keskustatoimintojen alueeksi. Esitetty raskas kerrostalorakentaminen (yli 10 000 k-m²) osoitteeseen Vihertie 44 – 48 ei alueelle sovi.

Yksi suurimmista ongelmista on se, että nykyinen asemakaava on vanhentunut. Käytännönä näyttää lisäksi olevan se, että kun jonkin kevyesti rakennetun tontin omistaja hakee omistamalleen maalle lupaa raskaaseen rakentamiseen, kaupunki tulee vastaan ja pyrkii muuttamaan vanhaa asemakaavaa em. suunnitelmien mahdollistamiseksi. Tämä ei ilmeisesti ole edes lainmukaista. Alueelle pitäisikin saada uusi asemakaava, joka tarkastelisi aluetta kokonaisuutena ja ottaisi huomioon olemassa olevan asutuksen.

Vastine:

Martinlaakson väestö on kasvanut tasaisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana, keskimäärin 15 % vuodessa, ja vuonna 2030 alueella odotetaan olevan yli 15 000 asukasta. Pandemiavuosien aikana kasvusuhte kääntyi laskuun, mutta tämä nähdään poikkeustilanteena ja kaupungistumisen oletetaan jatkuvan.

Asuntojen koko ja hallintamuoto eivät ole ratkaistavissa asemakaavassa. Ne perustuvat maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin, jotka ratkaisee kaupunginvaltuusto. Asuntojen kokoa ohjaa väestörakenne: Pääkaupunkiseudulla yli 50 % väestöstä kuuluu yhden hengen talouksiin.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Maakuntakaavan tavoitteena on uuden asumisen keskittäminen ratojen ja joukkoliikennevyöhykkeiden yhteyteen. Kaavahanke on yleiskaavan kaupunkikeskustan alueella, jota kehitetään monipuolisena ja tehokkaasti rakennettuna ympäristönä. Yleiskaavan tavoitteena on täydentää Vantaan keskustoja tiiviiksi, monipuolisiksi ja kaupunkitaltaan laadukkaiksi alueiksi. Keskusta-alueiden merkittävällä laajentamisella halutaan edistää kestävä kehitystä. Kaavamuutos perustuu maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteisiin.

Alueella on voimassa oleva asemakaava, joka vastaa rakennettua ympäristöä. Tontinomistajat voivat hakea asemakaavamutosta näin halutessaan. Hakemuksia tarkastellaan nykyisten lakien ja normien mukaisesti. Kaupunkisuunnittelua ohjaavat kaupungin strategiat sekä Martinlaakson asemanseudun (kokonaisvaltainen) kehityskuva. Kaikki asemakaavat laaditaan suhteessa ympäristöön ja niiden vaikutukset arvioidaan. Laajempi kokonaistarkastelu on tehty yleiskaavassa.

9. Mieli pide A, Yksityiset henkilöt 03.12.2022

vastustaa voimakkaasti Vantaan kaupungin suunnittelemaa seuraavista syistä:

- Alue on kaavoitettu pientaloalueeksi eikä sitä pidä muuttaa.
- Suunnitellut kerrostalot eivät sovi pientaloalueelle.
- Kerrostalorakentaminen muuttaa oleellisesti pientaloalueen yleisilmettä ja aiheuttaa koko alueen pientalojen arvon laskua.
- Alueen pientalojen nykyisin nauttima rauha ja yksityisyys tulee häviämään kerrostaloasumisen myötä.
- Alueen pientaloasukkailla on suuri pelko kerrostalojen lisärakentamisesta ja sen tuomista haitoista.
- Liikenne tulee kasvamaan huomattavasti.

Vastine:

Kaupungin kehittyessä ja kasvaessa kaupunkiympäristö muuttuu. Uuden yleiskaavan 2020 (KV 2021) myötä uusia asemakaavamuutoshakemuksia käsitellään nykyisten kaupunkistrategioiden mukaisesti. Pientaloalue sijoittuu yleiskaavan kaupunkikeskustan alueelle, johon kaupungin kasvu ohjataan kestävän kehityksen periaatteita noudattaen.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalueena. Asemakaavoitushankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys. Kasvavassa kaupungissa kiinteistöjen arvot nousevat.

Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittäviä tälle kaavahankkeelle.

10. Mieli pide B, Yksityinen henkilö 07.12.2022

Tilaisuudessa nousi huoli mm. kasvavasta asukasmäärästä ja sen myötä kasvavasta liikennevirrasta. Vihertien Nesteen risteys on jo tällä hetkellä hyvin vaarallinen risteys. Ruuhka-aiheina (varsinkin klo 8-9 sekä klo 15-17.30) Nesteen puolelta on lähes mahdotonta kääntyä vasemmalle Hämeenlinnanväylän suuntaan. Risteyksessä tie tekee pienen mutkan oikealle Louhelan suuntaan, jolloin näkyvyys risteyksessä on lähes olematon. Risteystä ruuhkauttaa myös Vihertien päiväkodille aamuisin ja iltapäivisin lapsiaan päiväkotiin ajavat vanhemmat. Onko ajatus, että uusien kerrostalojen asukkaat sekä pysäköintitalon autot liittyvät pihoistaan suoraan Martinlaaksontielle? Tiedoksi myös, että risteuksen ruuhkaisuuden vuoksi moni autoilija oikaisee Martinlaakson tielle myös junaradan alta Valkotien ja Vihertien kautta. Ko. tieosuuksilla ei ole jalkakäytävää, ja kadut ovat tälläkin hetkellä vaaralliset

mutta onko tosiaan niin, että Martinlaaksontien pohjoispuolella ei ole lainkaan mahdollista rakennuspaikkaa korkeille kerrostaloille? Onko pohdittu, jos esim. aseman välittömässä läheisyydessä oleva huonokuntoinen kirjaston talo purettaisi ja sen tilalle rakennettaisiin kerrostaloja ja kivijalkaan kirjasto + posti? Onko etukäteen selvitetty, että Martinlaaksoon olisi jatkossa muuttamassa niin valtava ihmismäärä kuin tilaisuudessa kerroitte? Minua kiinnostaisi myös tietää onko Myyrmäkeen korkeisiin taloihin saatu asukkaita ja mikä on niiden tornien käyttöaste? Toki, Myyrmäkeen talot sopivat hieman paremmin kuin vehreälle Vihertien pientaloalueelle. Mielestäni on jotenkin outoa, että yksikerroksisen pientalon kylkeen rakennetaan jopa yli 10-15 kerroksisia kerrostaloja. Tämä ei mielestäni ole kerroksellista rakentamista, josta myös tilaisuudessa paljon puhuttiin. Täysin uusilla asuinalueilla (esim. Kivistö) kerroksellisuus voidaan toteuttaa huomattavasti selkeämmällä ja asukasystävällisemmällä tavalla, kuin olemassa olevan rakennuskannan viereen.

Nesteen tontista ja arkkitehtitalon viereisen tontin myynnistä oli myös keskustelua, ja lupasitte ottaa jatkosuunnittelussa huomioon myös olemassa olevan rakennuskannan, jotta suunnitelma olisi selkä ja asukasystävällinen kokonaisuus. Oletteko pohtineet, kuinka moni asukas tulee olemaan teihin yhteydessä ja tarjoamaan että lunastaisitte myös heidän tonttinsa taloineen niin kuin ns. mummon talolle (Vihertie 48) kävi. Onko teillä pitkällä aikavälillä tarkoitus lunastaa koko Nesteen vieressä olevan Vihertien pientalokanta, jolloin kerrostaloja voisi rakentaa mielin määrin radanvarteen. Tämä ajatus on aivan varmasti useamman asukkaan pohdinnassa, uskoisin. Kannattaa varautua siis yhteydenottorumba.

Vastine:

Martinlaaksontie 24 tontin liikenne, liittymä ja pysäköintijärjestelyt ovat vielä tarkastelun alla. Tätä kaava varten tehdyissä tarkasteluissa järjestelyiden on todettu olevan riittäviä. Vihertien katusuunnitelmien rakentaminen on alkanut ja valmistuessaan tuovat Vihertielle jalka- ja pyöräilykadun sekä hidasteita.

Martinlaaksontien pohjoispuolella, osana Martinlaakson kehityskuvaa, on tutkittu mahdollisuutta rakentaa laajoille maapaikoitusalueille ja on järjestetty yhteistyöseminaareja taloyhtiöiden kanssa, joiden omistuksessa ja käytössä nämä alueet ovat. Taloyhtiöt eivät koe rakentamisen mahdollisuutta kannattavaksi.

Martinlaakson kehityskuvassa on tutkittu myös mahdollisuutta laajentaa kirjastoa ja tuoda sen toimintaa katukuvaan. Kiinteistön omistaja päättää mahdollisista muutoksista kiinteistönsä ja voi halutessaan hakea asemakaavamuutosta.

Asukastilaisuudessa esitetyt luvut ovat väestöennusteesta.

Vantaalla uusille asunnoille on paljon kysyntää. Asuntojen rakentaminen aloitetaan yleensä vasta kun puolet asunnoista on myyty. Myyrmäessä on valmiina yksi uusi yli 8-kerroksinen rakennus, jossa asuu 1,5 asukasta / asunto.

Kaupunkisuunnittelussa kerroksellisuus tarkoittaa ajallista kerrostumaa, jossa uusi ja vanha ovat rinnakkain. Kaupungin rakennuskantaan ovat vaikuttaneet eri aikakausien arkkitehtuuri-ihanteet ja rakennuskulttuuri. Monikerroksellinen arkkitehtuuri kertoo oman tarinansa kaupungin kehityshistoriasta. Vaikka rakennukset olisivat eri ajoilta, ne parhaimmillaan muodostavat yhtenäisen kaupunkitilan. Vanhaa rakennettua ympäristöä voidaan täydentää laadukkaalla modernilla arkkitehtuurilla, kun se suhteutetaan vanhoihin rakennuksiin.

Tontinomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta näin halutessaan. Hakemuksia tullaan tarkastelemaan Martinlaakson asemanseudun kehityskuvan pohjalta. Asemakaavat laaditaan suhteessa ympäristöön ja niiden vaikutukset arvioidaan.

Vantaan kaupunki ei ole lunastanut, eikä ole lunastamassa yksityisiä tontteja.

11. Mielipide C, Yksityinen henkilö

Vastustan ko. asemakaavamuutosta koskien pientaloalueen tonttien muuttamista kerrostalorakentamiseksi koskien samalla välitöntä lähialuetta.

Perusteluna esitän seuraavia näkökohtia:

- Koko Martinlaaksontie, Raappavuorentieltä Hämeenlinnan väylälle, eteläpuoli on pientaloaluetta ja pohjoispuoli kerrostaloaluetta. Tämä jako tulee säilyttää jatkossakin alueen selkeyden, viihtyvyyden ja kokonaiskuvan kannalta.
- Rakennettavat alueet tulee yleensäkin suunnitella kokonaisuutena. Nyt näyttää siltä, jos pientalo/-tontti myydään, kaavoitusprosessi lähtee välittömästi käyntiin kerrostalotontiksi muuttamiseksi. Lisäksi on käyty suoraan kyselemässä: myytkö (esim. naapuri Vihertie 54)? Tämä antaa melko erikoisen kuvan Vantaan kaupungin asemakaavoituksesta.
- Jo nyt käynnissä oleva prosessi vaikuttaa alueen yksityisomistuksessa olevien rivi- ja omakotitalojen arvoon alentavasti. Eihän kukaan halua asua/ostaa pihalla varustettua kotia, johon kerrostaloista on esteetön näköyhteys!
- Asukastilaisuudessa, Martinlaakson kirjasto 17.11.2022, kuultiin kaupungin virkamiehiltä ko. kerrostalokaavoitukselle perusteluina mm. uusien pientaloalueiden kaavoittaminen esim. Seutulaan, Petikkoon, Lapinkylään. Tämä tarkoittanee sitä, että olemassa olevat, hyvin voivat pientaloalueet, kuten Vihertie, tuhotaan ja hyvät veronmaksajat `pakotetaan` lähtemään. Toisena asiaa perusteltiin Mainio Martsari kyselyn tuloksilla. Martinlaaksossa on tilastojen mukaan (31.12.2021) 13 190 asukasta, joista kyselyyn oli vastannut noin 700. Vastausprosentti on erittäin alhainen, vaikka kyseessä olisivat vain äänestysikäiset martinlaaksoalaiset. Joten em. tuloksilla ei ole merkitystä koko Martinlaakson kannalta.

Vastine:

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisyöhykettä. Maakuntakaavan tavoitteena on uuden asumisen keskittäminen ratojen ja joukkoliikennevyöhykkeiden yhteyteen. MAL 2019 sopimuksessa kaava-alue on ensisijaisesti kehitettävä maankäytönvyöhyke, johon asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu. Kaavamuutos perustuu maakuntakaavan, MAL 2019 sopimuksen ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteisiin.

Uudessa yleiskaavassa 2020 kaupunkikeskustan alue on laajentunut ja koko Martinlaakson asemanseutu on osoitettu kestävän kasvun vyöhykkeeksi. Väestöstä vähintään 85 % tulee sijoittua tälle kestävän liikkumisen vyöhykkeille. Vyöhykkeelle ohjataan kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen nykyistä kaupunkirakennetta eheyttäen ja uudistaen.

Uuden yleiskaavan (KV 2021) vaikutuksia asemakaavoitukseen tullaan tarkastelemaan Martinlaakson asemanseudun kehityskuvassa. Kehityskuvassa tutkitaan kaupunkirakennetta tarkemmin. Kehityskuva tulee ohjaamaan asemakaavamuutosehdotusten laatimista kaupunkikeskustan alueella tulevaisuudessa. Tontinomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta näin halutessaan. Asemakaavaehdotukset laaditaan virallisten hakemusten perusteella ja ne toteutetaan työohjelman sallimassa järjestyksessä.

Vantaan kaupunki ei ole lunastamassa yksityisiä tontteja kaava-alueella. Asemakaavoitus ei voi vaikuttaa yksityisen henkilön tekemiin kiinteistökaappoihin.

Kasvavassa kaupungissa kiinteistöjen arvot nousevat. Asemakaavoitushankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

12. Mieli pide D, Yksityinen henkilö 06.12.2022

Haluan omalta osaltani ilmoittaa vastustavani ehdottomasti suunnitelmaa rakentaa Vihertielle minkäänlaisia kerrostaloja. Viihtyisää pientaloaluetta ei voi lähteä tuhoamaan vain siksi, että saataisiin mahdollisimman paljon asuntoja radan välittömään läheisyyteen. Kyllä ihmisten asunnot voivat olla pienen kävelymatkan päässä julkisen liikenteen väylistä. Kaikki eivät kuitenkaan käytä työ- tai muilla matkoillaan julkista liikennettä. Pieniä asuntoja mahdollisesti käsittävät korkeat kerrostalot tuovat mukanaan vääjäämättä levottomuutta, häiriökäyttäytymistä ja koko asuinalueen viihtyvyyden ja arvon vähenemistä. Halutaanko Vantaalla koko kaupungin imagon ja maineen tuhoamista "slummiuttamalla" nämä aina viihtyisiksi ja hyviksi koetut asuinalueet? Kyllä täällä lähitöllä varmasti riittää rakennusmaata, jonne voi rakentaa ilman, että pientaloalueita aletaan tuhota. Kuinkahan moni arvon päättäjistä haluaisi oman omakotitalonsa naapuritontille tornitalon?

Vastine:

Kaava-alue on yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta ja kestävän kasvun vyöhykettä. Asutuksen ja palveluiden keskittäminen joukkoliikenteen varrelle tukee kestävästä kehitystä. Vantaan kaupungin ilmastotavoitteisiin kuuluu joukkoliikenteen kehittäminen ja autoilun vähentäminen tulevaisuudessa. Asemakaavoituksen lähtökohtana on kerroksellisuus ja hallittu kaupunkikuvan muutos, joka vastaa muuttuvan kaupungin tarpeisiin ja sen eri vaiheisiin.

Kasvavassa kaupungissa kiinteistöjen arvot nousevat. Asemakaavoitushankkeissa pyritään yhteensovittamaan eri osallisten tavoitteita ja toiveita parhaalla mahdollisella tavalla ja pyritään optimaaliseen kokonaisratkaisuun. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

13. Mieli pide E, Yksityinen henkilö 07.12.2022

Vihertien 44-46 alue ja myös 48, joka yhtäkkiä on liitetty mukaan tähän hankkeeseen, on pientaloaluetta - molemmin puolin Louhelantietä on yhtenäinen pientalojen alue. Pitäisi olla itsestään selvää, ettei tälle alueelle rakenneta kerrostaloja - ei matalia eikä korkeita. Kaupunkiympäristölautakunta on lausunut seuraavaa: "Tavoitteena on lisätä pientaloasutuksen kaavoitusta ja kehittää Vantaata kodikkaiden pientaloalueiden kaupunkina." Miten tämä kaavahanke tukee edellä mainittua lausuntoa? Kyllä myös Martinlaakso ja sen asukkaat ansaitsevat omat pientaloalueensa ja varsinkin sen, ettei jo olemassa olevia alueita tuhottaisi. Vastaukseksi ei riitä, että ollaan "radan varressa". Nyt on syytä kuunnella alueen asukkaiden toiveita, tällainen yltiöpäinen rakentaminen ei palvele asukkaita eikä edistä hyvinvointia, mikä viime aikoina on ollut Myyrmäki-Martinlaakson alueella uhatuna. Martinlaaksontien varteen suunnitelluista kerrostalohankkeista on myös syytä luopua - lähiluontoa ja metsiköitä ei pidä enää tuhota Martinlaakso-Myyrmäki alueella. Nämä molemmat hankkeet liittyvät toisiinsa eikä tälle yhtenäiselle, rauhalliselle pientaloalueelle pidä rakentaa kerrostaloja - ei sen keskelle eikä laitamille.

Vastine:

Vihertie 44–46:n tontilla on toimistotalo. Vihertie 48 kortteli 17605 tontti 1 on otettu osaksi asemakaavamuutos suunnitelmaa 27.09.2021 YIT Suomi Oy:n aloitteesta.

Kaavahanke on yleiskaavan kaupunkikeskustan alueella, jota kehitetään monipuolisena ja tehokkaasti rakennettuna ympäristönä. Yleiskaavan tavoitteena on täydentää Vantaan keskustoja tiiviiksi, monipuolisiksi ja kaupunkitilaltaan laadukkaiksi alueiksi. Keskusta-alueiden merkittävällä laajentamisella halutaan edistää kestävästä kehitystä.

Vaikka kaupunki tiivistyy, ja keskustat ovat kerrostalopainotteisia, on kaavoituksen tavoitteena, että Vantaa on pientalojen suurkaupunki myös tulevaisuudessa. Samalla osa pientaloalueista myös muuttuu: maapoliittisten linjausten mukaisesti asemanseuduilla, joissa on hyvät palvelut, suositaan korkeaa rakentamista. Kokonaan uusia pientaloalueita, tai nykyisten alueiden laajennuksia suunnitellaan myös Länsi-Vantaalle.

14. Mieli pide F, Yksityinen henkilö 07.12.2022

Vantaan Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli vuoden 2022 kaavoitusohjelmaa tammi-kuussa ja totesi: "Tavoitteena on lisätä pientaloasumisen kaavoitusta ja kehittää Vantaata kodikkaiden pientaloalueiden kaupunkina". Periaate ei selkeästi päde jo olemassa oleviin pientaloalueisiin.

Kaupungin pitäisi olla kehittämässä kaupunkia asukkaiden puolesta paremmaksi. Vantaa on muutakin kuin rakentamista, se on asukkaidensa koti. Martinlaaksossa luonto on tärkeää. Lähiöistä ei saisi rakentaa vain asukkaiden säilyttämiseen jalostettuja betoniviidakoita.

Martinlaakson kaavoituksessa on aikoinaan ollut tärkeää, että tiet ympäröivät asutusta. Tiet eivät kulje asuinalueella. Asukkaille on alueella tilaa elää. Martinlaakson vahvuus on ympäröivä luonto. "Vanhassa" Martinlaaksossa ilmavuus ja omat pihat ovat olleet merkittävässä roolissa, kuin myös luonnonläheisyys. Kun kehitetään asuinaluetta, nämä samat arvot tulisi ottaa huomioon.

Miten Vantaan kaupunki huomioi aluekaavasuunnitelmissa pientaloalueella yksi kerrallaan myyntiin tulevien tonttien rakennusoikeudet?

Onko Vihertien loppupäässä ja Valkotiellä jatkossa mahdollisesti kerrostaloja, kun alue on yleiskaavassa kaupunkikeskustaa (punainen C)?

Miten liikennesuunnittelussa otetaan huomioon lisääntyvä autoliikenne?

Miten Vihertien loppupäässä varmistetaan turvallinen jalankulku?

Miten Louhelantien ja Vihertien risteys on suunniteltu toimivan lisääntyneen autoliikenteen osalta?

Mitä haasteita maaperätutkimuksien tuloksien mukaan rakentamiselle on, sekä Vihertie 44-48 ja Martinlaaksontie 24 hankkeiden näkökulmista?

Vastine:

Kaavahanke on yleiskaavan kaupunkikeskustan alueella, jota kehitetään monipuolisena ja tehokkaasti rakennettuna ympäristönä. Yleiskaavan tavoitteena on täydentää Vantaan keskus- toja tiiviiksi, monipuolisiksi ja kaupunkitaltaan laadukkaiksi alueiksi. Keskusta-alueiden merkittävällä laajentamisella halutaan edistää kestävä kehitystä.

Vaikka kaupunki tiivistyy, ja keskustat ovat kerrostalopainotteisia, on kaavoituksen tavoitteena, että Vantaa on pientalojen suurkaupunki myös tulevaisuudessa. Samalla osa pientalo- alueista myös muuttuu: maapoliittisten linjausten mukaisesti asemanseuduilla, joissa on hyvät palvelut, suositaan korkeaa rakentamista. Kokonaan uusia pientaloalueita, tai nykyisten aluei- den laajennuksia suunnitellaan myös Länsi-Vantaalle.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisänä asuinalue- eena. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaa- maan asuinalueen viihtyvyys.

Uuden yleiskaavan vaikutuksia asemakaavoitukseen tullaan tarkastelemaan Martinlaakson ase- manseudun kehityskuvassa. Kehityskuvassa tutkitaan kaupunkirakennetta tarkemmin. Kehi- tyskuva tulee ohjaamaan asemakaavamuutosehdotusten laatimista kaupunkikeskustan alu- eella tulevaisuudessa.

Asukastilaisuudessa 17.11.2022 asemakaavoitus esitti mahdollisuutta tarkastella asukkaiden pyytämiä pientalotontteja osana Martinlaakson asemanseudun kehityskuvaa. Yhdenmukai- suusperiaatteen mukaisesti tarkasteluun tulee liittää kaikki kaupunkikeskustan alueella olevat tontit. Koska aluetta tullaan tarkastelemaan laajempaan kokonaisuutena, ei siinä voida huo- mioida yksittäisten tonttien rajoja.

Kehityskuva tulee sisältämään vision alueen kehityksestä yleiskaavan tarkastelemaan vuoteen 2050 asti. Visiossa pyritään ottamaan huomioon olemassa olevien rakennuksien ikä ja kunto sekä kaupunkirakenteen kerroksellisuus vuosien saatossa.

Tontinomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta näin halutessaan. Hakemuksia tarkastel- laan suhteessa ympäristöön, laaditaan tarvittavat selvitykset ja tutkitaan niiden vaikutuksia. Asemakaavoituksessa ei voida vaikuttaa rakentamisen toteutumiseen tai niiden aikatauluihin.

Liikennejärjestelyitä on tarkistettu ja niiden on todettu olevan riittäviä tälle kaavahankkeelle. Vihertien katusuunnitelmien rakentaminen on alkanut ja valmistuessaan tuovat Vihertielle jalka- ja pyöräilykadun sekä hidasteita. Vihertiellä on myös lisätty suojateiden määrää.

Maaperä on Vantaalla monin paikoin vaikeasti rakennettavaa. Pintamaalajikartan mukaan yleisin maalaji Vantaalla on savi, jota on 41 % koko kaupungin pinta-alasta. Vihertien alue on maapohjaltaan tällaista tyyppillistä pehmeikköaluetta ja vaativasti rakennettavaa maaperää. Pehmeikköalueille rakentamista varten on kehitetty geotekniikkaa ja pohjavahvistusmene- telmiä. Tämä mahdollistaa nykyisin myös korkean ja tiiviin rakentamisen erittäin vaikeisiin maapohjiin. Tiivis ja korkea rakentaminen pehmeiköillä on todettu resurssiinsaaksi, koska maapohjan vahvistamisen kulut jakautuvat useammille kerrosneliölle verrattuna matalaan ja väljään rakentamiseen.

Suunnittelussa ja rakentamisessa kyetään huomioimaan alueella oleva vanha rakennuskanta sekä tärinälle ja painumille herkkä ympäristö. Työmaasta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapurustolle. Rakentaja vastaa työmaasta ja rakentamisesta. Rakentamisen aikaisia haittoja valvoo Vantaalla rakennusvalvonta ja ympäristöviranomaiset.

Tällä kaava-alueella maaperän tutkimukset tekee maanomistaja. Kaavan 002413 Martinlaak- sontie 24 alueella tehdyistä valmistuneista selvityksistä voi tehdä tietopyynnön.

15. Mieli pide G, Yksityinen henkilö 07.12.2022

Vantaalla on tällä hetkellä myynnissä 2845 asuntoa etuovessa ja tarjolla vuokralle 2458 asuntoa asunnot.oikotie.fi:ssä. Vantaan muuttokasvu on vähentymässä tilastojen mukaan vauhdilla. Tähän vedoten uskallan sanoa, että Vantaalla ei ole asunnoista pulaa. Lisäksi kerrostaloja mahtuisi esimerkiksi Loiskekujan jatkeeksi, joista olisi lähes yhtä pitkä matka louhelan asemalle.

Vantaalla ei ole Vihertien lisäksi yhtään kaupunginosaa, jossa olisi pientaloalue raiteiden lähellä. Tämä oli ainoa syy, jonka vuoksi muutin Vihertielle. Vaihtoehtoisesti olisin voinut muuttaa Helsinkiin tai Espooseen pientaloalueelle radan läheisyyteen. Itse en kannata massiivisia kerrostaloja Vihertielle, koska idyllinen pientaloalue näin sanotusti katoaa ja esityksenne mukaan alueesta tulee "kerrostalolähiö", joita vantaalla onkin jo joka kullmassa. Mikäli tämä alumuutos toteutuu, niin itselleni ei löydy enää asuinalueita Vantaalta. Lisäksi Vantaan maine ei ole muutenkaan paras mahdollinen ja tällä se ei ainakaan parane.

Vastine:

Martinlaakson väestö on kasvanut tasaisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana, keskimäärin 15 % vuodessa, ja vuonna 2030 alueella odotetaan olevan yli 15 000 asukasta. Pandemia vuosien aikana kasvusuhteet kääntyivät laskuun, mutta tämä nähdään poikkeustilanteena ja kaupungistumisen oletetaan jatkuvan.

Rakentamisalueet on ratkaistu yleiskaavassa. Alue rajautuu Viherpuiston lähivirkistysalueeseen ja Jokuomanpuistoon, sekä Raappavuoren luonnonsuojelualueeseen SL, minne laajentaminen ei ole mahdollista.

Kaavahanke on yleiskaavan kaupunkikeskustanalueella, jota kehitetään monipuolisena ja tehokkaasti rakennettuna ympäristönä. Yleiskaavan tavoitteena on täydentää Vantaan keskuksia tiiviiksi, monipuolisiksi ja kaupunkitaltaan laadukkaiksi alueiksi. Keskusta-alueiden merkittävällä laajentamisella halutaan edistää kestävä kehitystä. Vaikka kaupunki tiivistyy, ja keskustat ovat kerrostalopainotteisia, on kaavoituksen tavoitteena, että Vantaa on pientalojen suurkaupunki myös tulevaisuudessa. Osa pientaloalueista myös muuttuu: alueet lähellä juna-asemaa, tai suunnitteilla olevan Vantaan ratikan reittiä, on luontevaa rakentaa tiiviimmin ja korkeammin.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on säilyttää alueen imago vehreänä ja viihtyisenä asuinalueena. Laadukkaalla suunnittelulla, kaavamääräyksillä ja rakennusvalvonnalla pyritään takaamaan asuinalueen viihtyvyys.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

MAL-tavoitteet:

Nykyinen MAL-aiesopimus (Helsingin seudun ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus) kattaa vuodet 2020-2031, ja sen mukaan Vantaan asuntotuotanto tavoite sopimuskaudelle 2020–2023 on yhteensä 260 000 k-m² (kerrosneliometriä) eli noin 2640 asuntoa vuodessa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonomukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Tällä kaava-alueella vihertehokkuus on 0,9.

Vesihuolto ja hulevesien hallinta

Tavoitteena on vesihuollon kustannustehokas toteutus ja saavutettavuus. Lisäksi hulevesien hallinta on toteutettava kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti.

- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2023)
 - Hulevesiohjelman tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen tiivistymisen haitallisia vaikutuksia tulvariskien hallintaan ja ympäristönsuojeluun.
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli (Vantaan kaupunki, 2014)
 - Vantaan hulevesiohjelmaa tukeva toimintamalli ohjaa suunnittelua hulevesien hajautettuun ja luonnonmukaiseen käsittelyyn.

Lisäksi Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja muiden toimijoiden erityistarpeet on huomioitava vesihuollon ratkaisuihin. Myös lähialueen olemassa olevat asemakaavat tulee huomioida suunnitelmissa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Louhelantien perspektiivi luonnos OAS 02 – Arkkitehtitoimisto HVM Oy



Vihertien perspektiivi luonnos OAS 02 – Arkkitehtitoimisto HVM Oy

Vaihtoehto A: Pistetalot Vihertiellä

Vaihtoehdossa A kaupunkitila on hoidettu hienosti suljetulla korttelimuodostumalla ja autot on sijoitettu pois katukuvasta pihakannen alle molemmilla tonteilla.

Vihertien varressa sijaitsevat 4-kerroksiset pistetalot ovat kuitenkin liian massiivisia verrattuna pientaloihin. Ja toisaalta suuri kansipihan määrä vaikeuttaa vihertehokkuuden saavuttamista ja hulevesien käsittelyä. Myös pöytien pinnannosto kansipihojen tasoon on kallis toteuttaa.



Louhelantien perspektiivi luonnos OAS 02 – Arkkitehtitoimisto HMV Oy



Vihertien perspektiivi luonnos OAS 02 – Arkkitehtitoimisto HMV Oy

Vaihtoehto B: Rivitalot Vihertiellä

Vaihtoehdossa B on täsmennetty paikan merkitys kaupunkirakenteessa ja kortteliratkaisu on hoidettu mallikkaasti sijoittamalla kerrostalot Louhelantien varteen ja madaltamalla rakennusten massaa vihertien suuntaan. Rivitalot muodostavat pientalomaista katukuvaa Vihertien suuntaan. Rivitalon matala rakennusmassa lounaassa vähentää myös pihanvarjostusta.

Vaihtoehdossa B tontti 48 jää kuitenkin liian ahtaaksi ja rivitalon suhde tontin 50 villaan on ongelmallinen, koska rakennukset ajautuvat liian lähelle toisiaan. Lisäksi tontin 44-46 pistetalo on vielä liian massiivinen suhteessa pientaloihin.



Louhelantien perspektiivi luonnos OAS 02 – Arkkitehtitoimisto HVM Oy



Vihertien perspektiivi luonnos OAS 02 – Arkkitehtitoimisto HVM Oy

Vaihtoehto C: Autopaikat Vihertiellä

Vaihtoehdossa C on tunnistettu paikan merkitys kaupunkirakenteessa sijoittamalla kerrostalot Louhelantien varteen, mutta ilman rakennettua massaa Vihertiellä. Tällöin autopaikat ja kerrostalot hallitsevat Vihertien katukuvaa ja tekevät ehdotuksesta lähiömäisen kerrostalokorttelin. Pysäköintipaikkojen määrä maan tasossa on myös liian suuri suhteessa toiminnalliseen piha-alueeseen.



Louhelantien perspektiivi luonnos OAS 03 – Arkkitehtitoimisto HVM Oy



Louhelantien perspektiivi luonnos OAS 03 – Arkkitehtitoimisto HVM Oy

Vaihtoehto D: Kaupunkivillat Vihertiellä

Vaihtoehdossa D on tunnistettu paikan merkitys kaupunkirakenteessa ja kortteliratkaisu on hoidettu mallikkaasti sijoittamalla kerrostalot Louhelantien varteen ja madaltamalla rakennusten massaa vihertien suuntaan.

Louhelantiellä on vahva kaupunkitilallinen ote ja se noudattaa keskusta-alueen suunnitteluperiaatteita. Vihertien puoli on esitetty pienimittakaavaisempana ja massoittelu on porrastettu ottaen huomioon pientalo alueen roolin kaupunkikuvassa. Arkkitehtuuri kuitenkin kaipaa kehittämistä ja parempaa sopeuttamista pientaloympäristöön.

Vaihtoehto D valittiin jatkosuunnitteluun kehitettäväksi.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Louhelantien perspektiivi luonnos – Arkkitehtitoimisto HMV Oy kevät 2023



Vihertien perspektiivi luonnos – Arkkitehtitoimisto HMV Oy kevät 2023

Ehdotuksessa on vahva kaupunkitilallinen ote ja se noudattaa yleiskaavan kaupunkikeskusta alueen suunnittelun rakennetta. Kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen ja rajaavat kaupunkikeskustanalueetta. Vihertien varressa massoittelu puolestaan on suhteutettu naapurustoon ottaen huomioon pientaloalueen rooli vaihteittain muuttuvassa kaupunkikuvassa. Kortteliratkaisu on hoidettu mallikkaasti monimuotoisella asumisella tarjoamalla Vihertiellä perheasuntoja omilla pihilla. Tämä luo etupihamaista vaikutelmaa Vihertielle ja sitoo uuden korttelin vanhaan rakenteeseen.

Suunnitellut kerrostalot ovat kerrosluvuiltaan vaihtelevia ja rakennusmassa on jaettu pienempiin erillisiin osiin. Harjakorkeudet on suunniteltu harkitusti niin, että korkeimmat osat sijoittuvat Louhelantien ja Vihertien risteys alueelle ja muodostavat maamerkin alueen sisääntuloon. Kivijalan liiketiloja, uutta katutilaa ja aukiota on käytetty luomaan moninaista ja aktiivista ilmettä katukuvaan. Rakennusten materiaalit toteuttavat Martinlaakson palettia käyttämällä julkisivuissa pääasiallisesti tiiltä.

Uusi Punapolun jatko Vihertieltä Louhelantielle ja Jokuomapuistoon on suunniteltu vehreänä kevyenliikenteen väylänä ja se sitoo uuden korttelin kaupunkikeskustan rakenteeseen ja liittyy sen laajaan lähivirkistysverkostoon.



Pihapiirustus luonnos – Maisemakonttori Oy



Pohjapiirustus maakerros luonnos – Arkkitehtitoimisto HVM Oy



Louhelantien julkisivu luonnos kaakkoon



Louhelantien ja Vihertien risteys julkisivu luonnos koilliseen ja Vihertie 48 lounaaseen

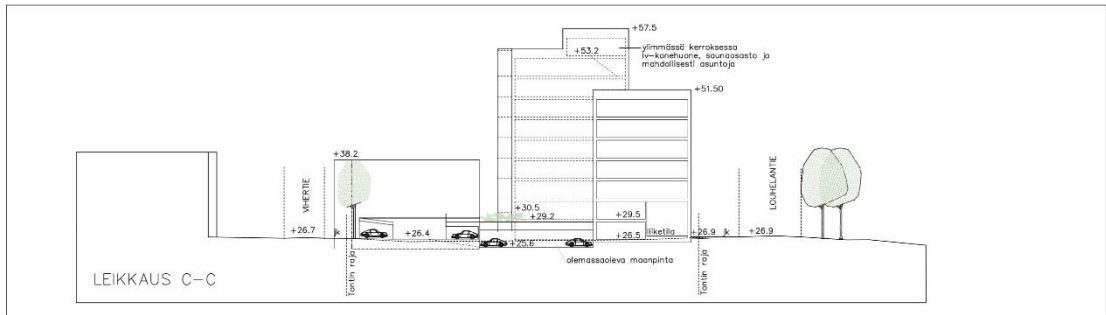
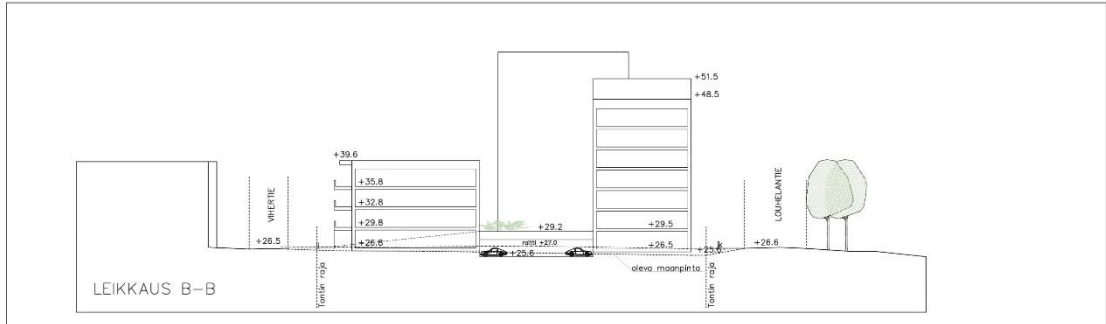
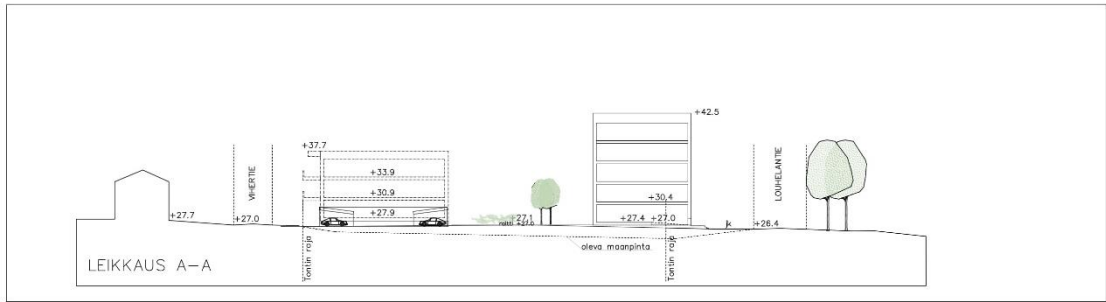


Vihertien sisäpihan julkisivu luonnos luoteeseen

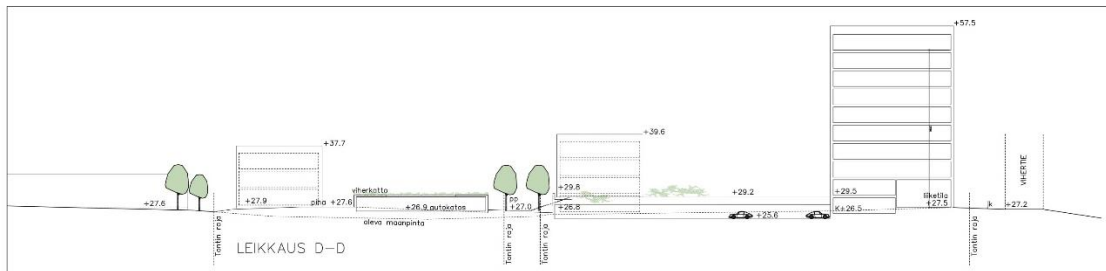


Vihertien julkisivu luonnos louteeseen

Vihertie 44-46 ja 48 tonttien suunnitteluprosessin aikana on tutkittu eri suunnitelma vaihtoehtoja. Rakentamisen määrää on vähennetty ja rakennusten kerrosluku määrää laskettu Vihertien pientalojen suuntaan. Kaavamääräyksillä on pyritty takaamaan monimuotoinen, vaihteleva korttelirakenne ja vehreät piha-alueet, sekä varmistamaan materiaalien laatu ja sopivuus Martinlaaksoon.



Leikkauskuvat - luonnos Arkkitehtitoimisto H MV Oy



Poikkileikkaus - luonnos Arkkitehtitoimisto H MV Oy

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla jaetaan kortteli 17605 kahdeksi kortteliksi: Vihertie 48 kortteli 17506 tontti 13 ja Vihertie 44–48 kortteliksi 17506 tontti 1. Uusi Punapolun katualue Vihertieltä Louhelantielle tulee halkomaan kortteleita. Vihertie 44–46 muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Olemassa oleva toimistorakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja liiketilalla, pysäköintihalli sekä kaupunki villa. Vihertie 48 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Paikalla ollut omakotitalo on jo purettu ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja sekä perhe villa

4.1.1 Mitoitus

Vihertie 44-46

Korttelin kokonaispinta-ala on 3579 m². Rakennusoikeus on 6850 k-m², josta vähintään 200 k-m² on liiketiloja. Tonttitehokkuus e=1.9

Asemakaavassa on määrätty autopaikkojen määrä ja niiden sijainti. Laskelmat perustuvat Vantaalla käytettyihin autopaikka normeihin ja niistä tehtyihin vähennyksiin. Nimeättömät paikat vähentävät määrää 15% ja kaksi yhteiskäyttöautopaikkaa vastaa 5 autopaikkaa.

- autopaikkoja: 1 ap/130 asutokerrosm²
- 1 ap/ 5000 k-m² lyhytaikainen pysäköinti
- 1 ap/ 1500 k-m² vieraspaikat
- Liiketilojen pyöräpaikat 1 kpl/ 30 k-m²
- Asuntojen pyöräpaikat 2 kpl/ asuinhuone

Autopaikat tulee sijoittaa pääasiassa pihakannen alle pysäköintihalliin. Lisäksi tontilla on autokatos ja lyhytaikaiseen tai vieraspysäköintiin tarkoitettuja paikkoja liiketilojen läheisyydessä. Lisäksi Vihertielle on tulossa kadunvarsipysäköintiä ja Louhelantielle on suunnitteilla 8 autopaikkaa.

Vihertie 48

Korttelin kokonaispinta-ala on 2748 m². Rakennusoikeus on 2850 k-m². Louhelantien katukerros rakennetaan muuntojoustavaksi: sinne sijoitetaan yhteistiloilla, jotka on mahdollista muuntaa liiketiloiksi. Tonttitehokkuus e=1.0.

Asemakaavassa on määrätty autopaikkojen määrä ja niiden sijainti. Laskelmat perustuvat Vantaalla käytettyihin autopaikka normeihin ja niistä tehtyihin vähennyksiin.

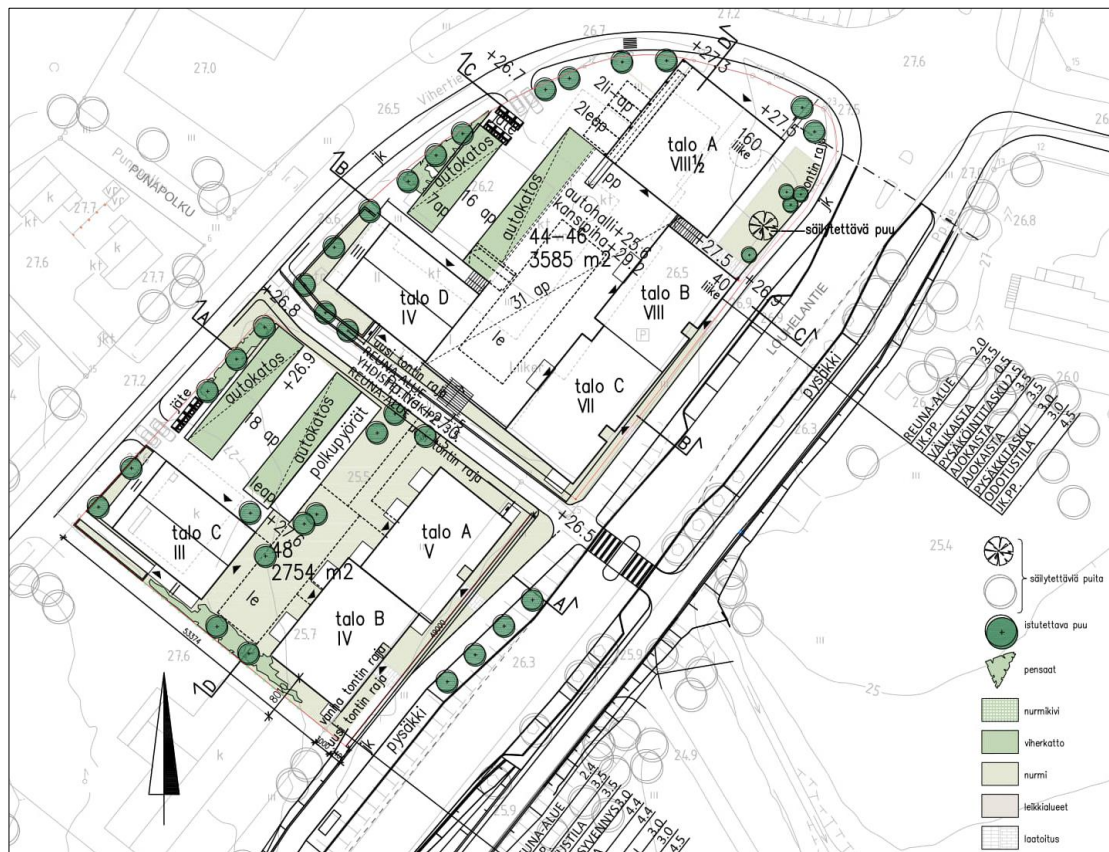
- autopaikkoja: 1 ap/130 asutokerrosm²
- 1 ap/ 5000 k-m² lyhytaikainen pysäköinti
- 1 ap/ 1500 k-m² vieraspaikat
- Asuntojen pyöräpaikat 2 kpl/ asuinhuone

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat kaupungin keskustojen kaupunkisuunnittelutavoitteita ja muun jo toteutuneen keskusta-alueen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.

Suunnittelualueella on käytetty monipuolisia istutuksia vihertehokkuuden saavuttamiseksi.

Kasvikatot ja hulevesialtaat tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Tontilla olevat arvopuut säilytetään, eikä niiden elinvoimaisuutta tukevia tekijöitä heikennetä.



Asemapiirros Arkkitehtitoimisto HMV Oy

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinrakennusten korttelialue korttelissa 17606 (Vihertie 44–46)

Korttelin rakennuksien ja niiden katujulkisivujen tulee kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan istua asuinalueen ympäristöön: Louhelantie on aktiivinen kaupunkimiljö, Vihertie puolestaan pienimittakaavainen asuinympäristö. Korttelin tulee muodostaa viihtyisä ja vihreä kokonaisuus. Korttelin rakennusoikeus on 6850 kerrosneliometriä, josta noin 200 k-m² on liiketila. Liiketila sijoittuu Louhelantien varteen. Vastaavasti asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat ja harrastetilat sekä säilytystilat, varastot tulee rakentaa pääsääntöisesti kivijalkakerrokseen ja ne tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelma. Kivijalkakerrokseen sijoituessa tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muuttaa myöhemmin liiketiloiksi. Louhelantien ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Louhelantien kerrostalojen kerroskorkeus on polveileva ja nousee seitsemästä yhdeksään lounaasta luoteeseen. Korkein rakennus sijoittuu Vihertien ja Louhelantien risteysalueeseen ja toimii kaupunkikuvallisena maamerkinä lähinnä kauppakeskusta ja rautatieasemaa. Kerrostalojen julkisivu on Louhelantiellä jaettu vertikaalisti erillisiin pienempiin osiin: rakennusmassa on vedetty sisään porrashuoneen kohdalla katukuvan aktivoimiseksi ja muurimaisen vaikutelman välttämiseksi. Lisäksi julkisivuaukotuksen yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain.

Kerrostalojen julkisivuille määrätään paikalla muurattu tiili. Jokaisen rakennuksen osan tulee olla eri tiiltä ja ne tulee muurata kahdella eri ladonta ja muuraustavalla. Tiilen sävyn ja pintastruktuurin tulee vaihdella. Värienkäyttö on sallittu. Sisäpihalla pihakannen päällisissä kerroksissa sallitaan tiililaattaelementti. Tiililaattaelementtien tulee olla paikalla saumattuja. Kulmissa tulee käyttää kulmatiililaattaa, ei pystysaumoja.

Kivijalan tulee erottua ylempien kerrosten seinäpinnasta. Kivijalassa tulee käyttää luonnonkiveä tai tiiltä. Väriin tulee erottua ylempien kerrosten seinäpinnasta. Kivijalan tulee olla vaikutelmaltaan kahden kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

Ikkunan osien väriin on selkeästi erottava muusta seinäpinnasta. Parvekkeiden tulee olla väriykseltään sama kuin ikkunan osien. Kaikki rakennuksen parvekkeet tulee lasittaa. Suurin osa parvekkeen seinäpinnasta tulee olla lasia. Kulmaparvekkeiden on oltava avoimia kahteen suuntaan.

Kerrostalojen sisäpihan julkisivu tulee vastata kadun puolta. Sisäpihan arkkitehtuurin tulee muodostaa eheä kokonaisuus. Sisäpihalla kerrostalojen ylimpien kerrosten tulee olla sisäänvedettyjä. Sisäpihanjulkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Vihertien kaupunkitalojen (townhouse) tulee olla pienimittakaavaisia. Pitkien julkisivujen on oltava porrastettuja ja materiaalien on vaihduttava katkoskohdassa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla tiiltä. Puutehosteiden käyttö on sallittu. Värisävyiltään rakennusten tulee olla luonnonläheisiä. Kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan. Vihertien kaupunkivillojen (townhouse) kattojen tulee olla viherkattoja, joilla kasvaa ekstensiivinen (luonnonmukainen) kattopuutarha.

Tonttiliittymä tulee järjestää Vihertien katualueelta risteysalueen ulkopuolelta. Autopaikat tulee sijoittaa pääasiassa pihakannen alle. Pysäköintihallin tulee arkkitehtuuriltaan luontevasti liittyä ympäröivien asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kivijalkaan. Pihakannen alle sijoitettavan asukaspysäköintitilan ilmanvaihto tulee suunnitella niin, että poistoilma ei purkaudu pihakannelle suunnitellulle ulkoilu- ja oleskelupihalle. Poistoilma tulee johtaa riittävän ylös tuuletetuvalle alueelle ja samalla huomioida, ettei se purkaudu asuinkerrokseen tai parvekkeille.

Vähintään 30 % pysäköintihallin julkisivusta tulee olla pienellä aukolla ladottua tiiltä tai pitsibetonia tai vastaavaa. Autokatoksen materiaalina tulee olla tiili tai puu ja vähintään 30 % sen julkisivusta tulee olla aukotettu. Autokatoksen kattopinta-alasta kasvikatoksen osuus tulee

olla vähintään 90 % ja sen tulee olla niittyketo- tai heinäkattoja. Autokatoksen kattopinta-alasta kasvikatton osuus tulee olla vähintään 90 % ja sen tulee olla niitty-, keto- tai heinäkattoja.

Louhelantien rakennusten ja katualueiden väliset tilat, sekä katualueen reunatila, tulee käsitellä yhtenäisesti osana kaupunkimaista katutilaa. Liike- ja yhteistilojen edessä tämä välitila tulee olla kivetetty, myös sisäänkäyntien tulee liittyä yhtenäisellä kivetyksellä suoraan katutilaan. Liiketiloiille tulee varata mahdollisuus levittäytyä katutilaan. Muissa rakennuksen kohdissa tämä alue tulee istuttaa monimuotoisella kasvillisuudella. Tornitalon alueella aukion käytettävyyteen ja viihtyisyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kortteli suunnitellaan kokonaisuutena olemassa olevat rakennukset huomioon ottaen: Vesi- huoltoa, hulevesiä, jätehuoltoa, leikki- ja oleskelupihoja sekä paikoitusta varten laaditaan yhtenäinen suunnitelma. Kerrostalojen sisäpihalle, pihakannelle on osoitettu leikki- ja oleskelu-alue. Piha tulee rakentaa korkeatasoiseksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta tukemaan viihtyisyyttä. Lisäksi Vihertien kaupunkitaloille on varattava maakerrokseen asuntokohtaiset piha-alueet. Alueella on myös suojeltavia puita, joita ei saa vahingoittaa eikä niiden elinolosuhteita saa heikentää korottamalla tai kaivamalla juuristoalueella. Niiden juuristoalueen pinta tulee olla vettä läpäisevää. Katujen varsille tulee istuttaa puita ja pensaita. Tonttia ei saa aidata. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.



Vihertien kaupunkivilla ja perheasunnot omilla pihoilla – luonnos Arkkitehtitoimisto HMV Oy

AK, asuinkerrostalojen korttelialue korttelissa 17605 (Vihertie 48)

Kaupunkikuvalliset tavoitteet ja määräykset ovat samoja, lukuun ottamatta alla olevia poikkeamia.

Korttelin rakennusoikeus on 2850 kerrosneliometriä.

Louhelantien kerrostalojen kerroskorkeus on polveileva ja nousee neljästä viiteen lounaasta luoteeseen. Kerrostalojen julkisivu on Louhelantiellä jaettu vertikaalisiin erillisiin pienempiin osiin: rakennusmassa on vedetty sisään porrashuoneen kohdalla katukuvan aktivoimiseksi ja muurimaisen vaikutelman välttämiseksi. Lisäksi julkisivuaukotuksen yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain.

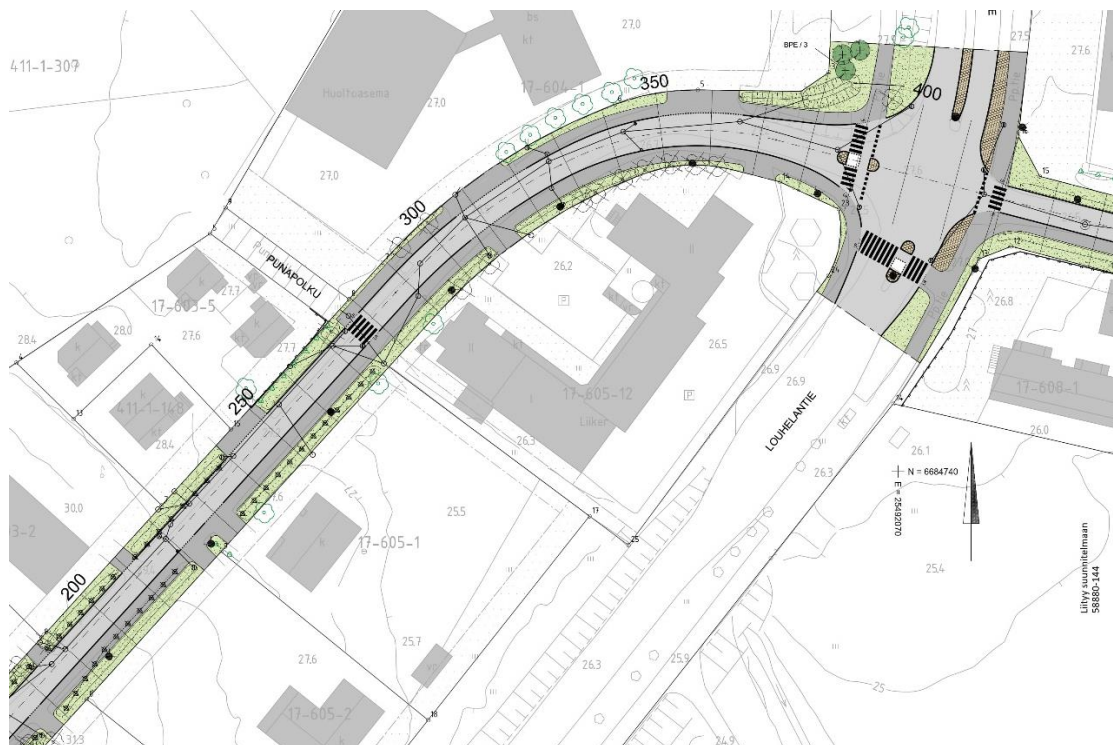
Kivijalassa tulee käyttää luonnonkiveä tai tiiltä. Väriin tulee erottua ylempien kerrosten seinäpinnasta. Kivijalan tulee olla vaikutelmaltaan yhden kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

Autopaikat tulee sijoittaa autokatoksen alle. Katoksen tulee arkkitehtuuriltaan luontevasti liittyä ympäröivien asuinrakennusten arkkitehtuuriin. Materiaalina tulee olla tiili tai puu ja vähintään 30 % sen julkisivusta tulee olla aukotettu. Autokatoksen kattopinta-alasta kasvikatton osuus tulee olla vähintään 90 % ja sen tulee olla niittyketo- tai heinäkattoja.

Tonttia ei saa aidata kadunpuolelle. Vihertie 50:n rajautuvalle osuudelle tulee istuttaa näkösuoja puita, pensaita ja kasveja.

4.3.2 Muut alueet

Vihertien katutyöt ovat alkaneet. Uusi katusuunnitelma tuo Vihertielle jalankulku- ja pyöräilytien sekä pysäköintipaikkoja kadunvarrelle.

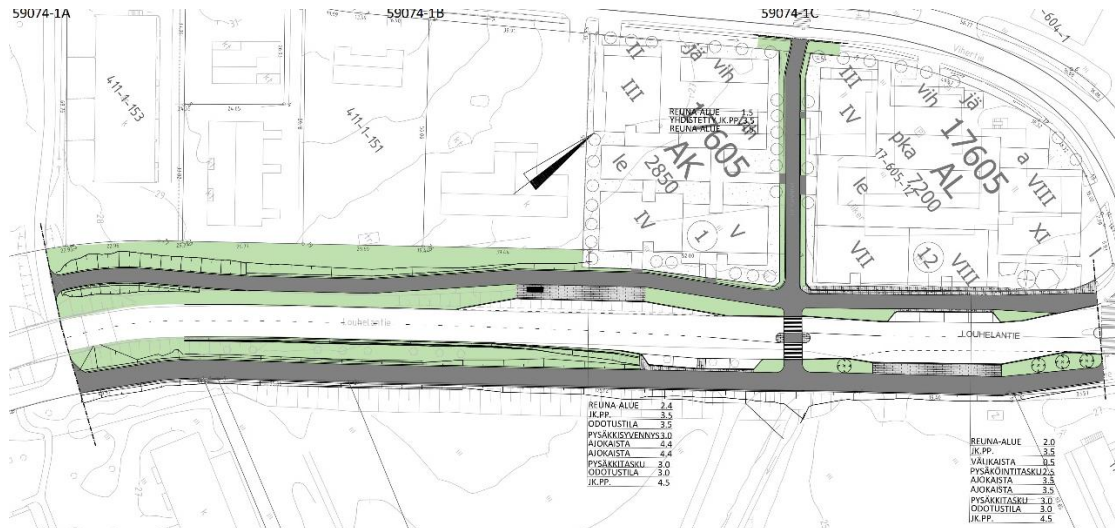


Punapolku ja Louhelantien katualue

Kaavoitettavan alueen läpi on suunniteltu Punapolun jatke, yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä Vihertieltä Louhelantielle. Louhelantien yli on luonnosteltu keskisaarekkeellinen suoja-tien ylityspaikka, joka palvelee Jokiuomapuistoon ja Myyrmäkeen suuntautuvaa jalankulkua ja pyöräilyliikennettä.

Louhelantien katusuunnitelmaluonnos sisältää kahden metrin reuna-alueen, josta yksi metri on Vihertien tontin puolella ja toinen metri kuuluu katualueeseen. Tämä kahden metrin reuna-alue tulee käsitellä yhtenäisesti istutuksilla ja katukivetyksellä.

Louhelantien itäpuolella kulkevaa yhdistettyä pyörätietä ja jalkakäytävää on kaavailtu levennettäväksi nykyisen pääpyöräreitin mitoitusohjeen mukaiseksi. Louhelantien länsipuolella sijaitseva nykyinen bussipysäkki siirtyy Punapolun eteläpuolelle. Sen tilalle sijoitettaisiin neljän autopaikan pysäköintitasku liiketiloille. Lisäksi kadun itäpuolelle lisättäisiin neljän autopaikan pysäköintitasku väliaikaiseen pysäköintiin.



4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä ja ne on tutkittu yleiskaavassa.

Väestön rakenne ja kehitys

Uusia asuntoja tulee noin 200 kappaletta arviolta noin 400 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu kävelyetäisyyden, noin 400 metrin, päähän Martinlaakson juna-asemasta sekä bussiterminaalista kaupunkikeskustan alueelle. Alueella on myös hyvät viheryhteydet ja vieressä on laajoja puistoalueita. Uusi Punapolun jatke Vihertieltä Louhelantielle entisestään parantaa käveltyvyyttä.

Kaava-alue on maakuntakaavassa rataan tukeutuva pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke ja yleiskaavassa tehokkaasti rakennettava kaupunkikeskustan aluetta. Kaavamuutos toteuttaa kestävän kehityksen periaatteita ja vastaa kasvavan kaupungin tarpeeseen löytää tontteja joukkoliikennevyöhykkeiltä ja palveluiden läheisyydestä.

Kaavamuutos täydentää Martinlaakson asemanseudun kaupunkirakennetta ja yhdistää alueen keskustaan. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetken verrattuna. Kerrostalot rajaavat kaupunkikeskustan aluetta Louhelantien suuntaan ja luovat risteysalueelle kaupunkivallisen maamerkin. Louhelantien kivijalan liiketilat tuovat alueelle aktiivista katukuvaa ja toimintaa sitovat sen keskusta alueen kaupunkimiljööseen. Korttelin mittakaava on sovitettu Louhelantien puolella Martinlaakson keskustarakenteeseen ja siinä on otettu huomioon kaupunkikeskustan alueen kehityssuunta kohti tiivistyvää kaupunkirakennetta. Vihertien puolella rakentaminen on sovitettu madaltaen nykyiseen pientaloalueeseen. Monipuolinen rakennuskanta myös erottuu edukseen laajemmassa kaupunkikuvassa ja kohentaa keskeisellä paikalla Martinlaakson yleisilmettä.

Suunnitelmaehdotuksesta on tehty varjostus selvitys, jossa tarkasteltiin piha-alueiden ja tonttien valoisuus eri vuoden ja vuorokauden aikoina, sekä kerrostalojen varjostuksen vaikutukset lähinaapuristoon. Naapuruston piha-alueiden varjostus ei merkittävästi muutu alkuperäisestä tilanteesta.

Kesäpäivän seisauksen varjotutkielma



klo 8:00



klo 10:00



klo 12:00



klo 14:00



klo 16:00



klo 18:00

Kevät- ja syyspäiväntasaus varjotutkielma



klo 8:00



klo 10:00



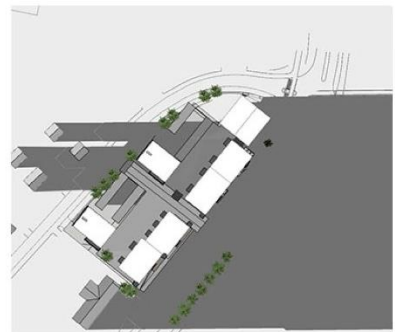
klo 12:00



klo 14:00



klo 16:00



klo 18:00

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 2 kaupunkivillaa ja 12 perheasuntoa, sekä 5 kerrostaloa ja noin 162 asuntoa.

Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Alueelta poistuu nykyisessä toimistorakennuksessa sijaitsevat työpaikat, mutta tilalle tulee uusien liiketilojen toiminta. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Martinlaakson palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta Martinlaaksontien päiväkotia vastaa valmistuttuaan tarpeeseen ja koulupuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä. Martinlaakson ja Myyrmäen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä suhteessa asuntorakentamisen tuottamaan hyötyyn, maankäyttömaksuun ja verotuloihin.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin kaupunkivillojen asukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus.

Kaavamuutos vastaa kaupungin väestönkasvuun ja tuottaa asuntoja, joille on kysyntää, ja täyttää kaupungin asuntorakentamistavoitetta. Uudet asukkaat lisäävät palvelujen kysyntää. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Virkistys

Alueella on poikkeuksellisen hyvät virkistymismahdollisuudet, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita, vaikka hanke uusine asukkaineen lisää Jokuomapuiston ja Viherpuiston käyttöä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Martinlaakson juna- ja bussiasemista. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Vihertiellä, Louhelantiellä ja Martinlaaksontiellä, mutta Vihertien katusuunnitelma huomioi kasvavan liikenteen vaatimukset. Yhteydet Myyrmäen keskustaan, Hämeenlinnanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Kaavoitettavan alueen läpi suunniteltu Punapolku on tärkeä yhteys Jokuomapuiston virkistysalueelle. Louhelantielle suunnitellut pysäköintipaikat puolestaan palvelevat liiketiloja ja virkistysalueen käyttäjiä.

Vesihuolto

Kaavamuutos sijaitsee olemassa olevan vesihuollon piirissä, joten kaavaa varten ei ole tarve laajentaa yleistä vesihuoltoverkostoa. Vihertiellä on käynnissä vesihuoltoverkostojen saneeraus suunnittelu sekä kadun perusparantaminen. Tässä yhteydessä Vihertien avo-ojakuivatus korvataan hulevesiviemäröinnillä.

Lisäksi Louhelantiellä tehdään muutostöitä, kun bussipysäkin sijainti muuttuu etelämmäksi ja jalankulku- ja pyörätietä jatketaan etelään alikulkuun. Muutoksen myötä hulevesiviemärintä tulee laajentaa Louhelantiellä.

Kaavamuutoksesta ei aiheudu vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulko-kuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ääneneristävyyden lento-, ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 25 dB. Kaikki rakennuksen parvekkeet tulee lasittaa. Kadunpuoleisten parvekkeiden on täytettävä 10dB äänitasoero. Vihertien sisäpuolella äänitasoeron tulee olla 5 dB.

Tieliikenteen aiheuttama melu ei aiheuta ongelmia, mutta vastatoimena pienhiukkasille rakennuksen ulkoilmalaitteet on sijoitettava siten, että rakennukseen tuleva ulkoilma on mahdollisimman puhdasta. Oleskelutilojen tuloilma on myös suodatettava.

Hulevesien hallinnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä, joten niistä ei ole tarpeen antaa kaavamääräyksiä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Louhelantien kulmauksessa säilytetään männyt/mänty. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Rakentamisen osalta kasvikatkoja koskevilla määräyksillä edistetään vihertehokkuuden ja hulevesien hallinnan toteutumista.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjoisemman korttelin osalta on odotettavissa, että kaavamuutos parantaa hulevesien hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, jossa tontti on lähes kokonaan tiivistä pintaa ja hulevedet johdetaan tontilta ilman viivytystä tontilta. Eteläisen tontin osalta tavoitteena on, että tilanne säilyisi samana eli vastaisi tontin nykyistä luonnontilaista tilannetta.

Veden laadussa tapahtuu merkittävä muutos rakentamisvaiheessa ja jonkin aikaa sen jälkeen, ennen kun maanmuokkaukset on tehty ja uusi kasvillisuus pinta on asettunut. Tämän takia on syytä kiinnittää huomiota rakentamisen aikaiseen laadulliseen hulevesien hallintaan, jotta minimoidaan vaikutukset alajuoksulla olevaan Skallbölenojaan.

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on, että virtaamahuiput eivät rakentamisen myötä kasvaisi suhteessa luonnontilaiseen virtaamahuippuun. Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Kaavan yhteydessä ei ole laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Se tulee laatia osana vihertehokkuuslaskelmaa rakennuslupaa haettaessa. Laatisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida, että vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Rakentamisaikaiset hulevedet tulee hallita haittavaikutukset minimoiden. Etenkin kiintoaineen kulkeutuminen on huomioitava.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeliöitä. Lisäksi kaavamääräyksissä on puurakentamista ja uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaava ei muuta nykyistä nimistöä.

Martinlaakson (1967) nimi liittyy Martinkylän (1512 mertenss buw) nimeen. Vihertien (1957) nimi johtuu Martinkylän Grönkullan talosta (1840 Lillas eller Grönkulla), joka sijaitsee Lyhtykujalla. Louhelantien (1966 Louhitie, 1969 Louhelantie) nimi liittyy Louhelan (1965) asuinalueeseen, se läheisiin Sillbölen rautakaivoksiin 1740-luvulta, jolloin esiintymä löydettiin.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja hanke on saanut rakennusluvan. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Arkkitehtitoimisto HVM Oy:n viitesuunnitelmaan. Kaavan valmisteluun ovat osallistuneet

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Timo Kallaluoto	alue-arkkitehti
	Annakaisa Haanpää	arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Yleiskaavoitus:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Vesihuollon suunnittelu:	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Marja Kivelä	suunnitteluinsinööri
Liikennesuunnittelu:	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Santtu Bussian	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Mikael Ström	lupa-arkkitehti
Vantaan kaupunginmuseo:	Anne Silanto	rakennustutkija

YIT Oy: Ilkka Oikarinen

Arkkitehtitoimisto HVM Oy: Jari Viherkoski

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 06. päivänä kesäkuuta 2023

Annakaisa Haanpää
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Kunta 092 Vantaa I-ayttamispvm 17.05.2023
 Kaavan nimi 002447 Martinlaakso 17 kaupunginosa
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 06.03.2021
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 092002447
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,6744 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6744

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

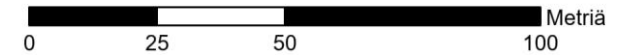
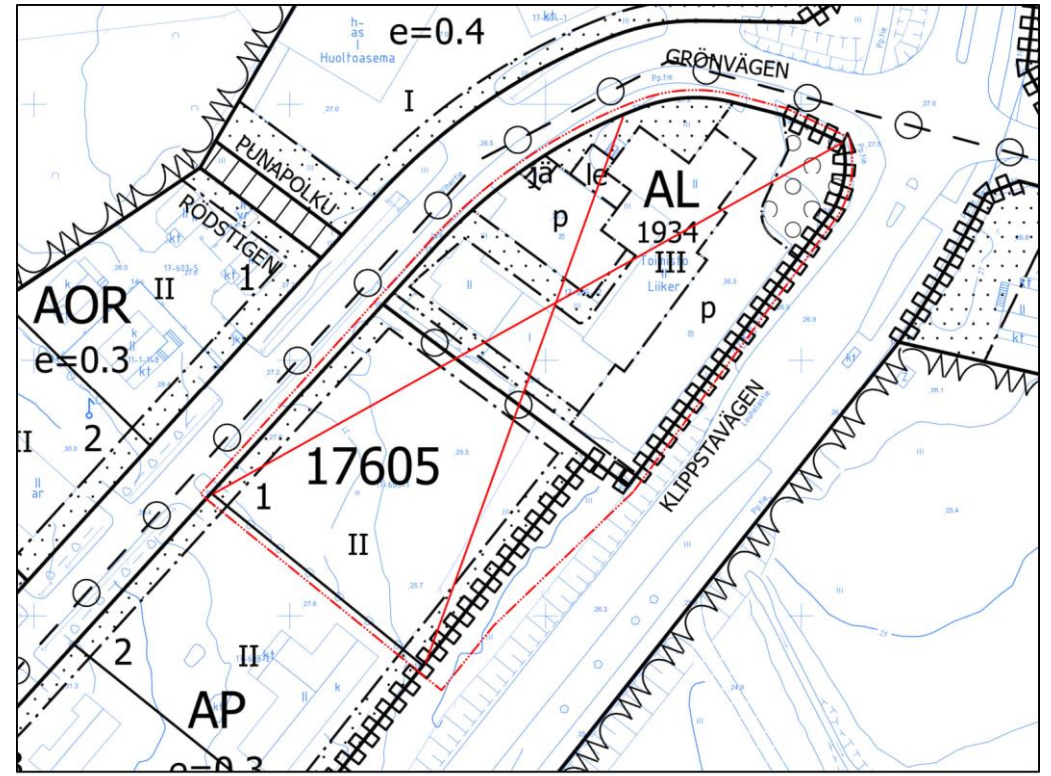
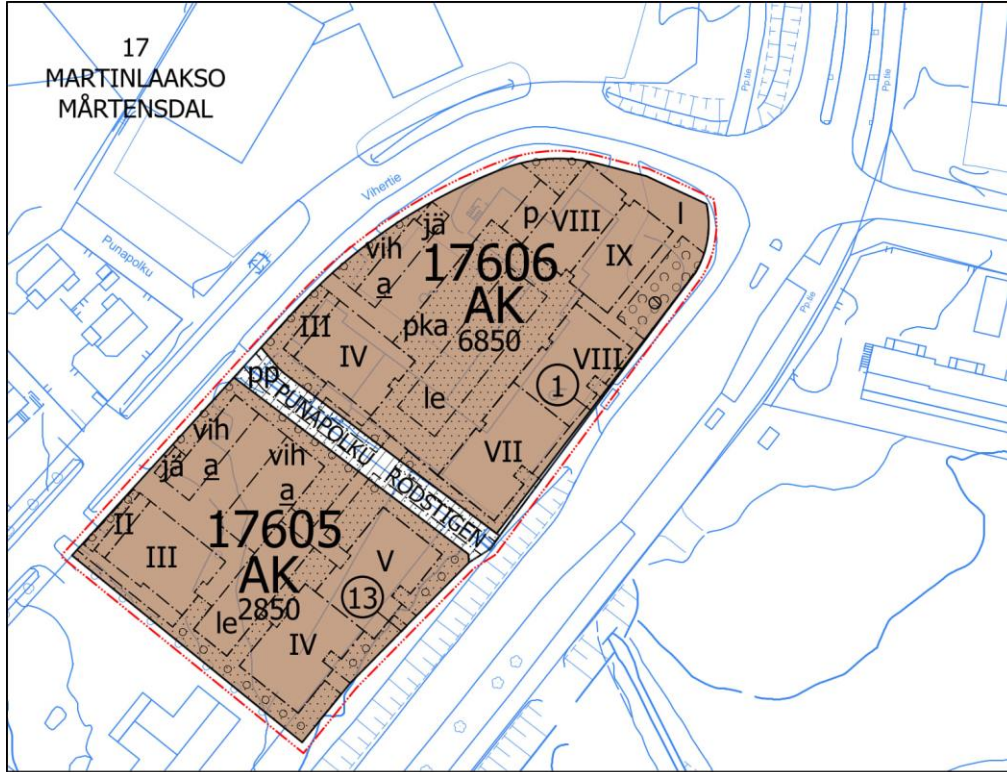
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6744	100,0	9700	1,44	0,0000	6977
A yhteensä	0,6327	93,8	9700	1,53	-0,0104	6977
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0417	6,2	0		0,0104	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6744	100,0	9700	1,44	0,0000	6977
A yhteensä	0,6327	93,8	9700	1,53	-0,0104	6977
AK	0,6327	100,0	9700	1,53	0,6327	9700
AP	0,0000		0		-0,2629	-789
AL	0,0000		0		-0,3802	-1934
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0417	6,2	0		0,0104	0
Kadut	0,0025	6,0	0		-0,0288	0
Kev.liik.kadut	0,0392	94,0	0		0,0392	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002447	Päiväys Datum 06.06.2023
Vantaan kaupunki VIHERTIE 44-46 JA 48 Kaupunginosa 17, MARTINLAAKSO Asemakaavan muutos Korttelit 17605 ja 17606 sekä katualuetta. Tonttijako ja tonttijaon muutos Kortteli 17605 ja osa korttelia 17606 1:1000	 Vanda stad GRÖNVÄGEN 44-46 OCH 48 Stadsdel 17, MÅRTENS DAL Ändring av detaljplanen Kvarteren 17605 och 17606 samt gatuområde. Tomtindelning och ändring av tomtindelning Kvarteret 17605 och en del av kvarteret 17606 1:1000

<div data-bbox="384 1048 461 1084" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;">AK</div> <p>ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:</p> <p>Asuin kerrostalojen korttelialue.</p> <p>Korttelin rakennuksien ja niiden katujulkisivujen tulee kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan istua asuinalueen ympäristöön. Louhelantie on aktiivinen kaupunki miljöö. Vihertien rakennusten tulee olla pientalomaisia.</p> <p>Rakennusten ja kortteleiden tulee muodostaa viihtyisä ja vehreä kokonaisuus.</p> <p>Rakennusten massoitellussa, kattomuodoissa, julkisivuissa ja julkisivumateriaaleissa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy vaihtelevia ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja.</p> <p>Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.</p> <p>Korttelialueen rakennukset, rakenteet ja aidat tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla.</p> <p>Louhelantien rakennukset tulee jakaa pienempiin osiin. Vierekkäisten osien tulee selvästi erottua toisistaan. Erotuminen tulee tehdä varioimalla rakennusosan korkeutta ja julkisivupinnan etäisyyttä katulinjasta sekä materiaaleja ja julkisivun väritystä. Myös kivijalan käsittelyn tulee vaihtua eri rakennusten osien välillä.</p> <p>Louhelantien rakennusmassa tulee katkaista vertikaalisti. Kerrostalojen julkisivu tulee vetää sisään lasitetun portaikon kohdalla.</p> <p>Julkisivuaukotuksen yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain. Korostuskeinoina tulee käyttää arkkitehtuurin keinoja, aukotuksen määrän, koon, värin ja muodon sekä ympäyrakanteiden vaihtelua.</p>	<p>DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:</p> <p>Kvarterets område för flervåningshus.</p> <p>Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska med avseende på stadsbilden och arkitekturen passa in i bostadsområdets miljö. Klippstavägen är en aktiv stadsmiljö. Byggnaderna på Grönvägen ska vara småhusliknande.</p> <p>Byggnaderna och kvarteren ska bilda en trivsamt och grönskande helhet.</p> <p>I byggnadernas volymgestaltning, takformer, fasader och fasadmateriäl ska uppmärksamhet fästas vid att det uppstår varierande och arkitektoniskt högklassiga gatu- och kvartersrum.</p> <p>Arkitekturen ska vara högklassig.</p> <p>Kvarteretsområdets byggnader, konstruktioner och staket ska byggas av högklassiga och hållbara material.</p> <p>Byggnaderna på Klippstavägen ska delas in i mindre delar. Intilliggande delar ska tydligt skilja sig från varandra. Urskiljandet ska ske genom byggnadsdelarnas höjder och fasadytans avstånd från gatulinjen samt material och fasadernas färgsättning. Behandlingen av stenfoten ska också varieras mellan byggnadernas olika delar.</p> <p>Byggnadsvolymen på Klippstavägen ska brytas upp vertikalt. Flervåningshusens fasad ska dras in vid det inglasade trapphuset.</p> <p>Fasadöppningarnas allmänna intryck ska variera mellan byggnaderna. Som accentueringsmetoder ska man använda arkitektoniska medel, variationer i andelen öppningar, storlek, färg och form samt omkretsstruktur.</p>
---	---

Louhelantien rakennusten katujulkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä. Kerrostalojen julkisivujen tulee olla värikkäitä ja värimaailmaltaan värikylläisiä. Tiilen värin ja ladonta tyyliin tulee vaihtua lamelleittain ja porrashuoneiden kohdalla. Rakennuksen osien tulee olla eri tiiltä ja ne tulee muurata kahdella eri ladonta ja muuraustavalla. Tiilen sävyn ja pintastruktuurin tulee vaihdella. Kivijalan tulee erottua ylempien kerrosten seinäpinnasta.

Korttelissa 17506 tontilla 1 kerrostalossa A rakennuksen ylin kerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Korttelissa 17506 tontilla 1 kivijalan tulee olla vaikutelmaltaan kahden kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

Korttelissa 17505 tontilla 13 kivijalan tulee olla vaikutelmaltaan yhden kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

Louhelantien ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta. Korttelissa 17506 tontilla 1 sisäpihan parvekkeet voidaan tukea kansipihaan.

Ikkunan osien värin on selkeästi erotava muusta ulkopinnasta. Parvekkeiden tulee olla värikylläisiä sama kuin ikkunan osien.

Suurinosa parvekkeen seinäpinnasta tulee olla lasia. Kulmaparvekkeiden on avauduttava kahteen suuntaan.

Sisäpihan arkkitehtuurin tulee muodostaa eheä kokonaisuus. Louhelantien rakennusten julkisivujen käsittelyn tulee vastata sisäpihalla kadunpuolta.

Korttelissa 17506 tontilla 1 pihakannella seisovien kerrostalojen B ja C Vihertien puoleisissa julkisivuissa voidaan käyttää tiililaatualementtejä. Tiililaatualementtien tulee olla paikalla saumattuja. Kulmissa tulee käyttää kulmatiililaatua, ei pystysaumoja.

Korttelissa 17506 tontilla 1 kerrostalo B:n kahden ylimmän kerroksen materiaalina tulee käyttää puuta tai puuverhoilun kaltaista materiaalia sisäpihan puolella kolmella julkisivulla.

Korttelissa 17506 tontilla 1 kerrostalossa C ylimmän kerroksen materiaalina tulee käyttää puuta tai puuverhoilun kaltaista materiaalia sisäpihan puolella kolmella julkisivulla.

Sisäpihan julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa Vihertien suuntaan. Erittäin huomiota tulee kiinnittää maakerrokseen ja pihakansitasoon.

Vihertien kaupunkitalojen (townhouse) tulee olla pienimittakaavaisia. Kaikkien julkisivujen on oltava porrastettuja ja materiaalien on vaihduttava katkoskohdassa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla paikalla muurattua tiiltä ja ne tulee muurata kahdella eri ladonta ja muuraustavalla. Tiilen sävyn ja pintastruktuurin tulee vaihdella. Puu tehosteiden käyttö on sallittu. Värisävyiltään rakennusten tulee olla luonnonläheisiä.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.

Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovitaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Byggnadernas gatufasader på Klippstavägen ska bestå av platsbyggd tegel. Flervåningshusens fasader ska färgsättas med färgglada och mättade nyanser. Teglets färg och förbandstyp ska varieras lamellvis och vid trapphusen. Byggnadens delar ska bestå av olika slags tegel och de ska muras på två olika förbands- och muringsätt. Teglets nyans och ytstruktur ska variera. Stenfoten ska avvika från väggytan på de övre våningarna.

I kvarteret 17506 på tomt 1 i flervåningshuset A, får översta våningen inte ge ett slutet intryck.

I kvarteret 17506 på tomt 1, ska stenfoten ge ett intryck av att vara två våningar hög och den ska framhåvas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning.

I kvarteret 17505 på tomt 13, ska stenfoten ge ett intryck av att vara en våning hög och den ska framhåvas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning.

I första våningen på Klippstavägen får inte bostäder placeras.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stötta upp från marken. I kvarteret 17506 på tomt 1, kan balkongerna på innergården stötta upp mot gårdsdäcket.

Fönsterdelarnas färg ska avvika tydligt från den övriga väggytan. Balkongernas delar ska till sin färgsättning vara likadana som fönsterdelarna.

Största delen av balkongens väggyta ska bestå av glas. Hörnbalkongerna ska öppnas upp i riktning.

Innergårdens arkitektur ska bilda en enhetlig helhet. Behandlingen av flervåningshusens fasader ska på innergården motsvara gatusidan.

I kvarteret 17506, på tomt 1 i flervåningshusen B och C som står på gårdsdäcket, kan element av tegelplattor användas i de fasader som vetter mot Grönvägen. Elementen av tegelplattor ska fogas på plats. I hörnen ska hörntegelplattor användas, inga lodräta fogar.

I kvarteret 17506 på tomt 1, på de två översta våningarna i flervåningshuset B, ska trä användas som material på tre fasader på innergårdens sida.

I kvarteret 17506 på tomt 1, på den översta våningen i flervåningshuset C, ska trä användas som material på tre fasader på innergårdens sida.

Innergårdens fasader får inte ge ett slutet intryck mot Grönvägen. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid markplanet och gårdsdäcksnivån.

Grönvägens stadsvillor (townhouse) ska vara småskaliga. Alla fasader ska vara avtrappade och materialen ska ändras vid avtrappningen. Fasaderna ska huvudsakligen bestå av tegel. Det är tillåtet att använda träeffekter. Byggnaderna ska ha naturnära färgnyanser.

Entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak eller material.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.

På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjäna räddning på egen hand byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Aurinkopaneelin tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Asunnoista näkyville katoille sekä talousrakennusten, varastojen, autokatosten katoille tulee rakentaa kasvikattoja.

Vihertien kaupunkivillojen (townhouse) kattojen tulee olla viherkattoja, joilla kasvaa ekstsensivinen (luononmukainen) kattopuutarha.

VIH-merkinnällä osoitettusta kattopinta-alasta kasvikatton osuus tulee olla vähintään 90% ja sen tulee olla niitty-, keto- tai heinäkattoja.

Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, talosaunat ja harrastetilat sekä säilytystilat, varastot tulee rakentaa pääsääntöisesti kivijalkakerrokseen ja ne tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelma. Kivijalkakerrokseen sijoituessa tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muuttaa liiketiloiksi.

Liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuuyhteys ulkoa, ja ne tulee yhdistää ulkotiiloihin suurin ikkunoin.

Louhelantien rakennusten ja katualueiden väliset tilat, sekä katualueen reunatila, tulee käsitellä yhtenäisesti osana kaupunkimaista katutilaa. Liike- ja yhteistilojen edessä tämä välitila tulee olla kivetetty, myös sisäänkäyntien tulee liittyä yhtenäisellä kivetyksellä suoraan katutilaan. Liiketiloiille tulee varata mahdollisuus levittäytyä katutilaan. Muissa rakennuksen kohdissa tämä alue tulee istuttaa monimuotoisella kasvillisuudella.

Tonttiliittymä tulee järjestää Vihertien katualueelta.

Korttelissa 17506 tontilla 1 tulee toteuttaa vähintään 51 autopaikkaa. Vieraspysäköintiin ja lyhytaikaista pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 4 paikkaa. Tontille tulee toteuttaa vähintään 2 yhteiskäyttöautopaikkaa.

Korttelissa 17506 tontilla 1 autopaikat tulee sijoittaa pääasiassa pihakannen alle. Pysäköintihallin tulee arkkitehtuuriltaan luontevasti liittyä ympäröivien asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kivijalkaan. Vähintään 30% julkisivusta tulee olla pienellä aukolla ladottua tiiltä tai pitsibetonina.

Pihakannen alle sijoitettavan asukas-pysäköintitilan ilmanvaihto tulee suunnitella niin, että poistoilma ei purkautu pihakannelle suunnitellulle ulkoilu- ja oleskelupihalle. Pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa riittävän ylös tuulettuvalle alueelle ja samalla huomioida, ettei se purkautu asuinrakennuksiin tai parvekkeille. Pysäköintihallin suositellaan painovoimaisita ilmanvaihtoa.

Korttelissa 17505 tontilla 13 tulee toteuttaa vähintään 18 autopaikkaa katoksissa.

Autokatoksien tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Materiaalina tulee olla puu tai tiili, josta vähintään 30% on ladottu pienellä aukolla.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Louhelantien katualueelle saa sijoittaa 8 autopaikkaa liiketiloiille.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 2 pp/asuinhuone ja liiketiloiille 1pp/30 k-m².

Pä taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Gröntak ska anläggas på de tak som är synliga från bostäderna samt på ekonomibygnadernas, förrådsbyggnadernas och täckta bilparkeringarnas tak.

Taken på Grönvägens stadsvillor (townhouse) ska utgöras av gröntak där det växer en extensiv (naturenlig) takträdgård.

Gröntakets andel av takytan på byggnader som anvisats med beteckningen VIH ska vara minst 90 % och utgöras av ängs-fälttak eller grästak.

Gemensamma utrymmen för de boende, som tvättstugor, torkrum, gemensamma bastur och hobbyrum samt förvaringsutrymmen, förråd ska huvudsakligen byggas i stenfötsvåningen och genomföras så att de ger ett öppet och funktionellt intryck. Lokaler som placeras i stenfötsvåningen ska vara sådana till sina egenskaper att de går att ändra till affärslokaler.

Affärslokalerna och utrymmena för gemensamt bruk ska ha en direkt förbindelse från utsidan och de ska anslutas till uterummen med stora fönster.

På Klippstavägen ska utrymmena mellan byggnaderna och gatuområdena samt gatuområdets kantområde behandlas enhetligt som en del av det stadsbildsmässiga gaturummet. Framför affärslokalerna och de gemensamma utrymmena ska detta mellanutrymme vara stenbelagt, ingångarna ska också anslutas direkt till gaturummet med en sammanhängande stenbeläggning. Det ska reserveras möjlighet för affärslokalerna att breda ut sig i gaturummet. På andra ställen av byggnaden ska detta område planteras med varierande växtlighet.

Tomtanslutningen ska ordnas från Grövägens gatuområde.

På tomt 1 i kvarteret 17506 ska minst 51 bilplatser anläggas. För gästparkeringen och kortvarig parkering ska 4 platser reserveras på tomten i närheten av trapphusen. På tomten ska bilplatser för minst 2 bildelningsbilar anläggas.

På tomt 1 i kvarteret 17506 ska bilplatserna huvudsakligen placeras under gårdsdäcket. Parkeringshallen ska arkitektoniskt anknyta till omgivande bostadsbyggnaders arkitektur och stenfoten. Minst 30 % av fasaden ska bestå av tegel som muras som en perforerad tegelvägg med små mellanrum mellan tegelstenarna, eller spetsliknande betong.

Ventilationen i boendeparkeringsutrymmet under gårdsdäcket ska planeras så att frånluften inte kommer ut på den uteplats och vistelsegård som planerats på gårdsdäcket. Parkeringsutrymmenas frånluft ska ledas tillräckligt högt upp mot det ventilerade området och samtidigt ska man beakta att frånluften inte leds ut mot bostadsvåningarna eller balkongerna. I parkeringshallen rekommenderas ventilation med självdrag.

På tomt 13 i kvarteret 17505 ska minst 18 bilplatser anläggas.

De täckta bilparkeringarna ska hålla hög kvalitet till sin arkitektur. Materialet ska vara trä eller tegel, varav minst 30 % muras som en perforerad tegelvägg med små mellanrum mellan tegelstenarna.

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

I Klippstavägens gatuområde får 8 bilplatser för affärslokalerna placeras.

Cykelplatser ska reserveras 2 cp/bostadsrum och för affärslokalerna 1 cp/30 m²-vy.

Kortteissa tulee olla sekä lyhyt- että pitkäaikainen polkupyörien säilytysmahdollisuus.

Piha-alueelle sijoittuvat auton ja pöyrän pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein tai istutuksin. Vieras- ja lyhytaikaiset pysäköintiruudut tulee päälystää nurmikivellä.

Korttelia 17506 tonttia 1 ei saa aidata.

Korttelia 17505 tonttia 13 ei saa aidata kadun suuntaan. Tontti tulee aidata toista tonttia vastaan pensasaidalla tai muilla näönsuoja istutuksilla.

Asuinkorttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Asuinkorttelin sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaisa ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihlyyn, on istutettava. Tonttien yhteisellä korttelipihaalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Vihertien kaupunkitaloille on varattava maakerrokseen asutokohtaiset piha-alueet.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Tonttien hulevedet voidaan viivyttaa yhteisesti korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisessa on huomioitava hulevesien hallinta teknisesti ja toiminnallisesti.

Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.

Asuntojen ääneneristävyyden lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ääneneristävyyden lento-, ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 25 dB. Kaikki rakennuksen parvekkeet tulee lasittaa. Kadunpuoleisten parvekkeiden on täytettävä 10dB äänitasoero. Vihertien sisäpihan puolella äänitasoero tulee olla 5dB.

Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä ilmanlaatuselvitys ja suunnitelmat rakennuksen tuloilman puhtauden toteuttamisesta.

Kunnallistekniikka tulee järjestää Vihertien katualueelta.

Jätehuolto on toteutettava korttelikohtaisesti. Jätekatoksen tai -aitauksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja istua Vihertien katukuvaan.

Kortteliin 17606 on rakennusoikeudesta sijoitettava vähintään 200 m² liiketilaa. Lisäksi katutasokerroksiin on sijoitettava muuntojoustavaa tilaa.

I kvarteren ska det finnas möjlighet för både kortvarig och långvarig förvaring av cyklar.

De områden belägna i gårdsområdet som reserverats för parkering av bilar och cyklar ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med konstruktioner eller planteringar. Parkeringsrutor för gästparkering och kortvarig parkering ska beläggas med gräsarmering.

I kvarteret 17506 får tomt 1 inte inhägnas.

I kvarteret 17505 får tomt 13 inte inhägnas mot gatan. Tomten ska inhägnas mot en annan tomt med en häck eller andra planteringar som skyddar mot insyn.

För bostadskvarterets gemensamma gård ska en enhetlig plan utarbetas. Bostadskvarterets innergård ska bilda en lummig, skyddad och trivsamt gemensamt gård med ett gemensamt område för lek och vistelse. Planen för gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Tomternas gemensamma kvartersgård ska uppnå minst 0,9 i effektivitet för grönbbyggandet.

Bostadsvisa gårdsområden i markplan ska reserveras för Grönvägens stadsvillor (townhouse).

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Vid anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska hanteringen av dagvatten beaktas tekniskt och funktionellt.

I samband med bygglovet ska en bullerutredning presenteras liksom planer för hur ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas bullerskydd förverkligas.


















Ljudisoleringen mot flyg- och vägbuller i bostadsrummen ska vara minst 35 dB. Ljudisoleringen mot flyg- och vägbuller i affärs-, kontors- och arbetslokaler ska vara minst 25 dB. Byggnadens alla balkonger ska inglasas. Balkongerna mot gatan ska uppfylla en ljudnivåskillnad på 10dB. På Grönvägens innergårds sida ska ljudnivåskillnaden vara 5dB.

I samband med bygglovet ska en luftkvalitetsutredning presenteras liksom planer för att uppnå ren frånluft i byggnaden.

Kommunaltekniken ska ordnas från Grönvägens gatuområde.

Avfallshanteringen ska genomföras kvartersvis. Sopskjulet eller -inhägnaden ska hålla hög kvalitet till sin arkitektur och passa in i Grönvägens gatubild.

I kvarter 17606 ska från byggrätten placeras minst 200 m² affärsutrymme. Dessutom ska flexibla utrymmen placeras på gatuplansvåningarna.

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
2850	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
17	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MARTINLAAKSO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
17505	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PUNAPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
	Viher- tai kasvikatto.	Grön- eller växttak.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa	För lek och utvistelse reserverad del av område
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Istutettava puu.	Träd som ska planteras.
Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavoitus Detaljplanering	Mittaus- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.
(Allekirjoitus aluearkkitehti)	(Allekirjoitus kaupungingeodeetti)	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__		Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__