



Vantaa

002447 VIHERTIE 44-46 JA 48

MARTINLAAKSO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.08.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002447.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monimuotoisten asuinkorttelien rakentaminen. Asuinalueella sekoittuvat samassa korttelissa sekä pientalo- että kerrostalo asuminen vehreässä ja viihtyisässä ympäristössä. Kaavamuuos tukee Martinlaakson keskusta-alueen pitkän tähtäimen kehitystä.

Kaavaan liittyy kaksi maankäyttösopimusta.

Asemakaavan muutos:

Vantaan kaupunginosassa Martinlaakso 17. Kortteli 17606 ja osa korttelia 17605 sekä katu-
aluetta.

Kaavan laatija: Annakaisa Haanpää, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
annakaisa.haanpaa@vantaa.fi, puh. 0438268456

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



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

Alue on Martinlaaksontien eteläpuolella Louhelantien ja Vihertien risteyksessä huoltoasemaa vastapäätä. Alue rajautuu lounaassa Vihertien pientaloalueeseen ja Viherpuistoon, kaakkoispuolella on Louhelantie ja Jokiuomapuiston lähivirkistysalue.

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

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 (nykyisin YIT Housing 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.
- Kaupunginhallitus 19.06.2023 asetti asemakaavaehdotuksen nähtäville.
- Kaava oli nähtävillä 28.6.-28.8.2023 (MRL 27 §) Siitä saatiin kaksi muistutusta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	18
4. Asemakaavan kuvaus	26
4.1 Kaavan rakenne	26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
4.3 Aluevaraukset	28
4.4 Kaavan vaikutukset	32
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	36
4.6 Nimistö	36
5. Asemakaavan toteutus.....	37
6. Kaavatyöhön osallistuneet	37
7. Asemakaavan seurantalomake.....	38
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	40

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. Asemakaavamuutosehdotuksella haetaan monimuotoista tiivistyvää asuinkorttelien rakentamista sekä vihreää ja viihtyisää asuinaluetta. Suunnitelma muodostuu kahdesta sisäpihallisesta korttelista ja niiden välistä kulkevasta jalankulku ja pyöräily reitistä Vihertieltä Jokiuomapuistoon. 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 7000 k-m² kerrosalaa, josta vähintään 200 k-m² osoitetaan liike- ja toimitilaksi ja noin 6800 k-m² tulee olemaan asuinalaa. Kerrostalojen maakerros rakennetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustavaksi, liiketiloiksi muutettaviksi tiloiksi. Tontti liittymä siirtyy pois risteysalueelta.

Vihertie 48 kortteliin kaavaillaan 2850 k-m² kerrosalaa. Kerrostalojen maakerros rakennetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustavaksi, liiketiloiksi muutettaviksi tiloiksi.



Ilmakuva Vihertieltä Jokiuomapuiston ja Louhelantien risteyksen suuntaan. Arkkitehtitoimisto HMY Oy

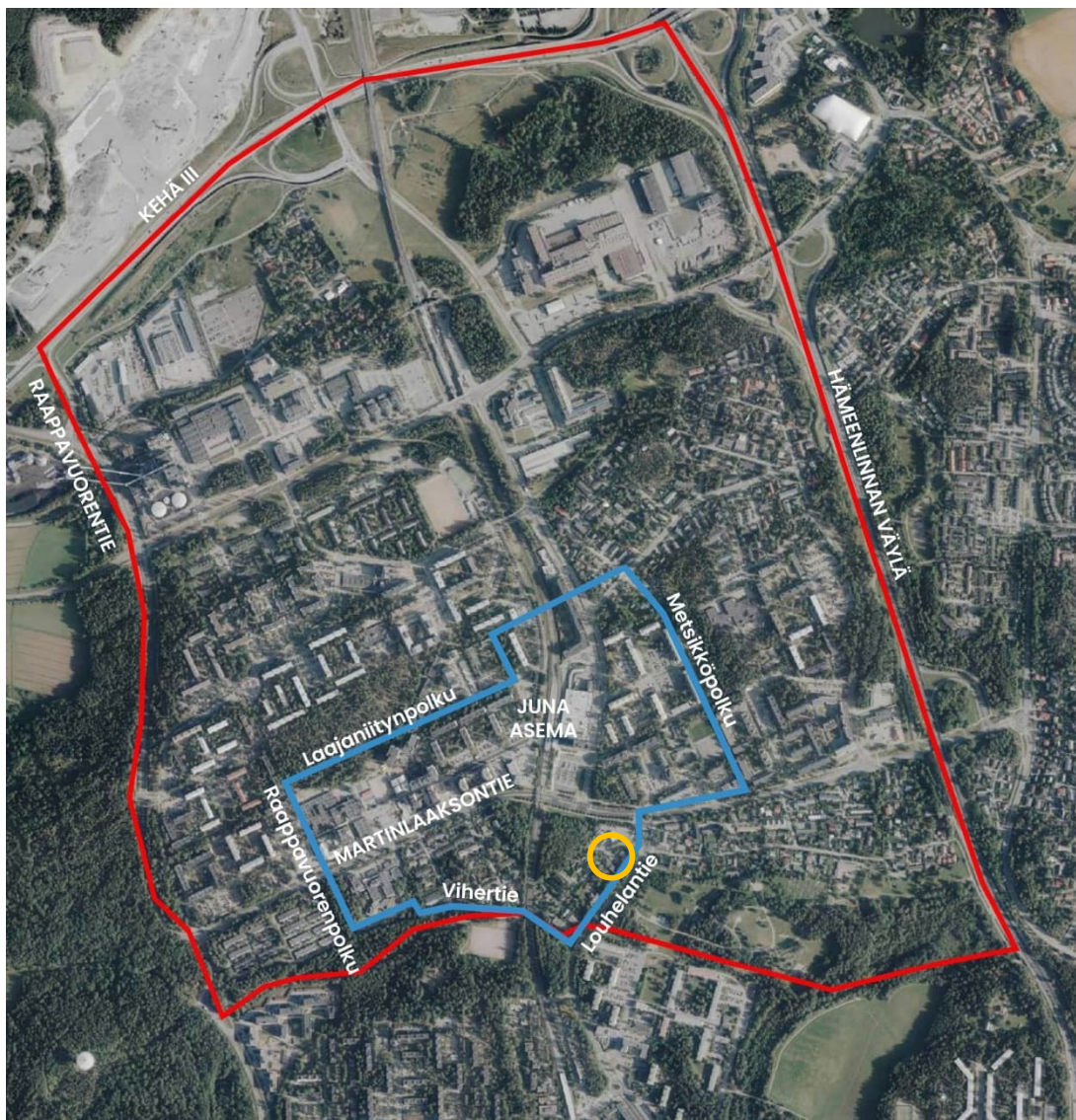
2. LÄHTÖKOHDAT

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 raja, **sinisellä** yleiskaavan kaupunkikeskustan alue ja **keltaisella** kaava-alueen sijainti.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Tonttia rajaavat 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 Mätäojan valuma-alueeseen. Alueen pintavedet ohjataan hulevesiviemärin kautta Skallbölenojaan, joka virtaa Jokuomanpuiston läpi Mätäojaan.

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. Maisema aukeaa koillissuunnassa Louhelantien ylitse Jokuomapuistoon.

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 kohentamiseen ja kaupunginosa kehittyi 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 vihreä ja viihtyisä. Pientaloja alueella on 13 %. Arvokasta Martinlaaksossa on sen väljä rakenne ja vihreä 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 asemakaavasuojelelta 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

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 varastorakennukset on purettu.

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

Vihertien pientaloalueen uudistuvaa rakennetta katsotaan kokonaisuutena ja alueen kehitystä tarkastellaan yleiskaavan kehityskuvan mukaisesti koko Martinlaakson kaupunkikeskustanalueella aina vuoteen 2050. Kaupunkikeskustanalueen rakenne perustuu ulkoyöttöiseen 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 Jokiuomanpuisto. Näitä jokseenkin yhtenäisiä puistoalueita pitkin pääsee esimerkiksi Martinlaakson länsiosaa rajaavalle laajemmalle Raappavuorten virkistysalueelle ja idässä Mätäojanlaakson luonnonsuojelualueelle. Jokiuomanpuistossa 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 liityntäku, 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.

Louhelantiella 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 Jokiuoman puistoon. Tätä yhteyttä on tarkoitus vahvistaa rakentamalla uusi jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu katu kaavoitettavan alueen läpi Vihertieltä Jokiuomapuistoon.

Vesihuolto

Vedenjakelu

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 Hämeenkylyn 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 laskeutumisvyöhykkeen ääneneristävyysvaatimuksia. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys 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 suositusarvoilla voidaan lieventää haittoja. Ilmanlaatuvyöhykkeiden minimiarvo 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 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 Asunto Oy Vantaan Vihertie 48 ja 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.
- Huolehditaan viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava



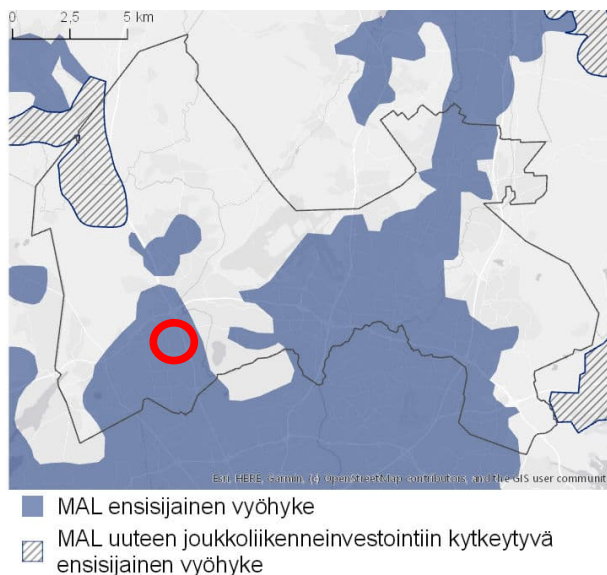
Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

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.

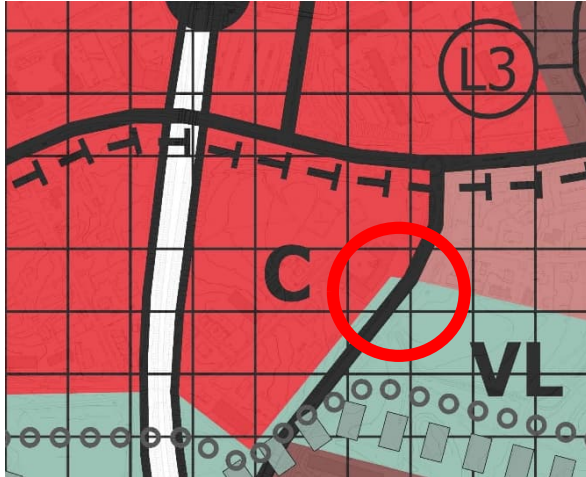
MAL 2019 -suunnitelma

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 merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.



Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävyöhyke), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2023 -suunnitelma on hyväksytty HSL:n hallituksessa ja Helsingin seudun yhteistyökokouksessa (HSYK) 12.9.2023 sekä KUUMA-johtokunnassa 26.9.2023.

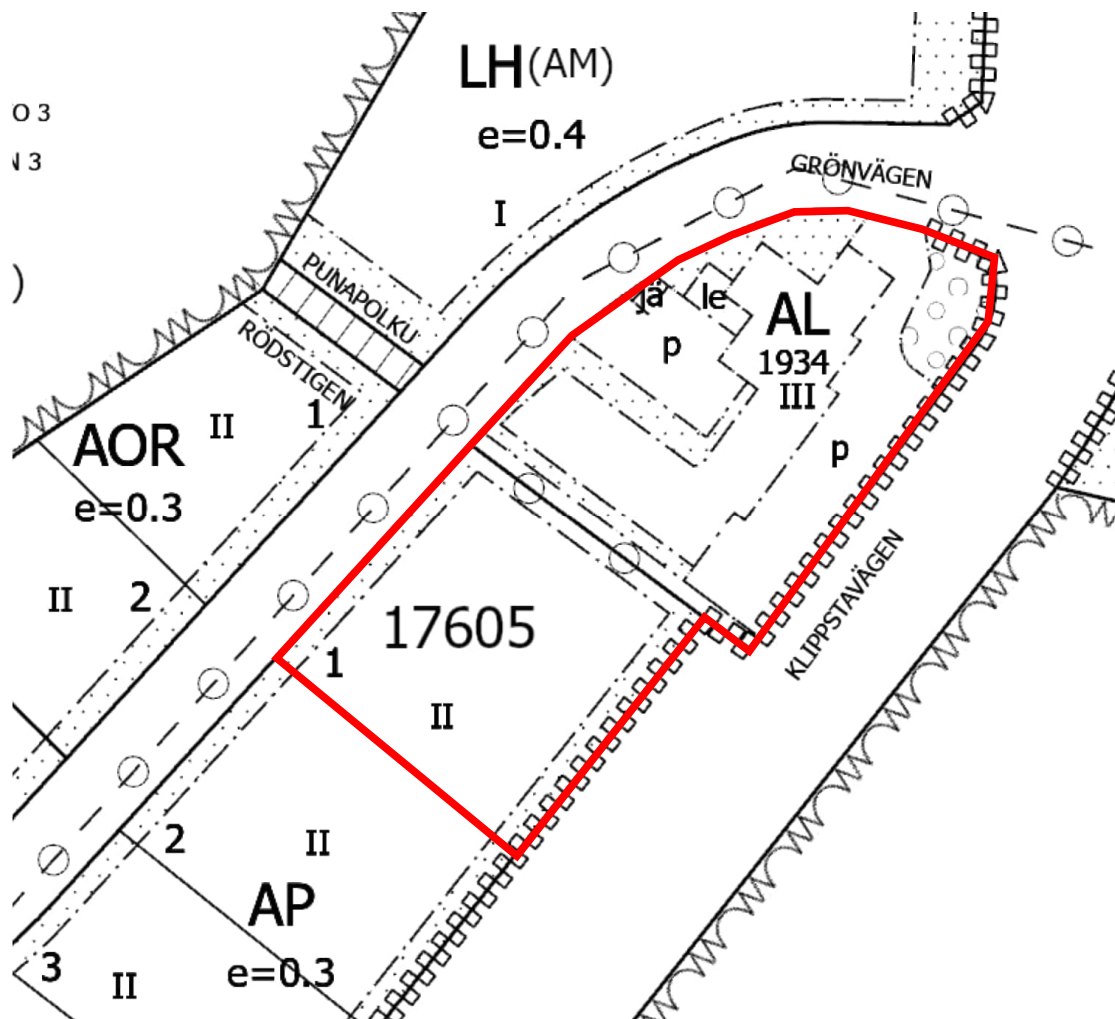
Yleiskaava



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 vuorottaiskäyttöseen 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 VIREILLETULO

Hanke on alkanut maanomistaja Kiinteistö Oy Vihertie 44-46 aloitteesta. Kaavamuutosshakemus 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 (nykyisin YIT Housing Oy) aloitteesta. Hakemukset on käsitelty yhdessä kaavanumerolla 002447.

Kaavaan liittyy kaksi maankäyttösopimusta.

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, kaupunginmuseo
- 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 (nykyisin YIT Housing 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. Mielipiteitä kuultiin 02.05.-06.06.2022. Jatkokehityksistä suunnitelmista esitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma 03 02.11.2022 ja asukastilaisuus pidettiin 17.11.2022. Alustava osallistuminen järjestettiin 02.11.-07.12.2022

Mielipiteitä keväällä 2021 esitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta OAS 01 saapui 10 kappaletta. Keväällä 2022 esitetystä OAS 02 mielipiteitä saapui 7 kappaletta. Mielipiteitä syksyllä 2022 esitetystä OAS 03 saapui 15 kappaletta, allekirjoittaneita henkilöitä oli 32 kappaletta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmista on tähän selostukseen koottu yhteenveto saaduista mielipiteistä. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä (Liite 1).

Yhteenveto OAS 01-03 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 pihdoillaan.

Yleiskaavassa 2020, joka katsoo vuoteen 2050, pientaloalue on osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi, johon kaupungin kasvu keskitetysti ohjataan. Kasvava kaupunki tulee väistämättä muuttumaan 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.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Kaupunginhallitus päätti 19.06.2023 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Nähtävillä oloaikana 28.6.-28.8.2023 saatiin kaksi muistutusta.

Muistutukset ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä (Liite 2). Muistutukset eivät aiheuttaneet muutoksia kaavakarttaan. Kaavaselistusta tarkistettiin liikennemäärien ennusteen osalta.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Korttelissa 17606 rakennusoikeus on lisääntynyt 150k-m². Korttelin rakennukset on merkitty erillisillä tunnuksilla ja ne on korjattu määräyksiin.

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 (kerrosneliömetriä) 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, kestäväan 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, luonnonmukaisia 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 kestävä 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)
 - o Hulevesiohjelman tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen tiivistymisen haitallisia vaikutuksia tulvariskien hallintaan ja ympäristönsuojeluun.
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli (Vantaan kaupunki, 2014)
 - o 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 HMV Oy



Vihertien perspektiivi luonnos OAS 02 – Arkkitehtitoimisto HMV 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. Lisäksi Punapolun pyörätien pinnannosto kansipihojen tasoon on kallista 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 HMY Oy



Louhelantien perspektiivi luonnos OAS 03 – Arkkitehtitoimisto HMY 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 pienimittakaavaisempaan ja massoiteltu on porrastettu ottaen huomioon pientalo alueen rooli 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

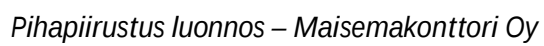


Vihertien perspektiivi luonnos – Arkkitehtitoimisto HMV Oy kevät 2023

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 pihdoilla. 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 pääasiassa tiiltä.

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





Louhelantien julkisivu luonnos kaakkoon



Louhelantien ja Vihertien risteys julkisivu luonnos koilliseen ja Vihertie 48 lounaaseen

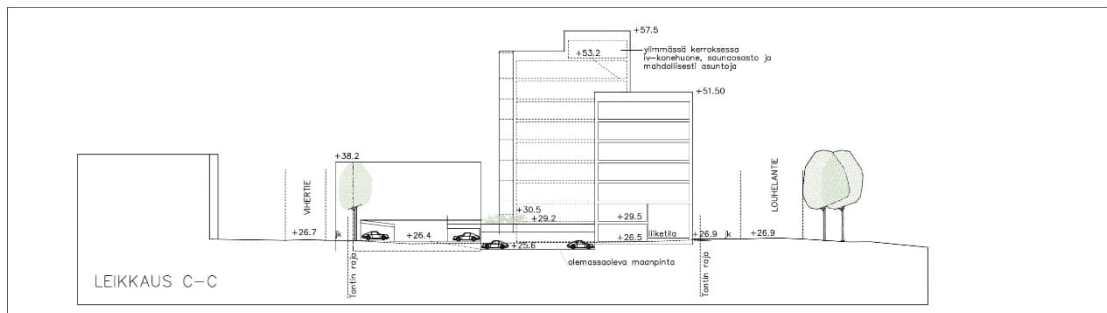
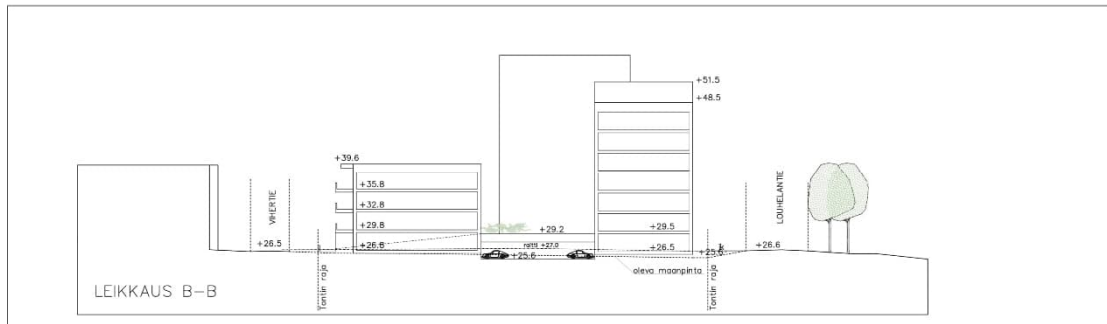
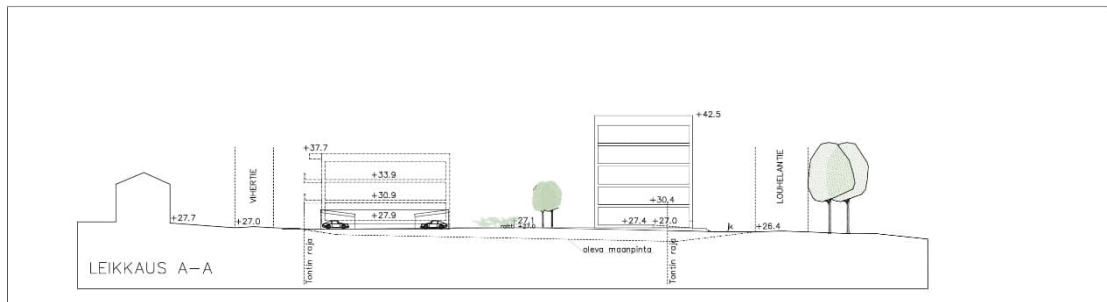


Vihertien sisäpihan julkisivu luonnos luoteeseen

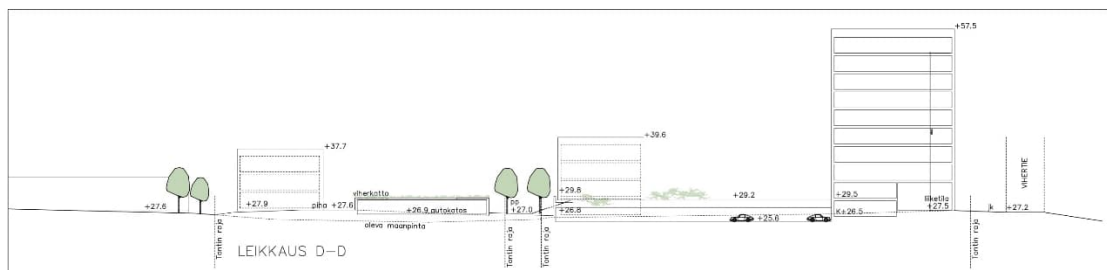


Vihertien julkisivu luonnos louteeseen

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 HMY Oy



Poikkileikkaus - luonnos Arkkitehtitoimisto HMY Oy

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla jaetaan kortteli 17605 kahdeksi kortteliksi: Vihertie 48 säilyy korttelina 17605 ja Vihertie 44–48 muutetaan kortteliksi 17606. 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 kaupunkivilla. Vihertie 48 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Paikalla ollut omakotitalo on jo purettu ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja sekä kaupunkivilla perheasunnoilla.

4.1.1 Mitoitus

Vihertie 44-46

Korttelin kokonaispinta-ala on 3579 m². Rakennusoikeus on 7000 k-m², josta vähintään 200 k-m² on liiketiloja. Tonttitehokkuus $e=1.9$

Viitesuunnitelmassa tontilla on katukerroksessa neljä liiketilaa ja muuntojoustavia yhteistiloja, jotka on mahdollista muuntaa liiketiloiksi. Asuntoja 102 kappaletta, joista lähes 40% on perheasuntoja. Asuntojen keskikoko on 54 h-m².

Asemakaavassa on määrätty autopaikkojen määrä (51kpl) 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 asuntokerrosm²
- 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 yhteistiloja, jotka on mahdollista muuntaa liiketiloiksi. Tonttitehokkuus $e=1.0$.

Viitesuunnitelmassa on 40 asuntoa, joista 45% on perheasuntoja. Asuntojen keskikoko on 62 h-m².

Asemakaavassa on määrätty autopaikkojen määrä (18kpl) ja niiden sijainti. Laskelmat perustuvat Vantaalla käytettyihin autopaikka normeihin ja niistä tehtyihin vähennyksiin.

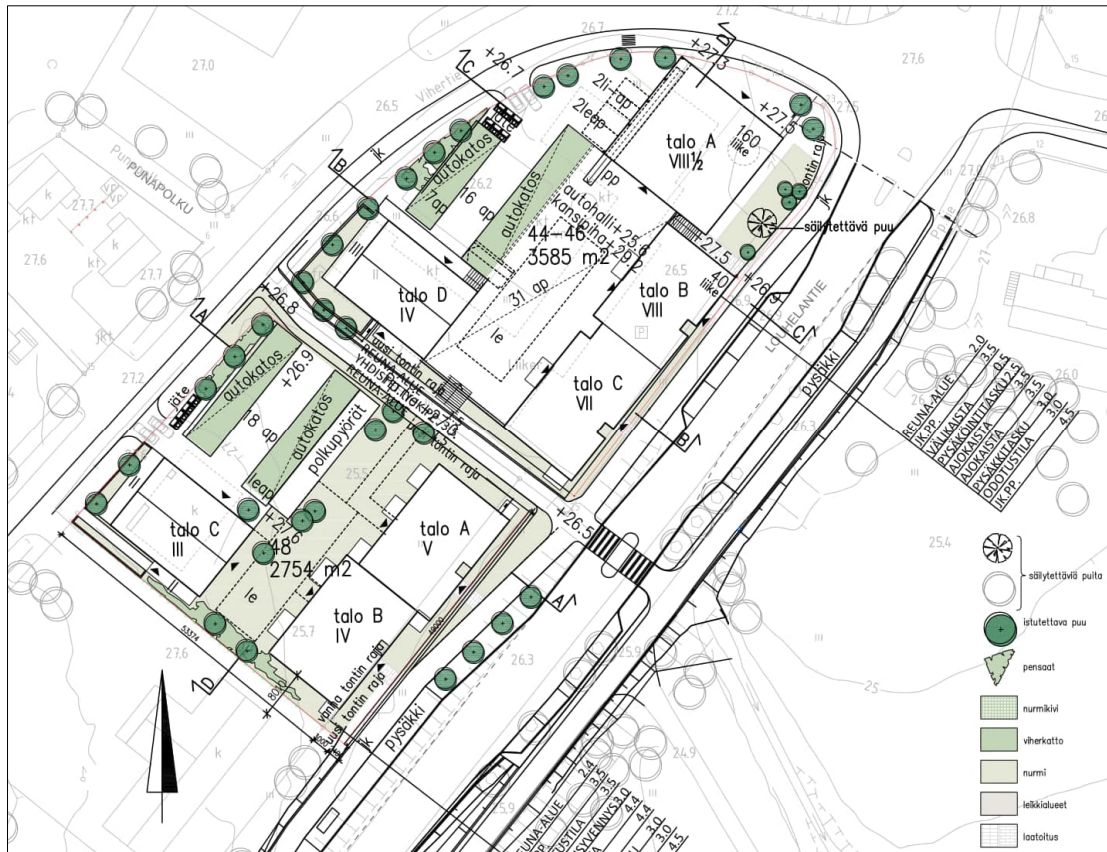
- autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerrosm²
- 1 ap/ 5000 k-m² lyhytaikainen pysäköinti
- 1 ap/ 1500 k-m² vieraspaikat
- Asuntojen pyöräpaikat 2 kpl/ asuinhuone

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 rakennuslupan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Tontilla oleva arvopuu säilytetään, eikä sen elinvoimaisuutta tukevia tekijöitä heikennetä.



Asemapiirros Arkkitehtitoimisto HMY 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 vehreä kokonaisuus. Korttelin rakennusoikeus on 7000 kerrosneliömetriä, josta vähintään 200 k-m² on liiketilaa. 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 vaikutelman. 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 risteykseen 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 katujulkisivuille määrätään paikalla muurattu tiili. Jokaisen rakennusalan tulee olla eri tiiltä ja ne tulee muurata kahdella eri ladonta ja muuraustavalla. Tiilen pintastruktuurin ja ladonta- tai muuraustyylin tulee vaihtua jokaisen porrashuoneen kohdalla. Sisäpihalla ja kerrostalon /1 Vihertien puoleisen julkisivun parvekkeilla sallitaan tiililaattaelementti pihakannen päällisissä kerroksissa. Tiililaattaelementtien tulee olla paikalla saumattuja. Kulmissa tulee käyttää kulmatiililaattaa, ei pystysaumoja.

Kivijalan tulee erottua ylempien kerrosten seinäpinnasta. Kivijalassa tulee käyttää luonnonkiveä tai tiiltä. Värin 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 värin 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.

Sisäpihan arkkitehtuurin tulee muodostaa eheä kokonaisuus. Sisäpihanjulkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Sisäpihalla kerrostalojen ylimpien kerrosten tulee olla sisäänvedettyjä. Kerrostalo /2:n kahden ylimmän kerroksen materiaalina tulee käyttää puuta tai puuverhoilun kaltaista materiaalia sisäpihan julkisivuissa sekä rakennuksen päädyissä.

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) helpohoitoinen 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 tuuletuvalla alueella ja samalla huomioida, ettei se purkaudu asuinrakennuksiin 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 kasvikatons osuus tulee olla vähintään 90 % ja sen tulee olla niittyketo- tai heinäkattoja. Autokatoksen kattopinta-alasta kasvikatons 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. Liiketiloihin 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: Vesihuoltoa, hulevesiä, jätehuoltoa, leikki- ja oleskelupihoja sekä paikoitusta varten laaditaan yhtenäinen suunnitelma. Kerrostalojen sisäpihalle, pihakannelle on osoitettu leikki- ja oleskelualue. Piha tulee rakentaa korkeatasoiseksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta tukemaan viihtyisyyttä. Lisäksi Vihertien kaupunkitaloille on varattava maakerrokseen asuntokohtaiset piha-alueet. Alueella on myös suojeltava puu, jota ei saa vahingoittaa eikä sen elinolosuhteita saa heikentää korottamalla tai kaivamalla juuristoalueella. Suojellun puun juuristoalueen pinta tulee olla vettä läpäisevää. Katujen varsille tulee istuttaa puita ja pensaita. Tonttia ei saa aidata. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9. Tämä voidaan laskea yhdistämällä tonttien 17605 ja 17606 piha-alueet.



Vihertien kaupunkivilla ja perheasunnot omilla pihoilla – luonnos Arkkitehtitoimisto HVM Oy

AK, asuinkerrostalojen korttelialue korttelissa 17605 (Vihertie 48)

Kaupunkikuvalliset tavoitteet ja määräykset ovat samoja kuin korttelissa 17606, lukuun ottamatta alla olevia poikkeamia.

Korttelin rakennusoikeus on 2850 kerrosneliömetriä.

Louhelantien kerrostalojen kerroskorkeus on polveileva ja nousee neljästä viiteen lounaasta luoteeseen. 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.

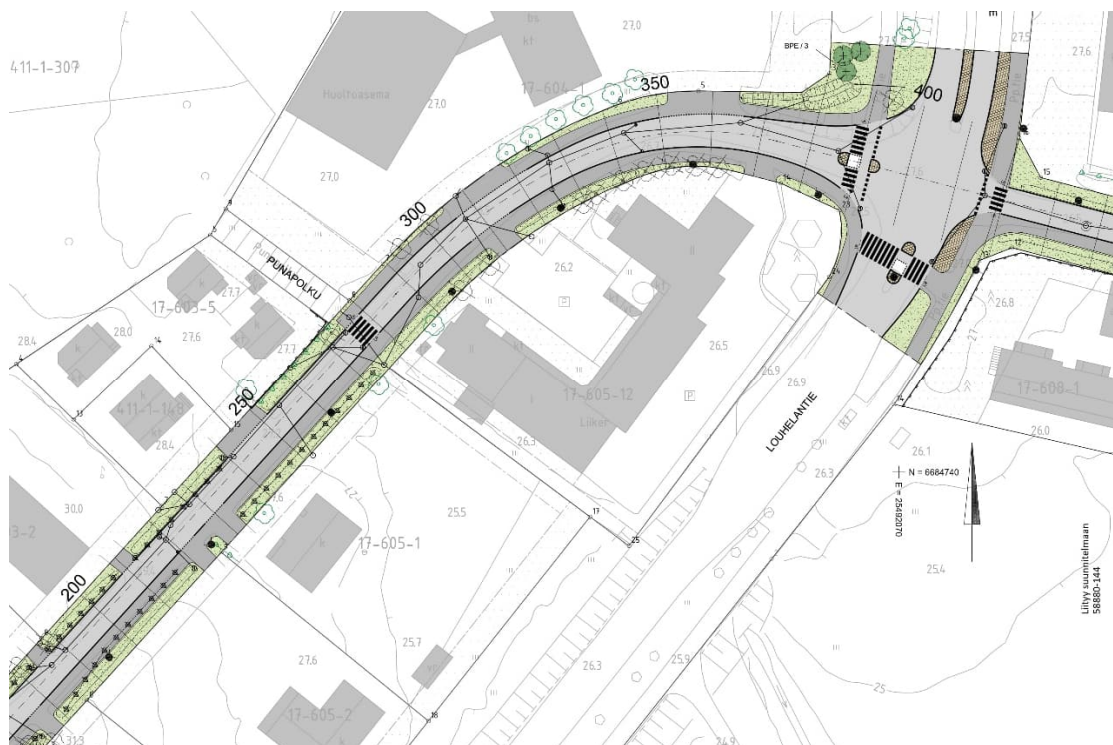
Kivijalassa tulee käyttää luonnonkiveä tai tiiltä. Värin tulee erottua ylempien kerrosten seinäpinnasta. Kivijalan tulee olla vaikutelmaltaan yhden kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

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 kasvikatonsuus tulee olla vähintään 90 % ja sen tulee olla niittyketo- tai heinäkattoja.

Korttelia ei saa aidata kadunpuolelle. Korttelin lounaisrajalle, Vihertie 50:n tonttiin 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.

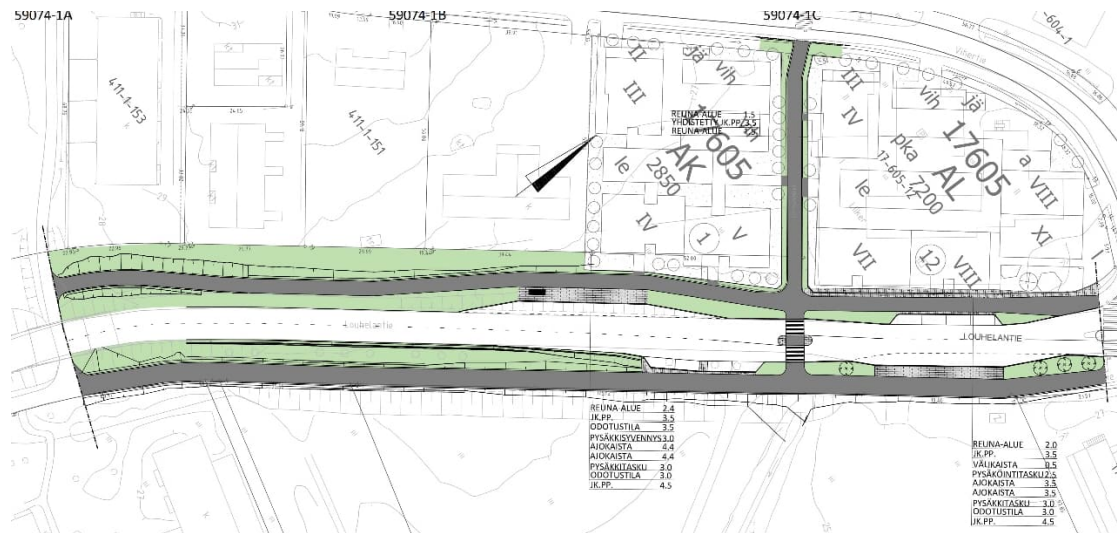


Punapolku ja Louhelantien katualue

Kaavoitettavan alueen läpi on suunniteltu Punapolun jatke, yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä Vihertieltä Louhelantielle. Louhelantien yli on luonnosteltu keskisaarekkeellinen suojatien ylityspaikka, joka palvelee Jokuomapuistoon 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 mitoitushjeen 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 140 kappaletta ja uusia asukkaita arviolta 250 henkeä.

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 käveltävyyttä.

Kaava-alue on maakuntakaavassa rataa tukeutuva pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke ja yleiskaavassa tehokkaasti rakennettavaa kaupunkikeskustan aluetta. Kaavamuuotos toteuttaa kestävän kehityksen periaatteita ja vastaa kasvavan kaupungin tarpeeseen löytää tontteja joukkoliikennedyöhykkeiltä ja palveluiden läheisyydestä.

Kaavamuuotos 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 nykyhetkeen 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 varjostusselvitys, 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



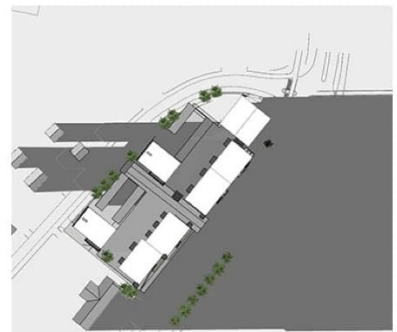
klo 12:00



klo 14:00



klo 16:00



klo 18:00

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 2 kaupunkivillaa, joissa 24 isoa perheasuntoa, sekä 5 kerrostaloa, joissa 118 huoneistoa.

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 omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. 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 ajoneuvoliikennettä Vihertiellä, Louhelantiellä ja Martinlaakson-tiellä. Ennusteliikennemäärissä on arvioitu lähitulevaisuuden kasvun olevan noin 10 %. Liikennemäärien ennustetaan kuitenkin lähtevän selkeää laskuun MAL suunnitelman mukaisen 2030-verkon ja yleiskaavan 2050-verkon myötä.

Yhteydet Myyrmäen keskusta, 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 Louhelantiella tehdään muutostöitä, kun bussipysäkin sijainti muuttuu etelämmäksi ja jalankulku- ja pyörätietä jatketaan etelään alikulkuun. Muutoksen myötä hulevesiviemäröintiä tulee laajentaa Louhelantiella.

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 ääneneristävyyslento-, ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 25 dB. Kaikki rakennuksen parvekkeet tulee lasittaa. Kadunpuoleisten parvekkeiden on täytettävä 10dB DnT,w äänitasoero. Vihertien sisäpihan puolella äänitasoeron tulee olla 5 dB DnT,w.

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 kasvillisuuspinna 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 rakennuslupan hakemisen yhteydessä.

Huleveden käsittely on suunniteltava korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoite-
taan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Varsinaisten huleve-
sirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauk-
sessa tulee huomioida, että vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei nor-
maalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen
virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisem-
mat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Rakentamisaikaiset hulevedet tulee hallita haittavaikutukset minimoiden. Etenkin kiintoai-
neen kulkeutuminen on huomioitava.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvi-
huonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toi-
saalta 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 lämpösaarekeilmiötä. Lisäksi kaavamääräyksissä on puu-
rakentamista ja uusiutuvia energianlähteitä suosivia kannustimia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vä-
hentäminen 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 Lyhtyku-
jalla. Louhelantien (1966 Louhitie, 1969 Louhelantie) nimi liittyy Louhelan (1965) asuinaluee-
seen, se läheisiin Sillbölen rautakaivoksiin 1740-luvulta, jolloin esiintymä löydettiin.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy kaksi maankäyttösopimusta. 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
Annakaisa Haanpää
Mikko Järvi
Marko Hoffren
Leena Kaunismäki

alue-arkkitehti
arkkitehti
kaavoitusinsinööri
kaavatekninen koordinaattori
kaavatekninen koordinaattori

Yleiskaavoitus:

Vesihuollon suunnittelu:

Liikennesuunnittelu:

Rakennusvalvonta:

Vantaan kaupunginmuseo:

Elina Ekroos
Elina Kettunen
Marja Kivelä
Pirjo Salo
Santtu Bussian
Matti Kärki
Mikael Ström
Anne Silanto

maisema-arkkitehti
suunnitteluinsinööri
suunnitteluinsinööri
liikenneinsinööri
liikenneinsinööri
kaupunkikuva-arkkitehti
lupa-arkkitehti
rakennustutkija

YIT Housing Oy:

Ilkka Oikarinen ja Laura Virtanen

Arkkitehtitoimisto HVM Oy:

Jari Viherkoski

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 13. päivänä elokuuta 2024

Annakaisa Haanpää
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	06.03.2021
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092002447
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6745	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6745

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

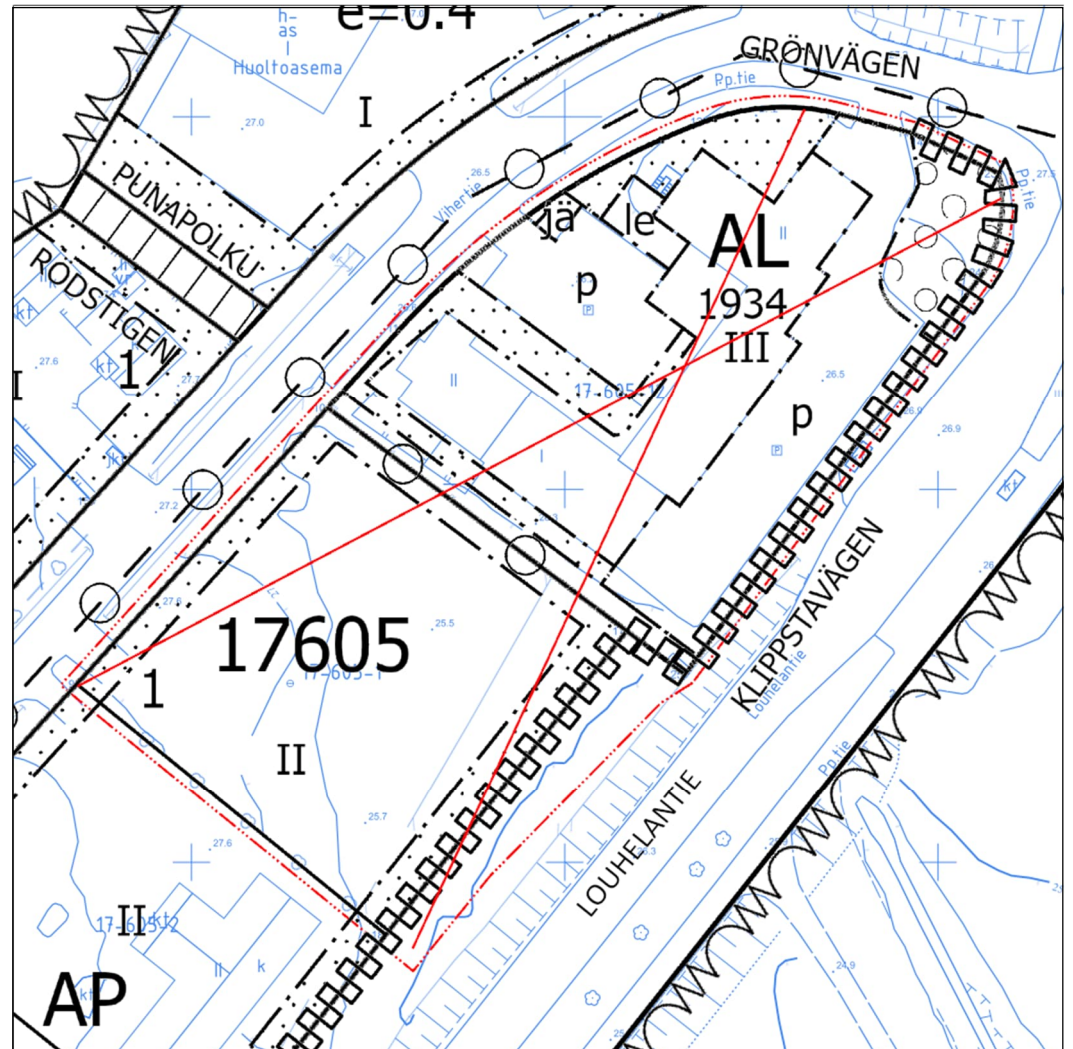
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6743	100,0	9850	1,46	0,0000	7127
A yhteensä	0,6327	93,8	9850	1,56	-0,0105	7127
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0416	6,2	0		0,0105	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

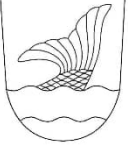
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,6743	100,0	9850	1,46	0,0000	7127
A yhteensä	0,6327	93,8	9850	1,56	-0,0105	7127
AK	0,6327	100,0	9850	1,56	0,6327	9850
AP	0,0000		0		-0,2630	-789
AL	0,0000		0		-0,3802	-1934
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0416	6,2	0		0,0105	0
Kadut	0,0024	5,8	0		-0,0287	0
Kev.liik.kadut	0,0392	94,2	0		0,0392	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002447	Päiväys Datum 13.8.2024 1/5
Vantaan kaupunki VIHERTIE 44-46 ja 48 Kaupunginosa 17, MARTINLAAKSO Asemakaavan muutos Kortteli 17606 ja osa korttelia 17605 sekä katualuetta. 1:1000	 Vanda stad GRÖNVÄGEN 44-46 OCH 48 Stadsdel 17, MÅRTENSDAL Ändring av detaljplanen Kvarteret 17606 och del av kvarteret 17605 samt gatuområde. 1:1000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusten ja kortteleiden tulee muodostaa viihtyisä ja vehreä kokonaisuus.

Korttelin rakennuksien ja niiden katujulkisivujen tulee kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan sopia asuinalueen ympäristöön. Louhelantie on aktiivinen kaupunki miljöö. Vihertien rakennusten tulee olla pientalomaisia.

Rakennusten massoittelussa, kattomuodoissa, julkisivuissa ja julkisivumateriaaleissa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy vaihtelevia ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja.

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Korttelialueen rakennukset, rakenteet ja aidat tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla.

Arkkitehtuuri

Louhelantien rakennukset tulee jakaa pienempiin osiin. Vierekkäisten osien tulee selvästi erottua toisistaan. Erottuminen tulee tehdä varioimalla rakennusosan korkeutta ja julkisivupinnan etäisyyttä katulinjasta sekä materiaaleja ja julkisivun väritystä. Myös kivijalan käsittelyn tulee vaihtua eri rakennusten osien välillä.

Louhelantien rakennusmassa tulee katkaista vertikaalisti. Kerrostalojen julkisivu tulee vetää sisään lasitetun portaikon kohdalla.

Julkisivuaukokuksen yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain. Korostuskeinoina tulee käyttää arkkitehtuurin keinoja, aukuksen määrän, koon, värin ja muodon sekä ympärysrakenteiden vaihtelua.

Korttelin 17606 kerrostalojen /1, /2 ja /3 katujulkisivujen (Vihertie, Louhelatie ja Punapolku) tulee olla paikalla muurattua tiiltä. Kerrostalon /1 Vihertien puoleisen julkisivun parvekkeet saa kolmannelta kerroksesta alkaen rakentaa tiili-laattaelementeillä.

Tiili-laattaelementtien tulee olla paikalla saumattuja. Kulmissa tulee käyttää kulmatiili-laattaa, ei pystysaumoja.

Korttelin 17606 pihakanteen kiinnittyvillä julkisivun osilla voidaan käyttää tiili-laattaelementtejä.

Korttelin 17605 Louhelantien kerrostalot ovat paikalla muurattua tiiltä.

Tiili-laattaelementit ovat sallittuja toisen kerrostalon katolta nousevissa sivujulkisivuissa.

Kerrostalojen julkisivujen tulee olla värikkäitä ja värimaailmaltaan värikkäisiä. Tiilen värin tulee olla eri jokaisella rakennusalalla. Tiilen pintastruktuurin ja ladonta- tai muuraustyylin tulee vaihtua jokaisen porrashuoneen kohdalla. Kivijalan tulee selkeästi erottua ylempien kerrosten seinäpinnasta.

Korttelissa 17606 kaavamerkinnällä /1, /2 ja /3 merkityillä rakennusaloilla rakennuksen ylin kerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggnaderna och kvarteren ska bilda en trivsam och grönskande helhet.

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.

I byggnadernas volymgestaltning, takformer, fasader och fasadmateriäl ska uppmärksamhet fästas vid att det uppstår varierande och arkitektoniskt högtklassiga gatu- och kvartersrum.

Arkitekturen ska vara högtklassig.

Kvartersområdets byggnader, konstruktioner och staket ska byggas av högtklassiga och hållbara material.

Arkitektur

Byggnaderna på Klippstavägen ska delas in i mindre delar. Intilliggande delar ska tydligt skilja sig från varandra. Urskiljandet ska ske genom att variera byggnadsdelarnas höjder och fasadytans avstånd från gatulinjen samt materiäl och fasadernas färgsättning. Behandlingen av stenfoten ska också varieras mellan byggnadernas olika delar.

Byggnadsvolymen på Klippstavägen ska brytas upp vertikalt. Flervåningshusens fasad ska dras in vid det inglasade trapphuset.

Fasadöppningarnas allmänna intryck ska variera mellan byggnaderna. Som accentueringsmetoder ska man använda arkitektoniska medel, variationer i andelen öppningar, storlek, färg och form samt omkretsstruktur. Gatufasaderna i flervåningshusen /1, /2 och /3 i kvarteret 17606 (Grönvägen, Klippstavägen och Rödstigens) ska bestå av platsbytt tegel. I våningshuset /1, fasaden mot Grönvägen, får tegelklinkerelement användas i balkongerna från den tredje våningen uppåt.

Elementen av tegelplattor ska vara fogade på platsen. I hörnen ska hörntegelplattor användas, inga lodräta fogar.

I kvarteret 17606 kan tegelklinkerelement användas vid de delar av fasaden som ansluter till gårdsdäcket

Flervåningshusen på Klippstavägen i kvarteret 17605 utgörs av platsbytt tegel.

Element av tegelplattor är tillåtna på gavelfasader som reser sig från taket till ett annat flervåningshus.

Flervåningshusens fasader ska färgsättas med färgglada och mättade nyanser. Teglets färg ska vara olika i varje byggsektor. Teglets ytstruktur och förbands- eller muringsstil ska skifta vid varje trapphus. Stenfoten ska tydligt avvika från väggytan på de övre våningarna.

På byggnadsytor som markerats med planbeteckningen /1, /2 och /3 i kvarteret 17606 får byggnadens översta våning inte ge ett slutt intryck.

Korttelissa 17606 katujulkisivujen kivijalan tulee olla vaikutelmaltaan kahden kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

Korttelissa 17605 Louhelantien puoleisen kerrostalojen kivijalan tulee olla vaikutelmaltaan yhden kerroksen korkuinen ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

Ikkunan osien väri on selkeästi erottava muusta seinäpinnasta. Parvekkeiden osien (karmit, kaiteet tms.) tulee olla väritykseltään sama kuin ikkunan osien.

Suurin osa parvekkeen seinäpinnasta tulee olla lasia. Kulmaparvekkeiden on avauduttava kahteen suuntaan.

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

Sisäpihan julkisivut elivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa Vihertien suuntaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maakerrokseen ja pihakansitasoon.

Korttelissa 17606 kerrostalo /2:n kahden ylimmän kerroksen materiaalina tulee käyttää puuta tai puuverhoilun kaltaista materiaalia sisäpihan julkisivuissa sekä rakennuksen päädyissä.

Korttelissa 17606 kerrostalossa /3 ylimmän kerroksen materiaalina tulee käyttää puuta tai puuverhoilun kaltaista materiaalia sisäpihan julkisivuissa sekä rakennuksen päädyissä.

Vihertien kaupunkivillojen tulee olla pienimittakaavaisia. Kaikkien julkisivujen on oltava porrastettuja ja materiaalien on vaihduttava katkoskohdassa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla paikalla ladonta- tai muuraustavalla muurattua tiiltä ja ne tulee muurata kahdella eri ladonta- ja muuraustavalla. Tiilen sävyn ja pintastruktuurin tulee vaihdella. Puisten 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.

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

Aurinkopaneelien 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 kasvikatkoja.

Vihertien kaupunkivillojen kattojen tulee olla ekstensiivisiä, heikkopohjoisia kasvikatkoja.

vih-merkinällä osoitetusta kattopinta-alasta kasvikatton osuus tulee olla vähintään 90 % ja sen tulee olla niitty-, keto- tai heinäkattoja.

Rakennusoikeus

Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuoneen saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 10 % rakennusoikeuden määrästä.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai ullakolle kerrosluvun estämättä vesikaton alapuolelle.

Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat, asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja muut sallitut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Kerrostalojen parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta. Korttelissa 17606 sisäpihan parvekkeet voidaan tukea kansipihaan.

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

Vihertien kaupunkivillojen yhteistilat saa sijoittaa Louhelantien rakennuksiin.

Kortteleiden autopaikat, väestösuojat, palomuurit, saa sijoittaa tonttijaaosta riippumatta.

Kaikille tonteille tulee järjestää ajoyhteys ja tarvittavat putkirasitteet.

I kvarteret 17606 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 17605 ska stenfoten hos flervåningshusen vid Klippstavägen 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.

Fönsterdelarnas färg ska avvika tydligt från den övriga väggytan. Balkongernas delar (karmar, räcken e.dyl.) ska till sin färgsättning vara likadana som fönsterdelarna.

Största delen av balkongens väggyta ska bestå av glas. Hörmbalkongerna ska öppnas upp i två riktningar.

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

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

I kvarteret 17606 ska man som material i de två översta våningarna i flervåningshus/2 använda trä eller material som liknar träfodring på innergårdens fasader och i byggnadens gavlar.

I kvarteret 17606 ska man som material i de två översta våningarna i flervåningshus /3 använda trä eller material som liknar träfodring på innergårdens fasader och i byggnadens gavlar.

Grönvägens stadsvillor ska vara smaskaliga. Alla fasader ska vara avtrappade och materialen ska ändras vid avtrappningen. Fasaderna ska huvudsakligen bestå av tegel som murats på platsen genom förbands- eller murningssätt och de ska muras på två olika förbands- och murningssätt. Teglets nyans och ytstruktur ska variera. 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.

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 ekonomibyggnadernas, förrädsbyggnadernas och täckta bilparkeringarnas tak.

Taken på Grönvägens stadsvillor ska bestå av extensiva, lättskötta växttak.

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

Byggrätt

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 betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.

Inväner- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen till en storlek av högst 10 % av byggrätten.

Bostadsvisa förråd för lös egendom kan, utöver byggrätten, placeras i anslutning till bostäderna eller på vinden under yttertakets utan att våningstalet hindrar det.

De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen, den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Balkonger och utskjutande i flervåningshusen partier får nå utanför byggnadsytan. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stötta upp från marken. I kvarteret 17606 kan balkongerna på innergården stötta upp mot gårdsdäcket.

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

Gemensamma utrymmen för stadsvillorna vid Grönvägen får placeras i byggnader vid Klippstavägen.

Kvarterens bilplatser, skyddsrum, brandmurar får placeras oberoende av tomtindelningen.

Till alla tomtar ska körförbindelse och rörservitut ordnas.

Käyttötarkoitus

Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, talosaunat ja harrastetilat sekä säilytystilat ja varastot tulee rakentaa pääsääntöisesti kivijalkakerrokseen ja ne tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Katuun liittyvien maantasokerroksen tiloja tulee voida käyttää liiketiloina.

Liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys ulkoa, ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin 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. Liiketiloihin tulee varata mahdollisuus levittäytyä katutilaan. Muissa rakennuksen kohdissa tämä alue tulee istuttaa monimuotoisella kasvillisuudella.

Louhelantien ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Kortteliin 17606 on toteutettava vähintään 200 k-m² liiketilaa. Lisäksi kortteleiden 17606 ja 17605 Louhelantien kerrostalojen katuun liittyvien maantasokerroksen tiloja tulee voida käyttää liiketiloina.

Liikenne

Tonttiliittymä tulee järjestää Vihertien katualueelta.

Korttelia 17605 ei saa aidata kadun suuntaan. Korttelin lounaisraja tulee rajata pensasaidalla tai muilla näönsuojauksilla.

Korttelia 17606 ei saa aidata.

Korttelissa 17606 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 17605 tulee toteuttaa vähintään 18 autopaikkaa katoksissa.

Louhelantien katualueelle saa sijoittaa 8 autopaikkaa liiketiloille.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelissa 17606 autopaikat tulee sijoittaa pääasiassa pihakannen alle. Pysäköintihallin tulee arkkitehtuuriltaan luonteavasti liittyä ympäröivien asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kivijalkaan. Vähintään 30 % julkisivusta tulee olla pienellä aukolla ladottua tiiltä tai pitsibetonia.

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

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

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

Kortteleissa tulee olla sekä lyhyt- että pitkäaikainen polkupyörän säilytysmahdollisuus.

Användningsändamål

Gemensamma utrymmen för de boende, som tvättstugor, torkrum, gemensamma bastur och hobbyrum samt förvaringsutrymmen, förråd ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen och genomföras så att de ger ett öppet och funktionellt intryck. Utrymmena i markplanet mot gatan bör kunna användas som affärsutrymmen.

Affärslokaler och utrymmen 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 affärslokaler 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 affärslokaler att breda ut sig i gaturummet. På andra ställen av byggnaden ska detta område planteras med varierande växtlighet.

I första våningen på Klippstavägen får inte bostäder placeras.

I kvarteret 17606 ska minst 200 m²-vy affärslokaler byggas. Dessutom ska gatuplanet i flervåningshusen på Klippstavägen i kvarteren 17606 och 17605 vara anpassningsbart så att utrymmena i markplanet mot gatan kan användas som affärsutrymmen.

Trafik

Tomtanslutningen ska ordnas från Grövägens gatuområde.

I kvarteret 17605 får inte inhägnas mot gatan. Tomtens sydvästra gräns skall ska inhägnas med en häck.

I kvarteret 17606 får inte inhägnas.

I kvarteret 17606 ska minst 51 bilplatser anläggas. För gästparkering och kortvarig parkering ska minst 4 platser reserveras på tomten i närheten av trapphusen. På tomten ska bilplatser för minst 2 bildelningsbilar anläggas.

I kvarteret 17605 ska minst 18 bilplatser anläggas.

I Klippstavägens gatuområde får 8 bilplatser för affärslokaler placeras.

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

I kvarteret 17606 ska bilplatserna huvudsakligen placeras under gårdsdäcket. Parkeringshallen ska arkitektoniskt anknyta till de omgivande bostadshusens arkitektur och stenfot på ett naturligt sätt. Minst 30 % av fasaden ska bestå av tegel som muras som en perforerad tegelvägg med små mellanrum mellan tegelstenarna, eller spetsliknande betong.

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

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

Cykelpplatser ska reserveras 2 cp/bostadsrum och för affärslokaler 1 cp/30 m²-vy.

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

Piha

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 nummikkoa. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihtelyyn, on istutettava. Alueen vihertehokkuus on 0,9. Tämä voidaan laskea yhdistämällä tonttien 17605 ja 17606 piha-alueet.

Vihertien kaupunkivilloille on varattava maakerrokseen asuntokohtaiset piha-alueet.

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

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.

Rakennustekniikka

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.

Louhelantien kerrostalojen parvekkeet tulee lasittaa. Louhelantille avautuvien parvekkeiden on täytettävä 10 dB DnT,w äänitasoero. Vihertien sisäpihan puolella äänitasoeron tulee olla 5 dB DnT,w.

Kunnallistekniikka tulee järjestää Vihertien katualueelta.

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

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

Gärdsplan

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 kvarteretsgården 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. Områdets gröneffektivitet är 0,9. Denna kan beräknas genom att slå samman gårdsområdena på tomterna 17605 och 17606.

Bostadsvisa gårdsområden i markplan ska reserveras för Grönvägens stadsvillor.

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.

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.

Byggt teknik

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 bostäder ska vara minst 35 dB. Ljudisoleringen mot flyg- och vägbuller i affärs-, kontors- och arbetslokaler ska vara minst 25 dB.

Balkongerna i Klippstavägens flervåningshus ska inglasas. Balkonger som öppnar upp mot Klippstavägen ska uppnå en ljudnivåskillnad på 10 dB DnT,w. På Grönvägen ska ljudnivåskillnaden vara 5 dB DnT,w på innergårdens sida.

Kommunaltekniken ska ordnas från Grönvägens gatuområde.

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.

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

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
12	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MART	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
17606	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PUNAPO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
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.
7000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
a	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
o	Istutettava puu.	Träd som ska planteras.
	Viher- tai kasvikatto.	Grön- eller växttak.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
/1	Alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- tai numerotunnus.	Bokstavs- eller sifferkod för ett område eller objekt.
TONTTJAKO		TOMTINDELNING
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.		För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

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}		Plankoordinaatistojärjestelmä ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
		{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__		Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__	

Allekirjoitettu sähköisesti