

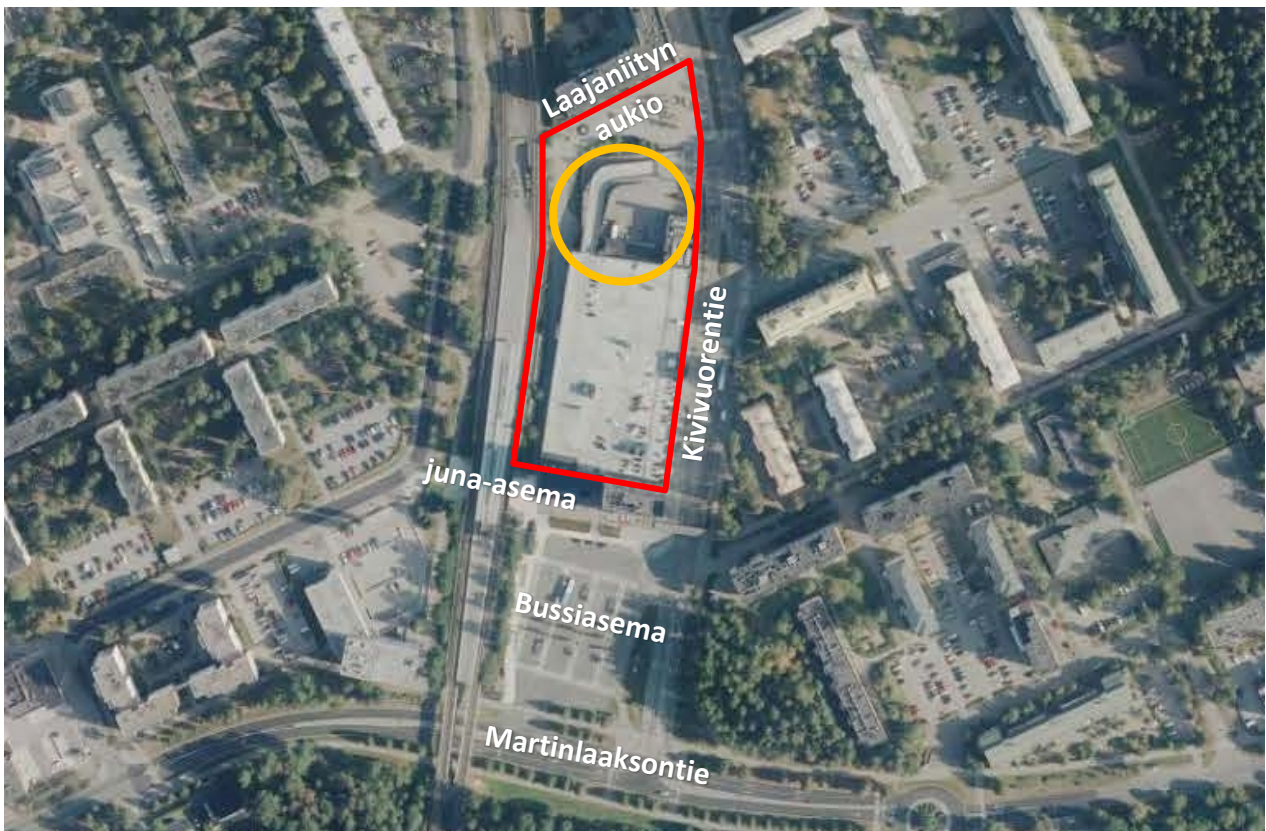
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

21.11.2024

KIVIVUORENTIE 4-6

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002599

Harkittavan asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijoittuu Martinlaakson asemanseudulle, yleiskaavan kaupunkikeskustan alueelle, noin 100 metrin päähän juna-asemasta ostoskeskuksen pohjoisosaan. Kivivuorentie 4 kortteli 17572 tontti 3 rajautuu lännessä junarataan ja idässä Kivivuorentiehen. Etelä puolella on bussiasema ja pohjoisessa Laajaniityn aukio. Asemakaavamuutoksessa ehdotettu rakentaminen sijoittuu Martinlaakson ostoskeskuksen pohjoisosaan huoltopihan yhteyteen nykyisen pysäköinnille johtavan ajorampin tilalle. Tontille haetaan uutta tonttijakoa, missä nykyinen huoltopiha erotetaan omaksi kiinteistöksi.



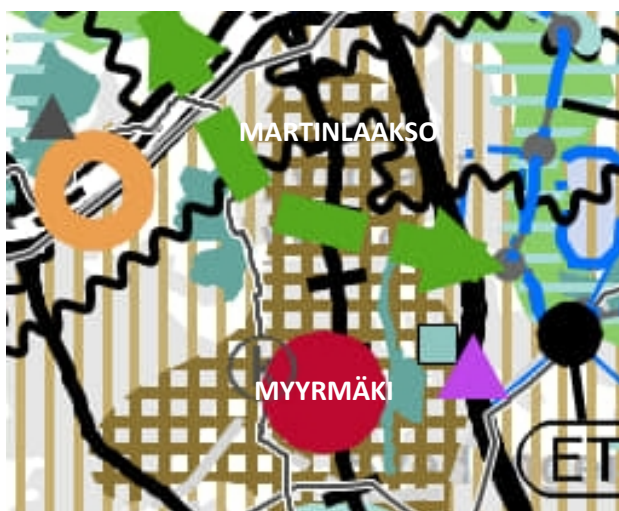
Ilmakuva 2019. Kaava-alueen raja **punaisella**. Rakentaminen keskittyy **keltaisella** merkitylle alueelle.

LÄHTÖTIEDOT

Asemakaavatyö tukee valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan ja MAL 2023 -suunnitelman sekä Vantaan yleiskaavan toteutumista.

Maakuntakaava 2050

Kaava-alue on rataan tukeutuva pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen tukeutuvana muuta taajamatoimintojen Kehittämisyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.



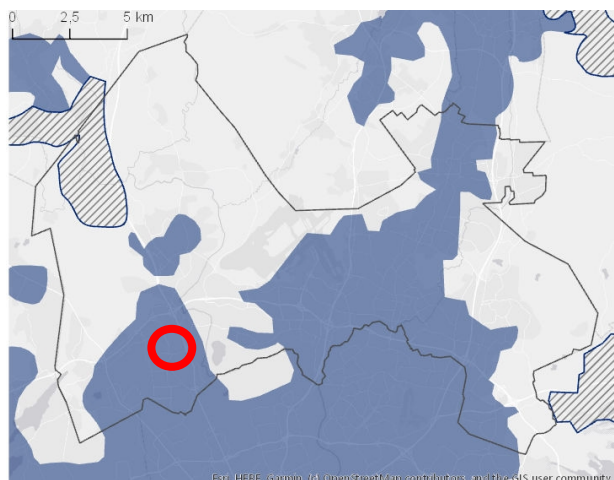
Myyrmäen keskustatoimintojen alue



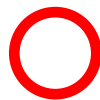
Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke

MAL 2023

Helsingin seutu on vuonna 2040 Euroopan kestävimmin kasvava ja ihmisläheisin metropolialue. Seutua kehitetään yhdyskuntarakenteeltaan monikeskuksisena metropolina. Investoinnit hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti. Kerrostalotuotannossa panostetaan asuttavuuteen, laatuun ja hyvään kaupunkikuvaan. (HSL ja HSYK 12.9.2023, Kv 13.11.2023; MAL-sopimus 2024–2035 Kv 21.10.2024)



Ensisijainen maankäytön kehittämisvyöhyke



Martinlaakso-Monipuolinen keskus ja kaupunkiuudistusalue

Yleiskaava 2020, Martinlaakson asemanseutu



Kaupunkikeskustanalue
monipuolinen toiminnoiltaan
sekoittunut kaupunkiympäristö

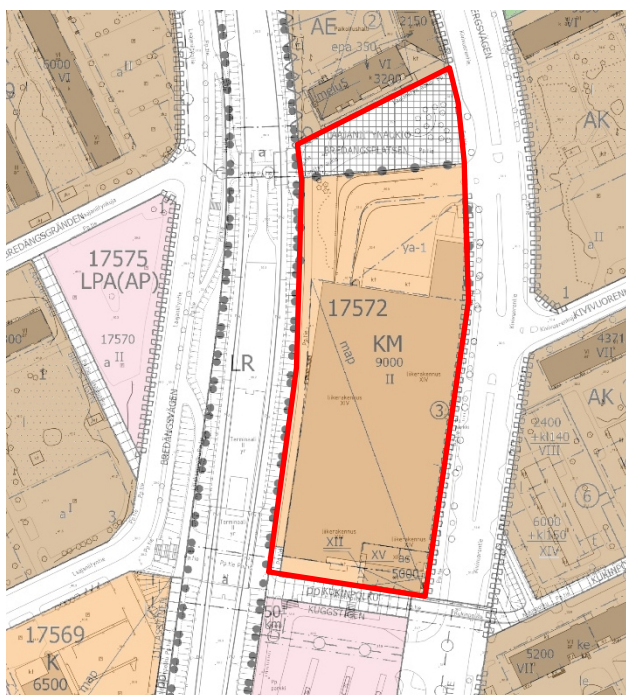


Kestävän kasvunvyöhyke
maankäyttöä tehostava
rakentaminen ohjataan ensisijaisesti
asemanseuduille



**Seudullisesti merkittävä
liityntäpysäköintialue**
Saavutettavuuden asemalta tulee olla
hyvä ja se tulee toteuttaa
korkeatasoisena.

Voimassa oleva ajantasakaava 2008



AE

erityisasumisen korttelialue

AK

asuin- ja toimistorakennusten korttelialue

K

liike- ja toimistorakennusten
korttelialue

KM

liikerakennusten korttelialue,
vähittäiskaupan suuryksikkö

LPA

autopaikkojen korttelialue



kaava-alueen rajaus

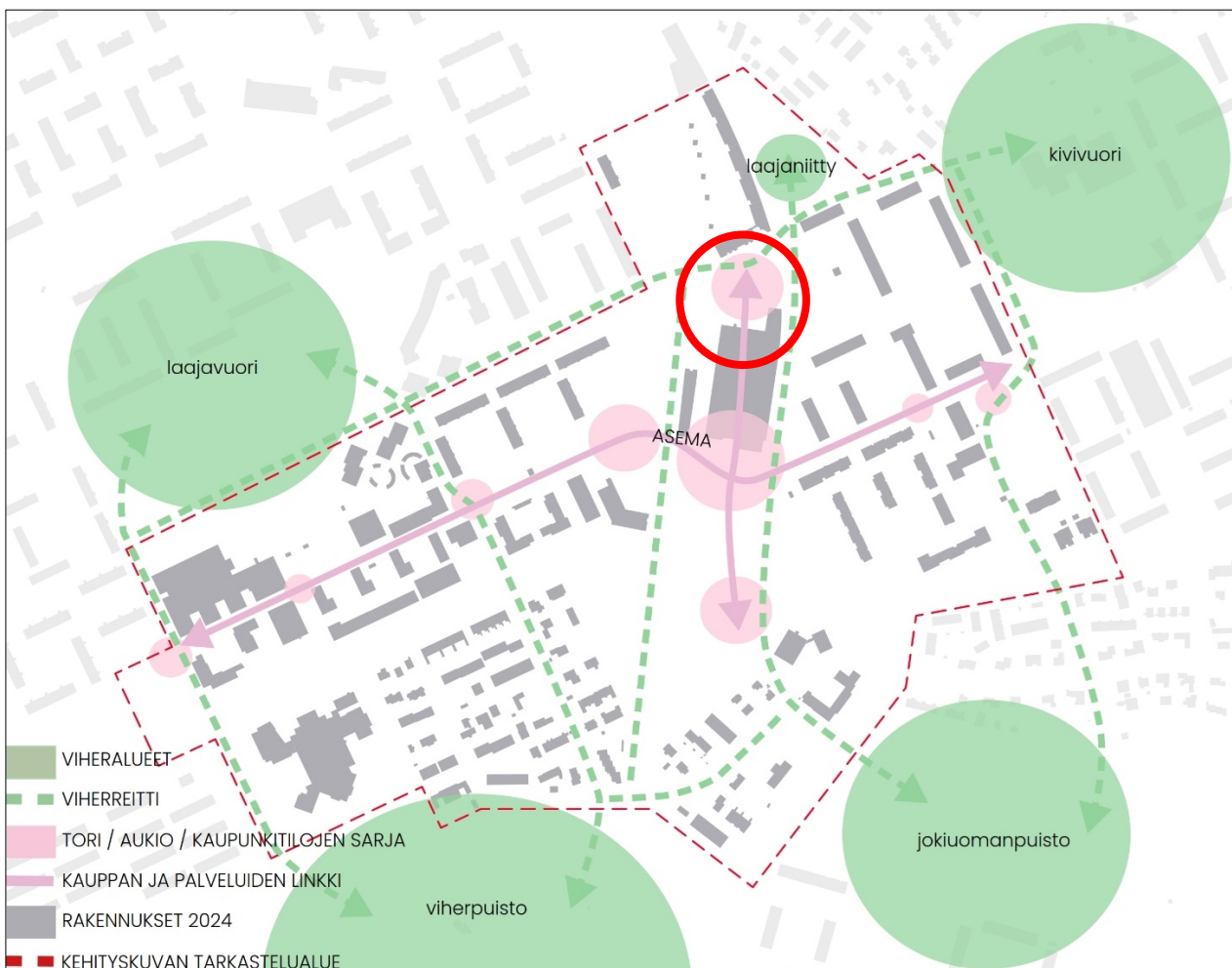
Vantaan karttoja, kaavoja ja paikkoja voi katsoa tarkemmin osoitteessa kartta.vantaa.fi.

KAUPUNKISUUNNITTELUN KESKEISET TAVOITTEET

Vantaan kukoistavat kaupunkikeskustat strategian mukaisesti asemanseudulle ollaan laatimassa pitkántähtäimen kehityskuvaa, joka tarkentaa uuden yleiskaavan maankäyttösuunnitelmia ja yhteensovittaa niihin kohdistuvia tavoitteita. Kehityskuva on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleisempi suunnitelma. Kehityskuva tulee määrittämään reunaehdot laadittaville asemakaavamuutoksille. Asemakaavamuutoksessa rakentaminen tutkitaan tarkemmin. Maanomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta niin halutessaan. Kaupunki keskittyy edistämään kaupunginmaaomaisuutta.

Kehityskuvalla haetaan ratkaisua, joka yhdistää toisiinsa laadukkaan kaupunkitilan, monipuolisen asumisen ja palvelut kestävän kehityksen periaatteilla. Tavoitteena on kehittää elinvoimainen ja omaleimainen kaupunkikeskusta – Mainio Martsari.

Kehityskuvassa Martinlaakson imagoa vehreänä ja viihtyisenä kaupunginosana halutaan kehittää. Lähtökohtana on käveltävä kaupunki, jossa viheralueet ja viherlinkit muodostavat yhtenäisen kaupunkirakenteen. Samalla asemanseudun kehitystä ohjataan kauppakeskuksesta kaupunkikeskukseksi ja Martinlaakson ostarin ja sitä ympäröivän kaupunkitilan merkitys käyntikorttina tulee nousemaan.



Martinlaakson kehityskuva kattaa noin 500 metrin säteellä muodostuvan vyöhykkeen Martinlaakson juna-asemalta.

Kivivuorentie 4-6 kortteli muodostaa keskeisen linkin keskustan viherverkostossa ja sen kivijalka liiketiloineen on tärkeä jatkumo aseman palvelukeskittymälle. Kortteli pyritään yhdistämään monipuolisten kaupunkitilojen sarjaan ja luomaan urbaania tilaa, joka yhdistää itä-länsi suunnassa Laajaniityntien ja Kukinpolun, ja pohjois-etelä suunnassa Laajaniityn aukion juna- ja bussiaseman kaupunkitiloihin, ja kokoa Martinlaaksolaiset yhteen.

Martinlaakson asemanseudulla saapumiskohdat ovat kaupunkikuvallisesti tärkeitä kiinnekohtia. Ne pyritään suunnittelemaan arkkitehtuuriltaan mielenkiintoisiksi kiintopisteiksi ja tunnistettaviksi Martinlaakson ”kulmapisteiksi” niin, että tulijalle välittyy ajatus Martinlaaksoon saapumisesta ja alueen identiteetistä. Korkeammat rakennukset toimivat maamerkkeinä ja ostarin 15-kerroksinen torni tulee säilymään niistä merkittävämpänä. Kivivuorentie 4 rakennukset tulevat muodostamaan merkittävän kaupunkikuvallisen kiinnekohdan erityisesti junalla saavuttaessa.

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

Hanke on alkanut maanomistaja Kiinteistö Oy Martinlaakson Kivivuorentie 4 aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on saapunut kaupungille 17.6.2024. Kaavoituksen vireille tulo ilmoitetaan Vantaan sanomissa.

Asemakaavamuutoksessa ehdotettu rakentaminen sijoittuu Martinlaakson ostoskeskuksen pohjoisosaan huoltopihan yhteyteen nykyisen pysäköinnille johtavan ajorampin tilalle. Tontille haetaan uutta tonttijakoa, missä nykyinen huoltopiha erotetaan omaksi kiinteistöksi. Liikerakennusten korttelialueesta KM erotetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL, jolle suunnitellaan arvioilta 10 500 k-m² rakentamista.

Asemakaavamuutosehdotuksen tavoitteena on kaupunkimainen korttelirakenne, jossa samassa korttelissa yhdistyvät erilaiset toiminnot; Kortteli muodostuu 2–3 kerroksisesta kivijalasta, joka sisältää liike- ja toimitiloja ja sen päällä istuvista 10-13-kerroksisista asuinkerrostaloista, joista korkeimmat sijoittuvat radan varteen. Pääkäyttötarkoitus on asuminen, liiketilaa arviolta noin 50 % maatasokerroksesta, ja toimitilaa toivotaan kivijalan ylempiin kerroksiin.

Liiketilat tulevat avautumaan Laajaniitynaukiolle, jota on tarkoitus ehostaa viihtyisäksi oleskelutilaksi. Laajaniitynaukiolta on yhteys piha-alueelle sekä kansitasolla sijaitsevalle terassialueelle ja ostoskeskuksen pysäköintialueelle. Lisäksi huoltoyhteyttä radan varressa Laajaniitynaukiolta asemalle ehostetaan vehreämpään suuntaan.

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

JATKOSUUNNITTELUN TAVOITTEET:

- Ostoskeskus ja sitä ympäröivä kaupunkitila Martinlakson käyntikorttina. Rakennukset muodostavat merkittävän kaupunkikuvallisen kiinnostuksen ja osan Martinlaakson imagoa.
- Laajaniitynaukion toiminnallinen ehostus ja viihtyisä ja turvallinen reitti aukiolta asemalle tärkeä osa kokonaissuunnitelmaa.
- Tavoitteena vihreä ja viihtyisä asuin ympäristö. Viher- ja pihasuunnitelma, sekä kasvikatot ovat keskeinen osa suunnitelmaa. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti (vihherkerroin 0,9).
- Sisäpihat ja terassit tulee rakentaa mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja.
- Huoltopiha tulee kattaa ja huolehtia ilmanpäästöistä ja näkösaasteesta. Toimintojen suunnittelussa tulee huomioida näkymät niin kadulta kuin rakennuksesta.
- Kivijalka liiketiloineen on tärkeä jatkumo aseman palvelukeskittymälle. Liiketiloihin tulee avautua kadulle ja katutason tulee olla ihmisen mittakaavassa.
- Rakennusten tulee olla massoitteeltaan vaihtelevia ja julkisivujen polveilevia. Kaupunkikuvan moninaisuus syntyy rakennusten vaihtelevaisuudesta kerrokorkeuden, materiaalien, kattojen ja toimintojen suhteen.
- Arkkitehtoniselta ilmeeltään kortteli sitoo yhteen sitä ympäröivien alueiden eri aikakausien arkkitehtuurin, materiaalit ja värit. Suunnittelun ja materiaalien tulee olla laadukasta.
- Suunnitelmassa tulee pyrkiä aikaa kestävään, vähähiiliseen kokonaisratkaisuun ja suosia ekologisia valintoja.
- Rakennusten suunnittelussa tähdätään muuntojoustavuuteen.
- Tontilla tulee olla riittävästi yhteistiloja, oleskelu- ja leikkitiloja. Suositellaan kehittämään yhteiskäyttötiloja eri käyttötarkoituksiin kuten (etätyö) toimistotilaa, pesuloita, juhlakeittioita, pyörähuoltoa tai työverstaaita myös vuokratiloina.
- Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueella ei suositella maantasopysäköintiä.

ALUSTAVAT LUONNOKSET

Nyt esitettävä suunnitelmaluonnos havainnollistaa mahdollista rakennusoikeuden määrää sekä rakennusten massoitteita korttelissa. **Arkkitehtuuria kehitetään tavoitteiden mukaisesti jatkosuunnittelussa;** Suunnitelmia, toimintojen sijoittumista, rakennusoikeuksia ja kerroslukuja sekä julkisivujen käsittelyä ja materiaaleja tullaan tarkastelemaan kaavaehdotusvaiheessa.



Asemapiirrosluonnos L Arkkitehdit Oy.



Näkymä Martinlaakson bussiasemalta L arkkitehdit Oy. Massa hahmotelma, arkkitehtuuria kehitellään jatkosuunnittelussa.



Näkymä Martinlaakson bussiasemalta L arkkitehdit Oy. Massa hahmotelma, arkkitehtuuria kehitellään jatkosuunnittelussa.



Näkymä Laajaniityn aukiolle L arkkitehdit Oy. Massa hahmotelma, arkkitehtuuria kehitellään jatkosuunnittelussa.



Näkymä junaradan suunnalta Laajaniityn aukiolle L arkkitehdit Oy. Massa hahmotelma, arkkitehtuuria kehitellään jatkosuunnittelussa.

MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön.

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

Arviota tehdään suhteesta

- maakuntakaavaan ja yleiskaavaan
- ihmisen elinoloihin ja lähiympäristöön
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- ekologisuuteen ja kestävyteen (ekologinen kestävyys)
- liikenteeseen ja paikoitusjärjestelyihin
- juna- ja tieliikennemeluun ja tärinään
- vesihuolto, ja hulevedet
- varjostusolosuhteet (varjostusselvitys)

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

KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

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

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

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

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa.

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan asukaslehdessä tai Vantaan Sanomissa sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavatyöstä laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja aloituskokouksessa määritellään osallistujat. Kaava-alueen maanomistajille ja naapureille sekä viranomaisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä tai sähköpostilla.

Mielipiteet

Jos teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne **6.1.2025** mennessä Kirjaamoon (kirjaamo@vantaa.fi tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). Mainitkaa viestinne otsikossa kaavan numero **002599** sekä koodi **VD/4917/10.02.04.00/2024**.

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

VALMISTELU

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

Kaavatyöhön liittyen pidetään asukastilaisuus Martinlaakson päiväkodilla tiistaina 3.12.2024 klo 17.30 - 19.30 (Martinlaaksonpolku 7). Asiasta tiedotetaan tarkemmin asukaslehdessä tai Vantaan sanomissa sekä Vantaan Kaupungin nettisivuilla.

Asemakaavasuunnittelija Annakaisa Haanpää on tavoitettavissa puhelimitse tiistaina 12.12.2024 klo 14-16.00 tel. 0438268456

KAVAEHDOTUS

Kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää kaavan asettamisesta nähtäville. Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa kevään 2025 aikana.

Muistutukset ja lausunnot

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

HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa.

LISÄTIETOJA

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

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

Asiaa hoitavat

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

Suunnittelusta vastaa

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

Hankkeen vaiheet ja aineisto



Kaupungin verkkosivusto

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

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat

kartta.vantaa.fi

Maankäytön asiakaspalvelu

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

Vantaa-infot

Tikkurila, Korso, Myyrmäki