

002414

MARTINLAAKSONTIE 26

MARTINLAAKSO



Martinlaakson kehityskuva 2030–2050. Kaava-alue rajattu punaisella.

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus ja tonttijako, joka koskee 21.10.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002414.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Harkittavassa asemakaavanmuutoksessa puistoalue muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi ja sitä palvelemaan rakennetaan Valkopolun katualue.

Tavoitteena on laatia kaupungin omistamalle maalle asemakaavamuutos, joka huomioi Martinlaakson suuren palvelutarpeen. Kaavahanke on 'muutoin tärkeä' hanke, joka mahdollistaa kunnan tai hyvinvointialueen palvelut Martinlaaksossa.

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Asemakaavan muutos:

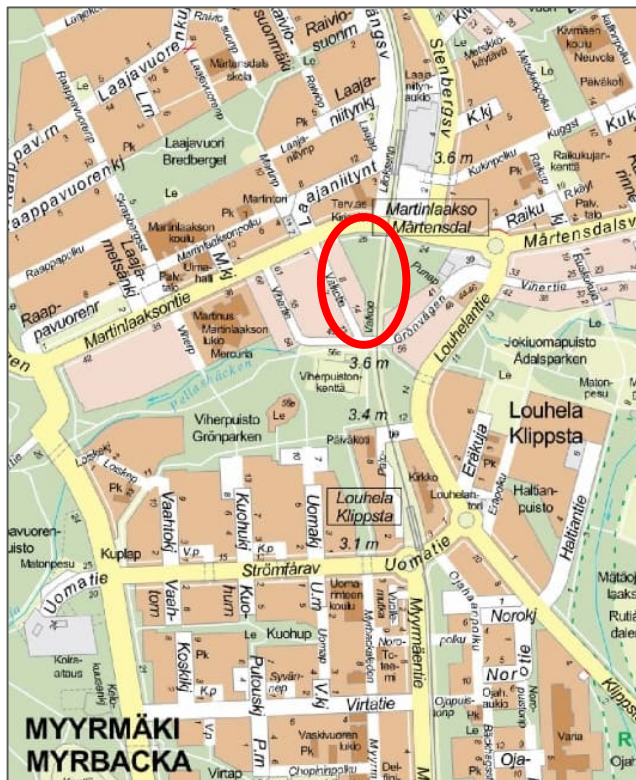
Vantaan kaupunginosassa Martinlaakso 17. Kortteli 17600 ja Valkopolun katualue.

Tonttijako:

Kortteli 17600

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson keskustassa alle 150 metrin päässä Martinlaakson juna-asemalta osoitteessa Martinlaaksontie 26.

Alue on Martinlaaksontien eteläpuolella, junaradan vieressä, radan länsipuolella.

Alue rajautuu Martinlaaksontien pohjoispuolella keskusta-alueen kerrostaloalueeseen ja tien eteläpuolella tonttia ympäröi Vihertien pientaloalue. Tontti rajautuu etelässä Viherpuistoon.

Kaavoitettavalla tontilla Martinlaaksontie 26 on nykyisin metsäinen puistikko. Tämä alue on vähäisessä käytössä, eikä se ole osa laajempaa viherverkostoa.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Hanke on alkanut Vantaan kaupungin aloitteesta 11.06.2019 kaavanumerolla 002414.
- Hanke on hyväksytty vuoden 2021 työohjelmaan.
- Kaavoituksen vireilletulo on ilmoitettu Vantaan Sanomissa kesäkuussa 2021.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 07.06.2021 ja asukastilaisuus pidettiin 15.06.2021.
- Mielipiteet pyydettiin 16.08.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Kaava-alueelle on laadittu maaperäselvityksiä 2021–2023.
- Kaava-alueelle on laadittu katusuunnitelma 2023–2024.
- Kaava-alueella on tutkittu baanareitin linjausta 2025.

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- LIITE 1: Mielipiteet
- LIITE 2: Muistutukset ja lausunnot (lisätään nähtävilläolon jälkeen)

LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA TAUSTASELVITYKSIÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Myyrmäen alueen runkomeluserivitys, WSP 2018
- Meluserivitys, Hekimäki Akustikot (Sitowise) 2023
- Kaavageotekninen selvitys, Afry 2021 ja 2024
- Maaperäselvitys, Geopalvelut 2024
- Ilmanlaatuselvitys, Enwinoy 2023
- Liikenne- ja katusuunnitelma, A-insinöörit ja Maanlumo 2023 ja 2025
- Infrarakentamisen päästöjen arviointi, A-insinöörit 2023
- Luontokatsaus, Ympäristökeskus 2021 ja 2023
- Martinlaakson kehityskuva, OAS 2024
- Martinlaakson kehityskuvan vaikutusten arviointi, Ramboll 2024

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	13
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	17
4. Asemakaavan kuvaus	24
4.1 Kaavan rakenne	24
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
4.3 Aluevaraukset	25
4.4 Kaavan vaikutukset.....	26
4.5 Ympäristön häiriötekijät	30
4.6 Nimistö	30
5. Asemakaavan toteutus	31
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	31
7. Asemakaavan seurantalomake	32
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	34

1. TIIVISTELMÄ

Harkittavan asemakaavanmuutoksen tavoitteena on vastata Martinlaakson nykyisten asukkaiden ja väestönkasvun tuomaan palvelutarpeeseen. Ehdotuksella pyritään valtakunnallisten tavoitteiden mukaiseen rakentamiseen, jossa palvelut ovat kävelyetäisyydellä käyttäjistään. Suunnitelma käsittää uuden palvelukorttelin ja Valkopolun katualueen. Uusi Valkopolku muodostaa reitin Martinlaakson juna-asemalta Viherpuiston kautta Myyrmäen keskusta.

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 keskusta tai lentokentälle parissa kymmenessä minuutissa. Kaavamuuotosalue sijaitsee Martinlaakson keskustassa alle 150 metrin päässä Martinlaakson juna-asemalta. Alue on Martinlaaksontien eteläpuolella, junaradan vieressä. Alue rajautuu Martinlaaksontien pohjoispuolella keskusta-alueen kerrostaloalueeseen, ja tien etelä puolella tonttia ympäröi Vihertien pientalo-alue. Tontti rajautuu etelässä Viherpuistoon. Kaavoitettavalla tontilla Martinlaaksontie 26 on nykyisin metsäinen puistikko, joka on ajantasa-kaavassa puistoaluetta. Tämä alue on vähäisessä käytössä eikä se ole osa laajempaa viherverkostoa.



Punaisella Martinlaakson kaupunginosa, *sinisellä* yleiskaavan kaupunkikeskusta ja *keltaisella* kaava-alue.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaava-alue on reilun 0,7 hehtaarin kokoinen lehtometsikkö. Parhaiten lehtokasvillisuus on säilynyt kostean lehdon alueella tontin keskiosassa. Tuoreen lehdon puolella kasvilajisto on monipuolinen, mutta alkuperäisiä vaateliaita lehtokasveja löytyy vain yksittäin. Maasto kokonaisuudessaan on vain lievästi kulunut ja roskaantunut, mutta lehtoon on päässyt asettumaan haitallisia vieraslajeja, ja puutarhajätteen mukana alueelle on levinnyt puutarhojen maanpeitekasveja. Pieni lehtometsikkö on eristynyt Martinlaakson keskusta-alueen muusta viherverkostosta eikä metsiköllä ole erityisen merkittävää arvoa luonnonympäristönä tai virkistysalueena, mutta se on paikallisesti merkittävä viherrakenteen osa, joka tarjoaa alueelle ekosysteemipalveluita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen länsiosassa sijaitsee päävesijohto, vesijohdon jakelujohto ja tonttijohtoja, sekä jäteveden keräilyviemäreitä ja tonttiviemäreitä. Lisäksi alueella on hulevesiviemäreitä.

Tontin halki virtaa hulevesiä pohjoisesta ja lännestä. Pohjosesta virtaavat hulevedet ovat uurtaneet metsikköön mutkittelevan pohjoiseteläsuuntaisen uoman.

Kaava-alueella kolme pohjavesiputkea. Pohjavedenpinta on tontin eteläosissa vaihdellut välillä +28,7...+31,2 m, ollen pääosin lähellä nykyistä maanpintaa. Vastaavasti tontin keskiosissa olevassa pohjavesiputkessa on yhdessä mittauksessa pohjavedenpinta ollut tasolla +30,2 m (noin 2,5 m maanpinnasta). Pohjaveden pintaa ei saa alentaa alueella pitkäaikaisesti. Pohjavedenpinnantaso tulee selvittää pitkäaikaisilla mittauksilla.

Kaavamuutoksessa rakennettavaksi esitetty alue tontin pohjoisosassa ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Kaava-alueen pohjoisosassa maa on silttiä. Silttikerroksen alla on moreenia ja 0,9–2,0 metrin syvyydessä kiveä, lohkare tai kallio. Rakennettavuuskartan mukaan tontin pohjoisosa on normaalisti rakennettavissa ja rakennukset ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraisina.

Keski- ja eteläosassa maa on savea 3–4 metrin syvyyteen. Rakennettavuuskartan mukaan tontin keskiosa on vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä ja eteläosa vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä. Alueen eteläosaan sijoittuvat mahdolliset varastorakennukset yms. perustetaan paaluille. Kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraan.

Kaava-alueen itäpuolella kulkee pääasiassa maanvaraiselle penkereelle tehty junarata. Ratapenkereessä on tontin pohjoisosassa levennys, joka on todennäköisesti rakennettu radan vastapenkereeksi. Vastapenkereen tarkoitus on pitää ratapenkereen vakaus riittävänä, ettei se sorru. Radan alittavan hulevesirummun kohdalla rataa on tehty pohjanvahvistustoimenpiteitä noin 30 metrin pituudella saven alapintaan (noin 2,5–3 m) syvyyteen asti.

Rakennettaessa on erityisesti huomioitava ratapenkereen vakavuuden säilyminen. Myös radan kuivatusjärjestelmät on huomioitava alueen suunnittelussa. Lisäksi on huomioitava sähkörataan liittyvät turvallisuuskäsitteet.

Topografia

Tontin maanpinnan taso vaihtelee noin kuusi metriä ollen korkeimmillaan pohjoisreunalla ja laskien etelään päin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Kaupunkikuvallisesti Martinlaakson keskustan alue ei hahmotu selkeänä keskusta-alueena. Haasteena ovat juna- ja autoliikenteen halkoma kaupunkirakenne ja korotetun junaradan tuomat tasoterot, jotka luovat epäselkeän, vaikeasti hahmotuvan rakenteen. Asemanseudun kaupunkirakenne jäsentyy kahteen lohkokseen: Martinlaaksontien pohjois- ja eteläpuoleen. Pohjoispuoli koostuu pääasiallisesti kerrostalo kortteleista ja eteläpuoli pientaloalueesta.

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

Kaupunkikuvallinen pääpaino on tällä hetkellä radan varressa ja uuden punatiilisen keskuksen ympärillä. Asemanseudun kaupunkikuva on kerrostalovaltainen, sillä asunnoista 87 % on kerrostaloja. Kaava-alue sijaitsee aseman eteläpuolella pientaloalueella, jossa pientaloja on 13 %. Pientaloalue koostuu pääasiassa yksi- ja kaksikerroksisista rivitaloista ja omakotitaloista. Alue on vihreää ja viihtyisää.

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Martinlaakso on Vantaan Myyrmäen suuralueeseen kuuluva lähes 14 000 asukaan kaupunginosa. Martinlaakson väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluvat aikuisvaltaisuus, pienet perhekoot sekä monikulttuurisuus. Aikuisia on 81 %, lapsia ja nuoria 7 % ja ikäihmisiä 12 % väestöstä. Noin 41 % talouksista 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 % vuosikymmenessä, 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 ja nykyään noin 37 % asukkaista puhuu äidinkielenään muuta kuin suomen, saamen tai ruotsin kieltä.

Asuminen

Asuntotuotanto on noussut kasvuun Martinlaaksossa vuoden 2015 jälkeen, jolloin keskusta-alueelle ryhdyttiin rakentamaan uusia kerrostaloja. Tällä hetkellä asuntotuotanto vastaa tarvetta, mutta vireillä oleva asuntotuotanto tuottaa vain noin 40 % ennustetusta väestönkasvun tarpeesta. Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Martinlaakson kaupunginosaan kuuluva Vantaankoski on työpaikka-alue, mikä selittää kaupunginosan suurehkon työpaikkamäärän, 6 629 (2022). 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.

Asemakaavamuutosehdotus vastaa väestörakenteen palveluiden nykytarpeeseen. Väestöennusteen kasvulle ja uudelle asuntotuotannolle tarvitaan lisää palvelutontteja.

Yhdyskuntarakenne

Alue on yleiskaavassa osa kaupunkikeskustan aluetta C ja keskellä kestävä kasvun vyöhykettä. Vihertien pientaloalueen uudistuvaa rakennetta katsotaan yleiskaavan kehityskuvan mukaisesti kokonaisuutena ja alueen kehitystä tarkastellaan koko Martinlaakson kaupunkikeskustanalueella aina vuoteen 2050. Kaupunkikeskustan rakenne perustuu ulkosityötyiseen katuverkkoon ja laajaan sisäiseen jalankulkuverkkoon, jonka varrelle sijoittuvat palvelut. Tässä kaavaehdotuksessa tätä rakennetta on tarkoitus tukea ja kehittää rakentamalla Valkopolku ja sijoittamalla palveluja sen varrelle.

Virkistys

Tontin eteläpuolelle sijoittuu metsäinen Viherpuisto ja kaakkoispuolelle Jokiuomanpuisto. Viherpuistossa on urheilukenttä ja asukaspuisto. Jokiuomanpuistossa on leikki- ja minigolfkenttä sekä koirapuisto. Näitä jokseenkin yhtenäisiä puistoalueita pitkin pääsee Martinlaakson länsiosaa rajaavalle laajemmalle Raappavuorten virkistysalueelle ja idässä Mätäojanlaakson luonnonsuojelualueelle.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Martinlaaksontielle radan länsipuolelle. Martinlaaksontie on kokoojakatu, jonka keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on 5779.

Martinlaaksontiellä kaava-alueen kohdalla on bussipysäkki. Siinä liikennöi neljä bussilinjaa sekä runkobussi 400. Näillä pääsee mm. Tikkurilaan, Myyrmäkeen, Askistoon, Linnaisiin ja Vantaankoskelle. Lähin juna-asema on Martinlaakson asema, jonne on matkaa noin 150 metriä.

Martinlaaksontien varressa ja Vihertiellä kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Suunnitelmassa on esitetty uutta Valkopolun ulkoilureittiä, joka yhdistäisi nämä ja laajentaisi verkoston myös Viherpuiston kautta Myyrmäkeen.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuuotosalue sijaitsee rakennetun vesijohtoverkoston piirissä.

Jätevesiviemärointi

Kaavamuuotosalue sijaitsee rakennetun jätevesiverkoston piirissä.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Nykytilassa suunnittelualue purkaa hulevesiä radan alittavan rummun kautta radan itäpuolella olevaan laskuojaan. Suunnittelualueelle johtuu hulevesiä Martinlaaksontien nykyisestä, maastoon purkavasta hulevesiviemäristä, sekä pientalojen välistä tulevasta pintavaluntareitistä. Maastoon purkavan puolirummun ja nykyisen ratarummun lisäksi alueella ei ole muuta hulevesiviemärointiä. Koska alue on nykyisellään luonnontilassa, on sen vastaanottokapasiteetti riittävä, eikä mahdollisesta tulvatilanteesta aiheudu haittaa.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on lentomeluviyöhykkeellä 3, jonka lentomelutaso on Lden 50–55 dB. Lentomelun osalta kaava-alueella sovelletaan lentokoneiden laskeutumisviyöhykkeen

ääneneristävyysvaatimuksia. Melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Autoliikenteen melu Martinlaaksontiellä on yli 65 dB. Kaava-alueella on täten tieliikennemelua sekä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia, jotka vaikuttavat voimakkaasti lähistön ilmanlaatuun. Tästä johtuen melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten tulee olla 30 metriä ajoradanreunasta. Vilkasliikenteisen ajoväylän varrella olevissa rakennuksissa myös ulkoilmalaitteet tulee sijoittaa rakennuksen liikenneväylän vastakkaiselle puolelle.

2.1.4 Maanomistus

Tontti on kaupungin omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

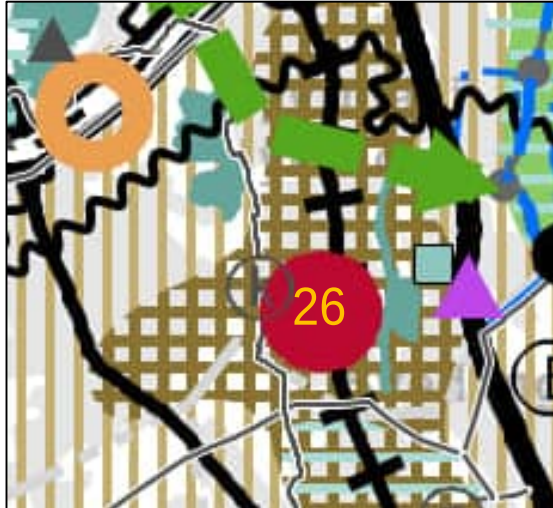
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 palveluverkoston kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle palvelutuotannolle.
- 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, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- 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.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

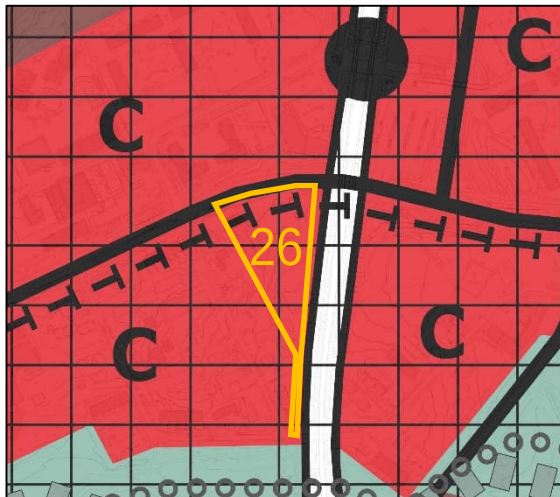


Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

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

Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

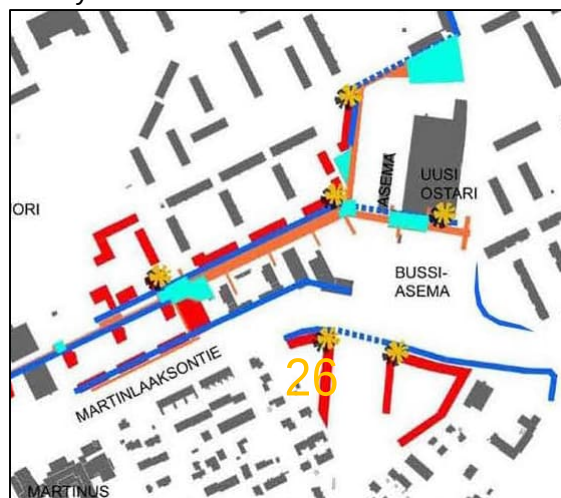
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa 2020 kaava-alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi C. Kaupunkikeskustan alue on laajentunut uudessa yleiskaavassa ja koko Martinlaakson asemanseutu on osoitettu kestävän kasvun vyöhykkeeksi. Tämä asettaa merkittävät palveluiden keskittämisen tavoitteet alueelle.

Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Kehityskuva 2015



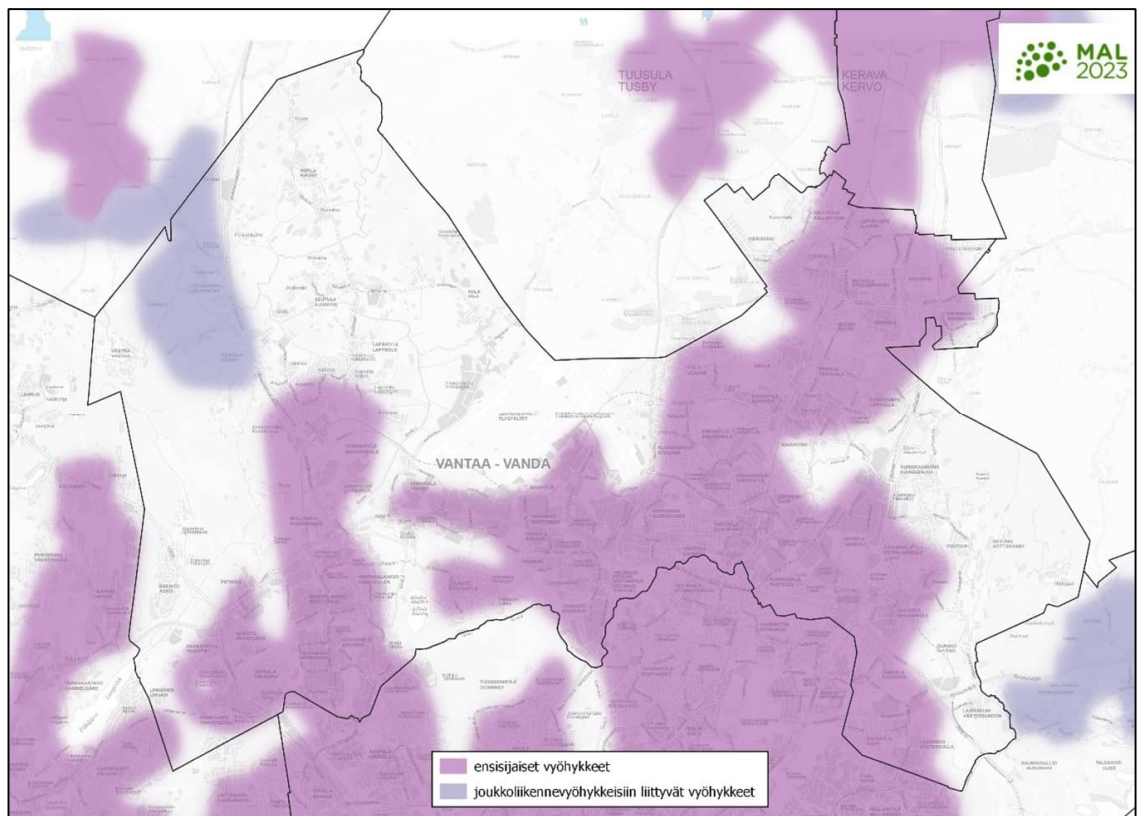
Kehityskuvassa (KV 2.3.2013) tutkittiin keskusta-alueen kehittämistä ja julkisintilan kohentamista. Kehityskuvassa etsittiin täydennysrakentamisen alueita. Tavoitteena oli hajanaisen kaupunkikuvan eheyttäminen.

Kaava-alue on osoitettu tärkeäksi kaupunkikuvalliseksi kiinnekohdaksi ja merkittäväksi katujulkisivuksi.

MAL 2023 -suunnitelma

MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. 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 tavoitetilän saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävän yhdyskuntarakenteen, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.

Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (kartta seuraavalla sivulla). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunki uudistuksen keinoin. MAL 2023 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024.



MAL 2023 -suunnitelma

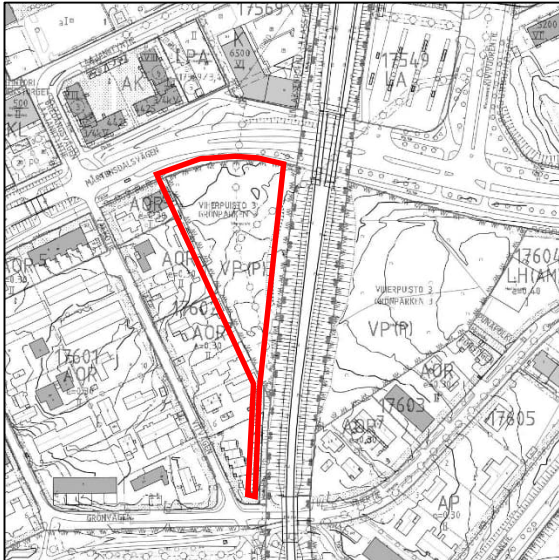
Kaavarunko



Kaava-alue liittyy oleellisesti valmis-
teilla olevaan Martinlaakson keskusta-
alueen kaavarunkotyöhön, jonka ta-
voitteena on päivittää vuoden 2015
kehityskuva uuden yleiskaavan 2020
mukaiseksi (OAS 2024)

Kaavarungon tavoitteena on lisätä ase-
manseudun elinvoimaa, sijoittaa palve-
luihin ja parantaa liikkuvuutta. Martin-
laaksontie 26 ja Valkopolku ovat kes-
keisessä asemassa asemanseudun pal-
veluverkostossa.

Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaava
000133. Siinä tontti on puistoalue VP(P)

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt hankkeen vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002414. Kaavoituksen vireilletulo on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä 06.03.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 18.06.2021. Kaavaan ei liity 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: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, Väylävirasto, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy ja Elisa Oyj.

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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 18.06.2021 ja asukastilaisuus pidettiin 15.06.2021. Mielipiteitä kuultiin 07.06.–16.08.2021.

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui 13 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmista on tähän selostukseen koottu yhteenveto saaduista mielipiteistä. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä (Liite 1).

Yhteenveto mielipiteistä:

Suurin osa saaduista mielipiteistä koski useampaa alueella vireillä olevaa kaavahanketta: 002413 Martinlaaksontie 24, 002447 Vihertie 44–46 ja 48 sekä tätä kaavahanketta 002414 Martinlaaksontie 26. Tätä kaavamuutosehdotusta koskevia keskeisiä aiheita olivat metsäisen puistoalueen säilyminen ja luontoarvot, pientaloalueen mahdolliset häiriötekijät ja liikennesuunnittelu ja turvallisuus.

Vastine:

Asemakaavanmuutosehdotusalueella on tehty useita luontoselvityksiä (Ympäristökeskus 2021 ja 2023) ja suunnitelman vaikutustenarvioiti (Ramboll 2024). Kaavaehdotuksen tontti on metsäistä puistoaluetta, mutta se on eristynyt Martinlaakson keskusta-alueen muusta viherverkostosta. Metsiköllä ei ole erityisen merkittävää arvoa luonnonympäristönä tai virkistysalueena, mutta se on paikallisesti merkittävä viherrakenteen osa, joka tarjoaa alueelle ekosysteemipalveluita kuten hulevesien hallintaa.

Yleiskaavassa 2020 tilaa uudelle rakentamiselle on mitoitettu ensisijaisesti olemassa olevan, väljästi rakennetun rakenteen sisään täydentämään ja korvaamaan nykyistä. Sisäänpäin kasvun lähtökohtana on turvata Vantaan luontoalueet ja viherverkosto. Vihertien ja Valkopolun pientaloalue on uudessa yleiskaavassa määritelty täydentyväksi kaupunkikeskustan alueeksi, jota ensisijaisesti kehitetään. Vantaan viherrakenteenhityskuvassa (VIVA) määritellään viheralueverkoston ja viherrakenteen koot ja tyypit. Viheralueiden saavutettavuus (SAAVU) määrittää ekosysteemipalveluiden saavutettavuuden. Kaupungin kehittyessä ja kasvaessa kaupunkiympäristö muuttuu. Kasvavassa kaupungissa asemanseudut tulevat muuttumaan ja tarjoamaan monimuotoista asumista ja palveluita, sekä myös ekosysteemipalveluita. Kaavaehdotus täyttää yleiskaavan, VIVAn ja SAAVUn vaatimukset.

Vantaan palveluverkkosuunnitelmassa selvitetään kunkin alueen palveluiden tarve ja mahdollinen sijainti ja koko. Palveluverkkosuunnitelmassa on myös tutkittu olemassa olevien tonttien ja rakennusten mahdollinen laajentaminen ja/tai uusiokäyttö. Kaava-muutosehdotus on Vantaan palveluverkkosuunnitelman mukainen.

Asemakaavamuuotosehdotuksen tontilla ratamelu on vähäistä eikä sillä ole vaikutusta alueen toimintoihin ja käyttötarkoituksiin. Kaavaehdotuksessa toiminnat on sijoitettu mahdollisimman etäälle pientaloasutuksesta ja niiden väliin on jätetty suojavyöhyke, joka toimii näkö- ja ääniesteenä. Rakennusvalvonta huolehtii siitä, että rakennukset ovat käyttötarkoitukseensa oikein äänieristetty.

Olemassa oleva kunnallistekniikka ja hulevedet on huomioitu suunnittelussa. Kunnallistekniikka siirtyy uuden katualueen alle ja hulevedet johdetaan hulevesialtaan kautta eteenpäin.

Kaavahankkeen liikennejärjestelyitä ja turvallisuutta on selvitetty laajasti ja niiden on todettu olevan riittävät tälle hankkeelle.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Tämä kohta lisätään nähtävilläolon jälkeen (Liite 2.)

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin.

Tämä kohta lisätään nähtävilläolon jälkeen, jos muutoksia on tehty.

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.

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet (Martinlaakson kehityskuva OAS 2024). Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme, sekä hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

MAL-tavoitteet:

- Rakennetaan Helsingin Seudun yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä tiivistämistä, erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen.
- Rakennetaan Helsingin seudun asukkaiden tarpeisiin monipuolisia ja laadukkaita asumisen vaihtoehtoja ja uudistetaan määrätietoisesti asuinalueita, jotka uhkaavat jäädä kehityksestä jälkeen.
- Panostetaan aiempaa vahvemmin Helsingin seudun kestävästä liikennejärjestelmän kehittämiseen ja varmistetaan tehokas joukkoliikennejärjestelmä myös tulevaisuudessa.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7[SA1])

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

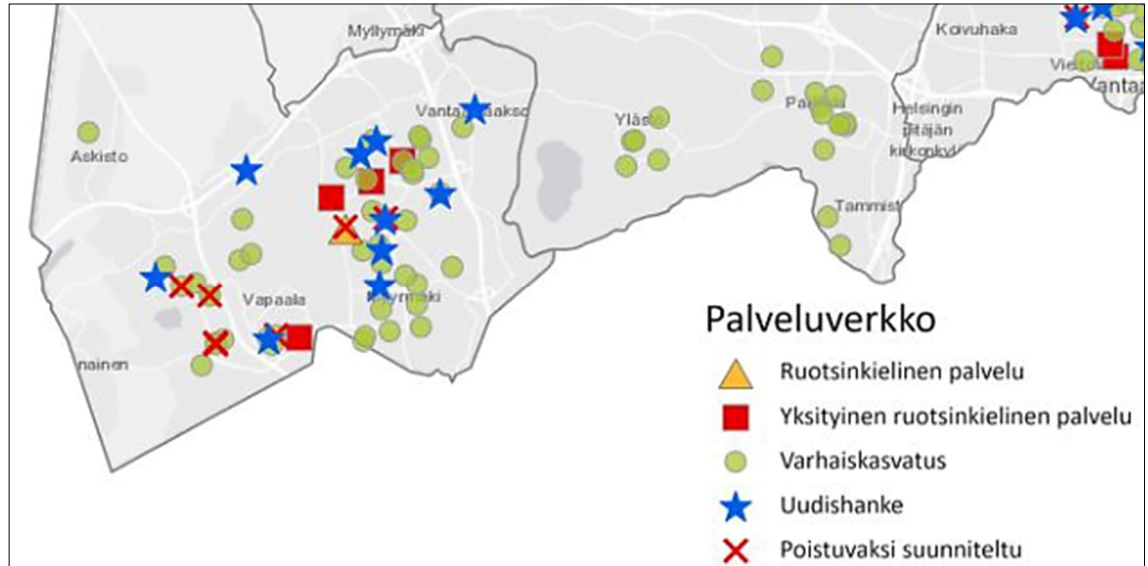
Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettiset valtuustokauden 2021–2025 strategiat. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Hiilineutraalius ja resurssiviisuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohdina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan vihreiden alueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Palveluverkkosuunnitelma

Vantaan palveluverkkosuunnitelman mukaisesti Martinlaaksoon tarvitaan uusi 8000 m² palvelutontti. Martinlaaksossa ei ole tätä kokoa vastaavia tyhjiä tontteja, ja olemassa olevat tontit eivät mahdollista tarvittavaa laajennusta. Ehdotettu kaava-alue on lähes tavoitteita vastaava noin 7500 m² käyttämätön puistoalue.



Varhaiskasvatuksen palveluverkko 2022–2031. (Kv 19.12.2022, s. 18) Uudishankkeiden sijainti kartalla ei ole tarkka, vaan ne näkyvät kaupunginosan tai suuralueen keskipisteessä.

Lisäksi hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitelmassa esitetään tarve Martinlaakson terveyskeskukselle. Terveyskeskuksen tarve on arviolta 3000–4000 k-m² rakennusoikeus, johon ehdotettu tontti tarjoaa hyvät mahdollisuudet.

Nykyisessä yleiskaavassa puistoalue on kaupunkikeskustan aluetta, jota ensisijaisesti kehitetään palveluiden keskittymänä. Ottaen huomioon tyhjen tonttien puute, ehdotetun tontin koko ja sijainti, kaavaehdotusalue on paras mahdollinen alue, jolla Martinlaakson palvelut voidaan taata.

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vihreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Kaava-alueella vihertehokkuus on 1,0.

Viherrakenteen kehityskuva VIVA

Viherrakenteen kehityskuvan (Kala 13.8.2024) tavoitteena on kytkeytynyt viherrakenne, joka tukee ekologista verkostoa, monimuotoisuutta ja maiseman ominaispiirteitä. Viherrakenne hillitsee ilmastonmuutosta ja siihen sopeutumista. Viherrakenne ulottuu kaikkialle ja on lähellä ihmistä. Ensisijaisesti hyödynnetään olevaa viherrakennetta ja maisemaa.

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen (Kala 5.9.2023) tavoitteena on riittävät ja saavutettavat viheralueet. Asemakaavoituksen yhteydessä tehdään SAAVU-analyysi tai -tarkastelu, jos kaavalla vaikutetaan viheralueisiin.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavatyön yhteydessä on tutkittu erilaisten palvelurakennusten sijoittumista tontille, sekä jalankulku- ja pyöräilyreitit linjausta tontilla. Asemakaava vaihtoehto A1 tutkii useamman pienen päiväkotirakennuksen sijoitusta ja A2 yhden ison rakennuksen sijoittumista tontille ilman tielinjausta. Tielinjaus vaihtoehto T1 tutkii kadun sijoittamista radan varteen ja vaihtoehto T2 tielinjausta pientaloalueen viereen. Tehtyjen selvitysten perusteella päädyttiin asemakaavaratkaisuna tutkimaan A2 vaihtoehdon ja T2 vaihtoehdon yhdistelmää.



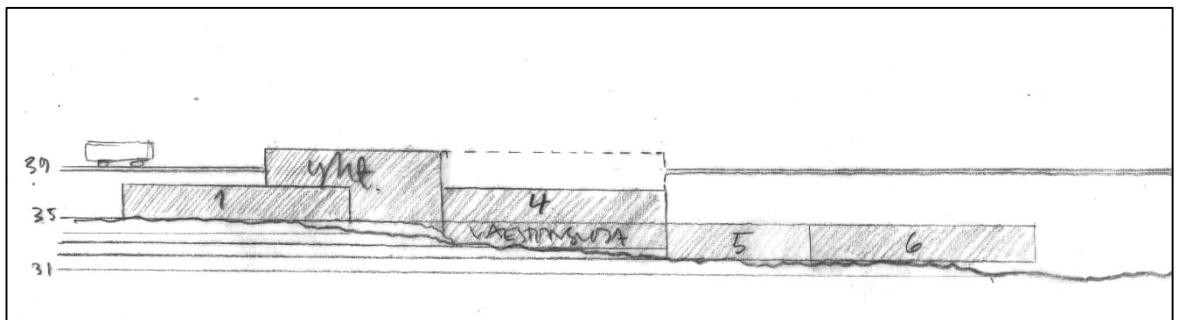
Vaihtoehto A1

Tanskalaisen mallin mukainen päiväkotirakennus, jossa jokaisella ryhmällä oma rakennus, joka jakaa yhteiset sosiaaliset- ja palvelutilat.

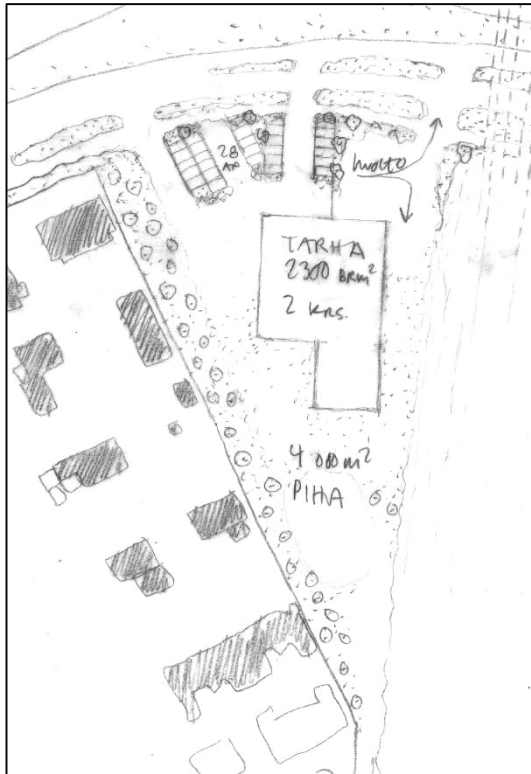
Pienet rakennukset voidaan helposti sijoittaa vaikeaan maastoon ja istuttaa pientaloympäristöön. Piha on jaettu rakennusmassalla kahteen eri osaan eri ikäisten lasten leikkiä ajatellen. Saattoliikenne ja huoltoliikenne on erotettu selkeästi toisistaan.

Toimitilajohto hylkäsi Tanskalaisen mallin sopimattomana Suomeen. Yksi iso rakennus on edullisempi toteuttaa.

Päiväkodin saavutettavuus on heikko ilman tontin läpi kulkevaa katualuetta. Pihan huolto myös vaikeutuu ilman katualuetta.



Leikkaus itään. Näkymä pientaloalueelta radalle päin.

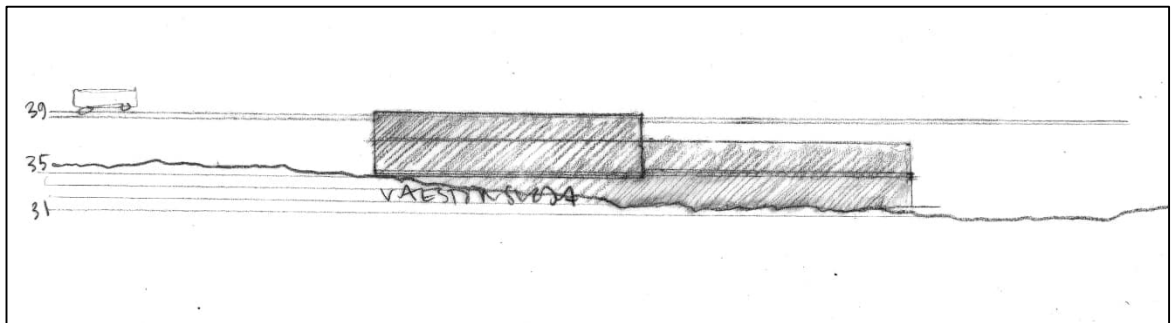


Vaihtoehto A2

Tontilla tilaajan toiveiden mukainen yksi isompi rakennus. Piha on jaettu rakennusmassalla kahteen osaan eri ikäisten lasten toimintoja varten. Saatto- ja huoltoliikenne on erotettu selkeästi omilla liittymillä.

Tilaajan ohjeistuksen mukaan tontille ei voida jättää olemassa olevaa metsäistä puustoa esiteyssä määrin. 10-15 metrin suojavyöhykealuetta ei voida käyttää päiväkodin tarpeisiin vaan se tulee erottaa tontista aidalla. Tämä pienentää leikkialuetta alle suositellun määrän.

Koska tontti sijoittuu ratasillan ja bussipysäkin väliin ja Martinlaaksontie on kaarteessa ja pienessä mäessä, tielle ei voida luoda kahta erillistä liittymää ja erottaa saatto- ja huoltoliikennettä.

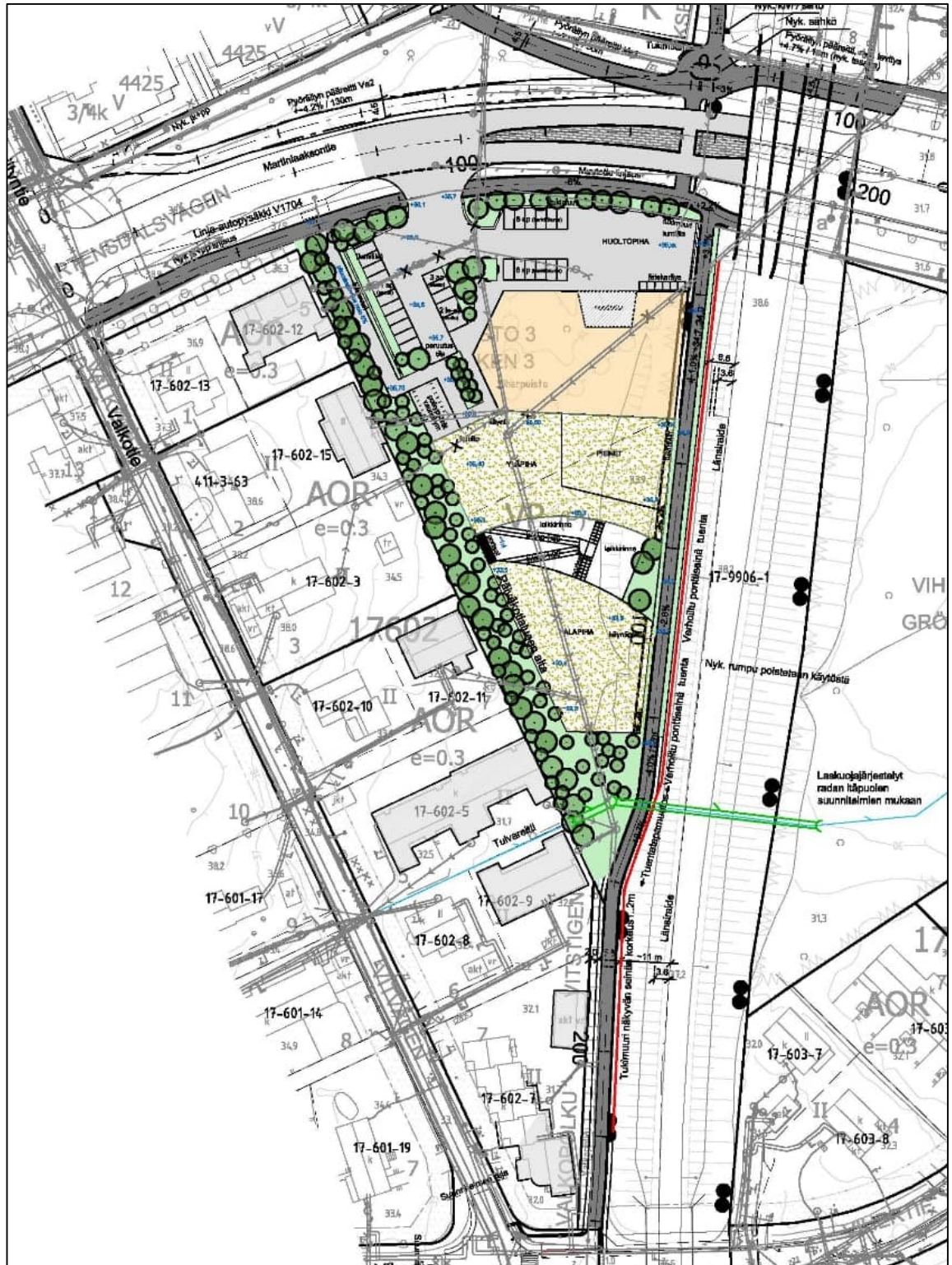


Leikkaus itään. Näkymä pientaloalueelta radalle päin.

Tielinjaus vaihtoehto 1: jalankulku- ja pyöräilyreitti radan vieressä.

Linjaus loisi suoran reitin Martinlaaksan asemalta Myyrmäen asemalle. Tämä mahdollistaisi myös leveän puistokaistaleen säilyttämisen pientalotonttien reunalla. On kuitenkin huomioitava, että peintaloalueen 10-15 metrin suojavyöhykettä ei voida käyttää päiväkodin tarpeisiin.

Ehdotus osoittautui haastavaksi Martinlaaksontien ylityksen kohdalla pyörätien kaltevuuksien vuoksi. Samoin kunnallistekniikan rakentaminen ja sen kaltevuuksien toteuttaminen osoittautui haastavaksi.

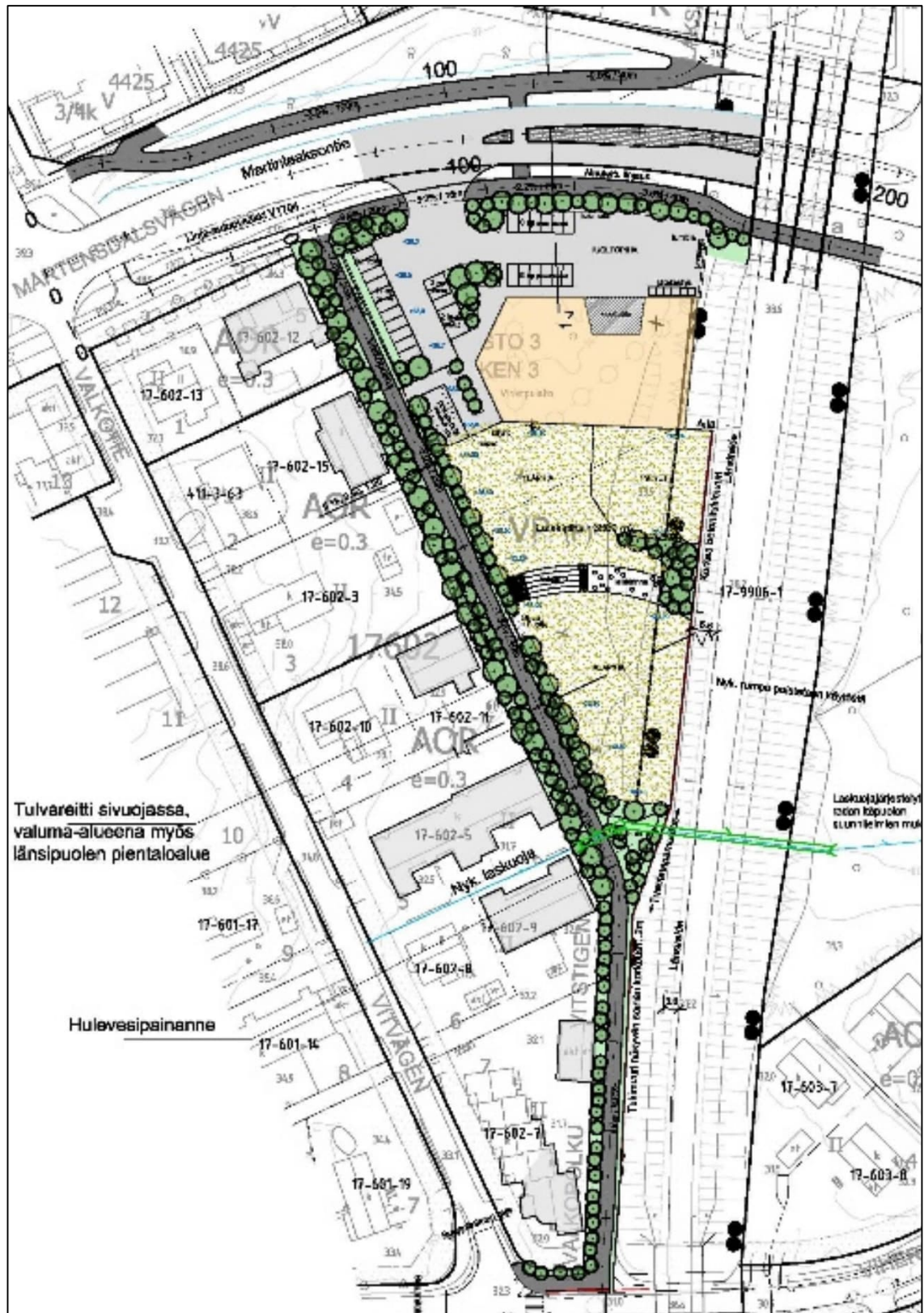


Asemapiirros vaihtoehto 1, Liikenneselvitys A-Insinöörit 2023.

Tielinjaus vaihtoehto 2: jalankulku- ja pyöräilyreitti tontin länsireunalla.

Vaikka reitti Martinlaakson asemalta Myrmyrmen asemalle ei ole suoraviivainen, linjaus luo hyvän yhteyden ja mahdollistaa kunnallistekniikan siirtämisen kadun alle. Tämä linjaus helpottaa myös tontin pihan huoltoa.

Linjaus mahdollistaa vain kapean puistokaistaleen säilyttämisen pientalotonttien reunalla, mutta toisaalta tontin piha-alue voidaan suunnitella omana kokonaisuutenaan.



Asemapiirros vaihtoehto 2, Liikenneselvitys A-Insinöörit 2023.

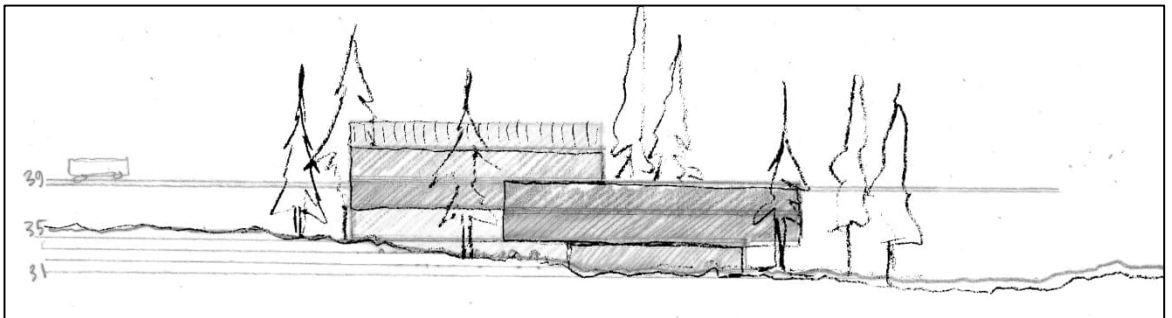


Vaihtoehto A2 + T2

Tontti on jaettu palvelurakennusten korttelialueeseen ja katualueeseen. Tontin läpi kulkee jalankulkureitti pohjoisesta etelään. Pientalotonttien ja katualueen välissä on istutettu suojavyökyke.

Päärakennus on sijoitettu 30 metrin päähän Martinlaaksontiestä ja vähintään 25 metriä pientaloista. Rakennus on yksikerroksinen pientalojen suuntaisesti. Ylemmät kerrokset ovat eri kulmassa kuin maakerros. Ylemmät kerrokset muodostavat katoksen sisäänkäyntien kohdalla. Tienpuoleinen siipi on 3-4-kerrosta.

Ratapenkereen vastapenger on jätetty paikoilleen ja kaikki rakentaminen sijoitettu vähintään 5 metrin päähän vastapenkereestä. Ratkaisu, jossa vastapenkereeseen ei kosketa, mahdollistaa muun palvelurakennuksen, mutta ei päiväkotia, sillä leikkipihan alue jää liian pieneksi.



Leikkaus itään. Näkymä pientaloalueelta radalle päin.

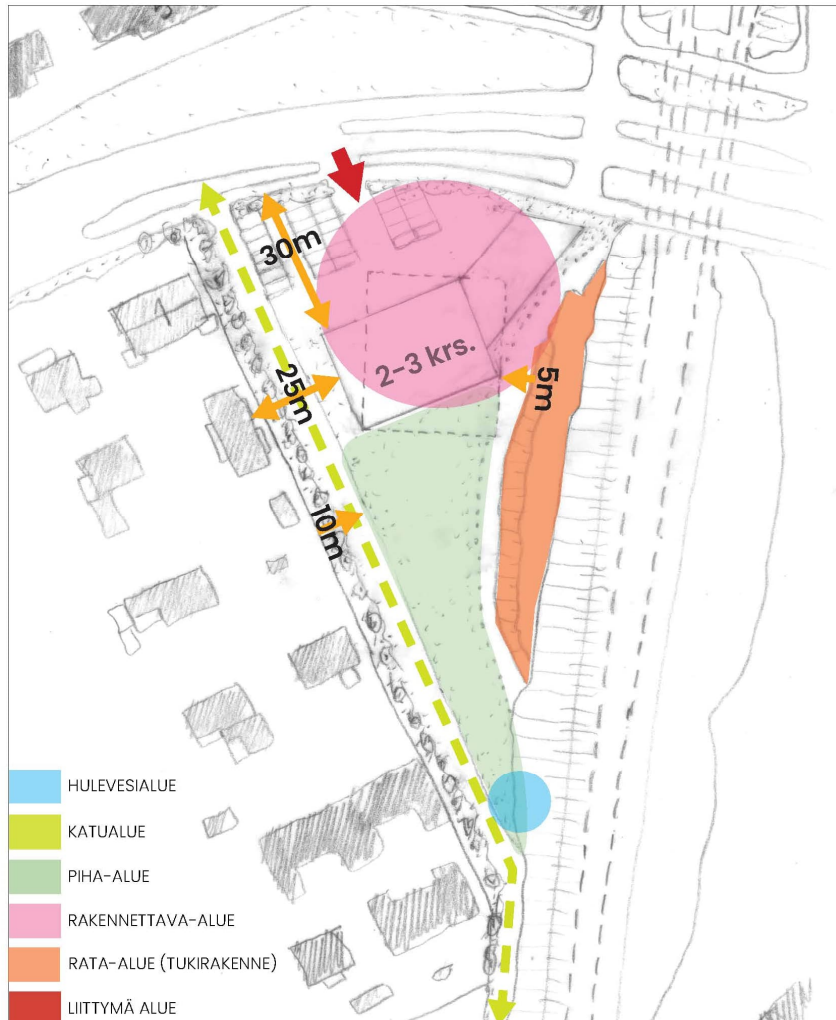


Näkymä Martinlaaksontieltä ratasillalle.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan ratkaisuksi päätettiin valita vaihtoehto A2 + T2. Tämä ratkaisu mahdollistaa 6-ryhmäisen päiväkodin sekä muun palvelurakennuksen toteuttamisen. Ja uusi katualue lisää tontin saavutettavuutta ja on huollon kannalta toimivin. Ratkaisu on myös kaavataloudellisesti edullisin.

Kaavaa varten tehdyt selvitykset asettavat tietyt reunaehdot ratkaisulle:



- Pientalotonttien ja jalankulku- ja pyöräilyreitit väliin tarvitaan vähintään 5 metrin suojavyöhyke.
- Korkoerojen vuoksi kadun ja palvelutontin väliin tarvitaan tukimuuri.
- Rakennuksen tulee sijoittua tontin pohjoisosaan, jossa maa on normaalisti rakennettavissa.
- Herkkien toimintojen rakennuksen tulee olla vähintään 30 metriä Martinlaaksontien reunaan. Muu palvelurakennus voi sijoittua Martinlaaksontien varteen.
- Rakennuksen ylimpien kerroksien tulee olla vähintään 25 metriä pientaloista.
- Herkkien toimintojen rakennusta varten rata-alueen vastapenger on poistettava ja rata vahvistettava, jotta saadaan tarpeeksi suuri tontti käyttöön. Jotta päiväkodille saadaan mahdollisimman suuri piha-alue, tulee myös ratapenger ottaa käyttöön.
- Tontin sekä naapuruston hulevedet ohjataan tontin eteläosassa sijaitsevaan hulevesialtaaseen ja ratarummun läpi.



Asemapiirros MaanLumo 2023

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen puistoalue VP(P) yleistenrakennusten korttelialueeksi Y ja tontin länsireuna varataan katualueeksi yhdistetylle jalankulku- ja pyöräilytielle, Valkopolulle.

4.1.1 Mitoitus

- Yleistenkortteleiden alue Y 7 571m²
- Katu-alue 2 284m²
- Istutettava alue 2 715m²
- Rakennusoikeus on 3 500 k-m²
- Tehokkuusluku e = 0,46
- Autopaikkoja tontille saa toteuttaa enintään 28 kpl
- Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa käyttötarkoitukseen tarvittava määrä

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavassa annetaan resurssiviisautta koskevia määräyksiä. Rakennusratkaisujen tulee olla aikaa kestäviä, ja niistä tulee esittää ilmastaselvitykset rakennusluvan yhteydessä. Selvityksen tulee sisältää tontin muokkaus ja muu piharakentaminen. Alueella olevaa tai sieltä poistettavaa pintamaata ja maamassoja on pyrittävä hyödyntämään piha-alueen täytöissä ja kumparaissa. Energiaratkaisujen valinnassa tulee hyödyntää elinkaarilaskentaa sekä hiilijalanjälkilaskentaa. Alueen rakentamisessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusituvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Kaava toteuttaa Viherrakenteen kehityskuva VIVAn mukaisia tavoitteita. Kaavan ratkaisuilla pyritään kytkeytyneeseen viherrakenteeseen: kaava tukee viheralueverkoston rakennetta sekä viheryhteyksiä kaupunginosapuistoihin, Viherpuistoon ja Jokuomapuistoon. Lisäksi kaavassa on esitetty Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVUn mukaiset riittävät viheralueet, ja ne ovat hyvin saavutettavia.

Kaavassa on osoitettu noin 28 % maa-alueesta istutettavaksi alueeksi. Lisäksi määrätään, että näkyvät kattopinnat, varastot ja erilliset katokset on tehtävä kasvikkatoisina. Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku 1,0 ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaavan mukaiset rakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Martinlaaksotien toisella puolella on 6–8-kerroksisia kerrostaloja ja tontin länsireunan varrella 1–2-kerroksisia pientaloja. Kaavan sallima rakennusmassa on korkeimmillaan 4-kerrosta Martinlaaksontien varrella ja madaltuu pientalojen suuntaan. Rakennusten ylimpien kerroksien on oltava vähintään 25 metriä pientaloista. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua koskevia määräyksiä.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Y, korttelialue korttelissa 17600

Alueella ei saa tehdä kaivauksia ilman rata-alueen tuentaa. Tontti tulee rajata ratapenkereestä tukimuurilla. Muurin tulee olla osa rakennusta ja sen arkkitehtuuria. Piha-alueella tukimuri tulee rakentaa osaksi pihatoimintoja. Tontti tulee rajata myös Martinlaaksontien ja Valkopolun katualueesta tukimuurilla. Tukimuurin tulee olla osa pihasuunnitelmaa ja sen molemmin puolin on oltava istutusalue. Istutusalueilla tulee olla monipuolista kasvillisuutta, kuten erilaisia pensas- ja puulajeja. Yleisesti lähtökohtana on, että rakennukset ja piha tulee sovittaa tontin kaltevaan maastoon.

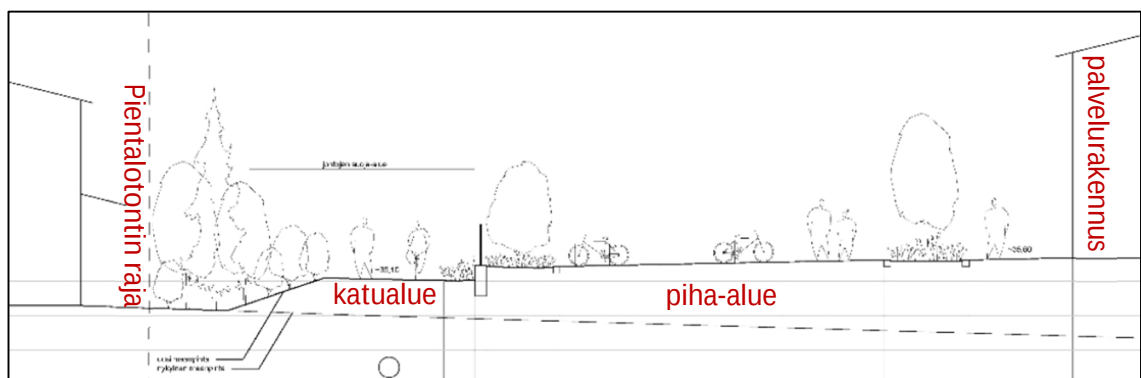
Korttelin tulee muodostaa viihtyisä ja vihreä kokonaisuus. Korttelin rakennuksien ja niiden katujulkisivujen tulee kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan istua asuinalueen ympäristöön. Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta, kestävää ja toteutuksen korkeatasoista. Rakennusmateriaalien tulee olla pitkäikäistä, helposti huollettavia, kestäviä ja kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

4.3.2 Muut alueet

Valkopolun katualue

Kaava-alueen läpi pohjoisesta Martinlaaksontieltä etelään Vihertielle rakennetaan 3,5 metriä leveä jalankulku- ja pyöräilytie. Valkopolulta on järjestettävä huoltoyhteys Y-korttelin pihalle. Katu-alueella sallitaan huoltoajo vain Y-korttelin pihan huoltoa varten.

Valkopolun katualueen ja pientalotonttien väliin on istutettava viiden metrin kasvillisuusvyöhyke näkösuojaksi. Vyöhykkeellä tulee olla monipuolista kasvillisuutta ja erilaisia pensas- ja puulajeja. Valkopolun katualueen itäreunalla, Y-korttelin puolella on neljän metrin istutusvyöhyke, johon tukimuri sijoitetaan.



Leikkaus tontin läpi itä-länsisuunnassa, MaanLumo 2023:
Pientalotontin, jalkakäytävän ja päärakennuksen suhde.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke 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 ja väestön rakenteeseen

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

Yhdyskuntarakenne

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

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

Alue sijoittuu kävelyetäisyyden, noin 150 metrin, päähän Martinlaakson juna-asemasta ja bussiterminaalista. Uusi Valkopolun jatke Martinlaaksontieltä Vihertielle entisestään parantaa käveltyvyyttä, erityisesti viheryhteytenä vieressä oleville laajoille puistoalueille.

Martinlaakson liikenneväylien (pohjois–eteläsuuntainen junarata ja itä–länsisuuntainen Martinlaaksontie) halkoma yhdyskuntarakenne tasapainottuu, kun alueet nivoutuvat aiempaa paremmin yhteen. Kaavamuutosehdotus luo edellytyksiä Martinlaakson sisäisten alueiden välisten erojen vähentymiselle ja alueellisen tasa-arvon lisääntymiselle.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Korttelin mitta-kaava on sovitettu Martinlaakson keskustarakenteeseen ja siinä on otettu huomioon kaupunkikeskusta-alueen kehityssuunta kohti tiivistyvää kaupunkirakennetta. Rakennus myös erottuu edukseen laajemmassa kaupunkikuvassa ja kohentaa keskeisellä paikalla Martinlaakson yleisilmettä. Rakentaminen on sovitettu Valkopolun pientaloalueeseen sijoittamalla rakennus mahdollisimman etäälle pientaloista ja madaltamalla rakennuksen korkeutta pientaloihin päin. Tonttia ympäröivät neljän metrin istutusalueet, jotka mahdollistavat vehreät katunäkymät ja viihtyisän kaupunkiympäristön.

Virkistys

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen (SAAVU) mukaan yleiskaavan kaupunkikeskustan C-alueella, jolla tontti sijaitsee, tulee olla vähintään 100 m² kaupunkivihreää enintään 150 m etäisyydellä, vähintään 0,5 ha pientä virkistysaluetta enintään 400 m päässä, vähintään 6 ha isoa virkistysaluetta enintään 800 m päässä ja vähintään 18 ha laajaa virkistysaluekokoaisuutta enintään 1 km päässä. Kaikki ohjeen vaatimukset täyttyvät Martinlaakson kaupunkikeskustan alueella. Alueella on poikkeuksellisen hyvät virkistymismahdollisuudet, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Palvelut ja työpaikat

Uusi Y-tontti on erittäin tarpeellinen Martinlaakson palveluiden turvaamisen kannalta. Y-tonttien kaavoitus myös luo työpaikkoja.

Rata

Käytössä olevien pohjatutkimustietojen ja laskelmien perusteella tontin piha voidaan rakentaa suunnitellusti vaarantamatta radan kokonaisstabiiliteettia. Nykyisten tietojen perusteella vuonna 1971–1975 rakennettu vastapenger sekä ratapenkereen massanvaihto on ulotettu syrjäyttämään ratapenkereen kohdan heikomman savikerroksen. Pohjatutkimuksissa ei havaittu radan länsipuolella ratapenkereen juurella pehmeitä maakerroksia, jotka voisivat vaiuttaa radan kokonaisstabiiliteettiin.

Tontin pihan laajentaminen lähelle ratapenkerettä edellyttää kuitenkin ratapenkereen leikkaamista ja tukimuurin rakentamista. Tukimuurin rakentaminen taas edellyttää laajalla alueella ratapenkereen työnaikaista tuentaa. Jatkosuunnittelussa suositellaan lisää tutkimuksia radan massanvaihdon toteutuksen selvittämiseksi ja rakennustyön aikaisten tukiseinien suunnittelua varten.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Martinlaaksan juna- ja bussiasemista. Yhteydet Myyrmäen keskusta, Hämeenlinnanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestänee tehokkaan rakentamisen ja käyttäjämäärän lisäyksen.

Tontti sijoittuu nykyisen paikallisen kokoojakadun Martinlaaksontien varteen, jossa on kohtalaisesti liikennettä. Katupoikkileikkauksella ja liittymäratkaisuilla on pyritty vaikuttamaan rauhoittavasti ajonopeuksiin. Tonttiliittymä Martinlaaksontielle ja tontin huoltoliikenteelle osoitettu piha-alue on mitoitettu 12 metrin pituiselle kuorma-autolle. Tonttiliittymä ei edellytä erillistä kääntymiskaistaa Martinlaaksontielle.

Kävely ja pyöräily ovat pääasiassa alueelle suuntautuvaa asiointi- ja työmatkaliikennettä sekä läpiajoliikennettä. Kävelyn ja pyöräilyn väylillä pituuskaltevuusvaatimuksena on pidetty esteettömyyden perustasoa, sillä alueella on jyrkkiä pinnanmuotoja, joiden takia Valkopolun pituuskaltevuudet kasvavat seitsemään prosenttiin.

Tontin kohdalle sijoitetaan uusi suojatie Martinlaaksontien yli. Suojatien paikkaa määrittävät ratasillan läheisyys (riittävät näkemät), kadun varressa oleva linja-autopysäkki sekä etäisyydet lähimpien katuliittymien suojateihin.

Kunnallistekniikka ja vesihuolto

Suunnittelualueella ei ole nykyisiä kaukolämpö-, sähkö- ja telekaapeleita. Nykyiset jätevesiviemärit ja vesijohdot poistetaan käytöstä. Nykyinen puistoalueelle maastoon katujen hulevedet purkava puolirumpu korvataan uudella hulevesiviemärillä. Uudet jätevesiviemärit, hulevesiviemärit ja vesijohtolinjat rakennetaan Valkopolun katualueen alle. Uusiin linjoihin liitetään myös nykyisten Valkopolun itäreunassa olevien pientalotonttien tonttihaarat.

Jätevesiviemäri liittyy nykyiseen tai tulevaan viemäriverkkoon Ruskokujan ja Vihertien liittymässä. Jätevedet ohjataan Ruskokujan päässä olevaan nykyiseen jätevedenpumppaamoon. Pumppaamon tulevan uuden jätevesimäärän mitoitusvirtaama on 42 l/s, mikä edellyttää pumppaamon pumppujen uusimista (nykyinen mitoitusvirtaama n. 135 l/s). Uusien vesien johtaminen pumppaamoon ei edellytä lähtevän paineviemäriin koon kasvattamista. Vesijohto liittyy nykyiseen tai tulevaan vesijohtoverkkoon Louhelantien ja Vihertien liittymässä. Ennen rakennussuunnittelua tulee nykyisen vesijohdon laen korkeus liitospisteestä varmistaa koekuopalla. Johtosiirtojen yhteydessä nykyinen Ruskokujan jätevesiviemäri 300 B ja vesijohto 200 SG poistetaan käytöstä. Vesijohto korvataan uudella samankokoisella johdolla, joka tulee uuden jätevesiviemärin viereen. Uusi Martinlaaksontieltä tuleva jätevesiviemäri 400 B korvaa nykyisen Ruskokujan jätevesiviemärin ja tonttioviemärit liitetään siihen.

Uusina johtojen tonttirasitteina tulevat tontin pohjoisreunaan uudet 160 PE PN10 vesijohto ja 315 PVC SN8 jätevesiviemäri, jotka korvaavat poistuvat yhteydet. Tontin vesijohto- ja jätevesiviemäriiliitokset tehdään edellä mainittuihin rasitteeksi tuleviin linjoihin. Tontin hulevesiviemäriiliitos tehdään Valkopolulle tai suoraan tontin eteläpäässä Valkopolun alueella sijaitsevaan hulevesipainanteeseen.

Nykyinen ratarumpu poistetaan käytöstä ja korvataan uudella rummulla, johon Valkopolun hulevesiviemäri liitetään viivytyspainanteen kautta. Hulevesiviemärin päähän ratarummun yhteyteen rakennetaan hulevesipainanne (noin 40–60 m³ hulevesiallas), joka muodostavaa yhtenäisen kokonaisuuden ympäröivän viheralueen kanssa. Painanteen lopullinen muodonanto tehdään katu- ja rakennussuunnittelun yhteydessä.

Hulevedet ohjataan altaasta ratarumpuun sen pohjaan sijoitetun pienen hulevesirummun kautta. Altaan rumpu on osa viivytysrakennetta, joten se jää kaupungin kunnossapidettäväksi. Tulvatilanteiden varalta altaasta rakennetaan ylivuotoreitti rumpuun. Radan itäpuolelle rakennetaan puistoalueelle lyhyt laskuoja, jolla rumpu liitetään nykyiseen ojaan.

Nykyiset hulevesiviemäri ja ratarumpu säilytetään siihen asti, että uudet yhteydet on rakennettu. Nykyiset hulevesiviemäri ja ratarumpu puretaan viimeistään rakennuksen rakentamisen edellyttämän pinnantasausmuutoksen ja rataluiskan leikkaamisen/uuden tukimuurin toteutuksessa.

Taloudelliset vaikutukset

A-insinöörit on laskenut suunnittelukohteen kustannukset IHKU-kustannuslaskentaohjelmistolla. Karkea kokonaishinta on 4.5 M€, yhteenveto kustannusarviosta on esitetty alla. Kustannukset tarkentuvat seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

- Radan tuenta 610 000 €.
- Tontin esirakentaminen 370 000 €.
- Jatkosuunnittelussa sovittava, miltä osin radan tuentakustannus ja muurit ovat tontin esirakentamisen ja miltä osin katurakentamisen kustannuksia.
- Kunnallistekniikansiirto 1 550 000 €, josta Vantaan osuus 624 000 €.
- Jkpp: n rakentaminen 2 900 000 €.
- Tontin rakentamisen edellyttämien tukimuurien kustannukset on lisätty osittain Valkopolun toteutuskustannuksiin, sillä muurin eteläosa jää yleiselle alueelle ja tarvitaan tukemaan myös Valkopolkua. Palvelurakennuksen toteuttamiseksi tarvittavan pinnantasauksen muokkauksen sekä tukimuurin ja radan tuennan kustannus on n. 827 000 €, jota ei ole sisällytetty yleisten alueiden kustannusarvioon.
- Viherrakenteet (istutukset) 85 000 €.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan rakennuksen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dB. Tie- tai rataliikenteestä ei aiheudu merkittäviä häiriöitä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalue on kauttaaltaan lehtoa. Haastavien korkeusasemien vuoksi suurella osalla suunnittelualueelta pinnantasausta nostetaan ja alueelle tehdään täyttöjä, minkä vuoksi nykyistä kasvillisuutta ei voida säilyttää. Kaavamuutosehdotuksen mukaisten toimien aiheuttama luonnonympäristön määrän väheneminen on täten paikallisesti suuri. Lehtoluontotyyppien luonnontila on kuitenkin jo nykytilassa heikentynyt ja häviävä luonnonympäristö on eristynyt eikä sen häviäminen vaikuta merkittävästi muiden luonnonympäristöjen kytkeytyneisyyteen.

Kasvillisuutta voidaan todennäköisesti säilyttää alueen länsi- ja eteläreunassa, mikäli se kaivantojen ja täyttöjen myötä on mahdollista. Kaavassa on osoitettu 28 % maa-alueesta istutettavaksi alueeksi ja kaavassa määrättyllä vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Näillä viherpeitettä lisäävillä toimilla voidaan lieventää luonnonympäristön määrän vähenemisen aiheuttamia haitallisia vaikutuksia, mutta ne eivät laadullisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta korvaa häviävää luonnonympäristöä.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Alueelle suunniteltu rakennus pihajärjestelyineen kasvattaa merkittävästi pintavaluntaa alueen nykytilasta ja hulevesien viivyttäminen tontilla (1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa) vaikuttaa merkittävästi tulvimisen ehkäisemiseen.

Tontin toteuttaminen saattaa vaatia nykyisen puolirummun uudelleen linjaamista sekä radan allittavan rummun siirtoa. Hulevesien pintavaluntasuunnat eivät merkittävästi muutu nykytilanteesta, kun tontin ja katualueiden hulevesiä ohjataan uuden rummun ja laskuojan kautta nykyiseen laskuojaan radan itäpuolella.

Martinlaaksontieltä alueelle tulevan hulevesiviemärin pituus kasvaa, mutta pituuskaltevuuk-sien ollessa erinomaisia, viemäriverkon kuormitus ei kasva merkittävästi. Tontin hulevedet johdetaan rakentamisen jälkeen tonttiviivytyksen kautta Valkopolun hulevesiviemäriin tai suoraan tontin eteläpäässä Valkopolun alueella sijaitsevaan hulevesipainanteeseen. Tulvareitti ohjaa vedet Valkopolulta viivytykseltään kohdalta ratarumpuun. Ratarummun halkaisija on 800–1000 mm ja ratarumpu on mitoitettu harvinaisemmille sadetapahtumille (1/100a tai 1/250a) kuin Vantaan tulvamiitoitus, joten ratarummun kapasiteetti on riittävä. Ratarummun tukkeutuessa vedet ohjautuvat Valkopolkua pitkin Vihertielle ja edelleen Viherpuistoon.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Kaavamuutosehdotuksen ilmastovaikutukset ovat sekä kielteisiä että myönteisiä. Kaavamuutoksella ja sen toteutumisella on pysyviä ja väliaikaisia ilmastovaikutuksia. Merkittävyydeltään suuria vaikutuksia ovat maankäytön pysyvät muutokset: yhdyskuntarakenteen muutokset ja liikennejärjestelmän muutokset (esimerkiksi infrastruktuurin rakentaminen). Kohtalaisia tai vähäisiä vaikutuksia ovat rakentamisen aikaiset vaikutukset.

Ilmastovaikutusten kannalta on myönteistä, että asuntoalueille ja niiden läheisyyteen suunnitellaan sijoitettavaksi tarpeellisia palveluita ja palvelujen saavutettavuutta kävellen ja pyörällä parannetaan. Kaavamuutos tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tuoden palvelut kestäväällä tavalla saavutettavaksi ja vähentää erityisesti henkilöautoilun tarvetta. Pääasiallisesti kaavamuutoksen ratkaisu on ilmastotavoitteita edistävä, koska se pyrkii tehokkaaseen maankäyttöön ja edistää toiminnallisen rakenteen monipuolisuutta tuoden palvelut kestäväällä tavalla saavutettavaksi.

Koska kaavamuutos pohjautuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, voidaan ratkaisun arvioida parantavan energiatehokkuutta ja siten edistävän ilmastotavoitteiden saavuttamista. Kaavamuutoksessa annetaan määräyksiä vähäpäästöisen ja uusiutuvan energian käytöstä ja vaaditaan energiatehokasta rakentamista. Kasvun keskittyessä jo rakennetuille alueille turvataan viherrakenteen hiilinieluja ja vähennetään painetta laajentaa asutusta muualla Vantaalla viherrakenteeseen. Kaava-alueella hiilinielut ja -varastot kuitenkin vähentyvät.

Kaavamuutoksen vaikutukset hiilinieluihin ovat suurehkot, koska maankäytön muutos metsästä tieksi ja rakennetuksi maapohjaksi on käytännössä pysyvää maankäyttöä ja lasketaan kasvihuonekaasuinventaariossa 'metsäkatona', joka on verrattavissa kasvihuonekaasupäästöön. Kaavamuutoksessa pyritään minimoimaan vaikutuksia hiilinieluihin säästämällä luontoa, lisäämällä ja kehittämällä viheralueita ja kaupunkivihreää. Vihertehokkuusmääräyksen avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeliymiötä.

Kaavamuutos lisää rakentamista alueella, mikä lisää luonnonvarojen käyttöä ja aiheuttaa kasvihuonekaasupäästöjä. Kaavan toteutuminen aiheuttaa merkittävää rakentamista, joka aiheuttaa lyhytaikaisia päästöjä. Kaavamuutoksen toteutuminen aiheuttaa myös hankkeen koko elinkaarelle jakautuvia kumulatiivisia päästöjä (mm. energian käyttö ja tuotanto sekä liikenne).

Kaavamuutoksessa edistetään rakentamisessa kierrätysmateriaalien käyttöä ja rakennusmateriaalien kierrätettävyyttä. Näistä on laadittu kaavamääräyksiä, joissa veloitetaan muun muassa, että alueen rakentamisessa syntyviä maa- ja kiviaineksia hyödynnetään tonttien rakentamisessa ja puiden käsittely sekä käyttöönotto tapahtuu tontilla.

Infrarakentamisen ilmastovaikutuksia ja päästöjä on arvioitu konsulttityönä Ihku-määrälaskelmien pohjalta (A-Insinöörit 2023). Päästöt on jaoteltu materiaaleihin 337,9 hiilidioksidiekvivalenttia (t CO₂e), kuljetuksiin 120,9 (t CO₂e) ja töihin 134,9 (t CO₂e). Yhteensä päästöt ovat 593,7 (t CO₂e). Luku on tyypillinen vastaavissa infrarakentamisen kohteissa.

Laskelma on 'business as usual' BAU-laskelma, jossa ei ole huomioitu vähäpäästöisiä ratkaisuja tai kierrätysmateriaalien käyttöä. Päästöjä voidaan pienentää käyttämällä vähäpäästöisiä ratkaisuja (syvästabiloinnin uusiosideaineet, vähäpäästöinen betoni, luonnonkiven alkuperä, uusiomateriaalien käyttö kiviaineksen korvaajana) ja lyhentämällä kuljetusmatkoja. Vähäpäästöisillä ratkaisuilla on mahdollista pienentää päästöjä arviolta 30 %.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Martinlaaksontien ja Vihertien yhdistävä *Valkopolku* on alun perin nimetty vuoden 1975 asemakaavassa, mutta katu on jäänyt rakentamatta. Nimi on valittu uudestaan nyt rakennettavalle kadulle nimistöryhmässä 22.10.2025.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Kaavan valmisteluun ovat osallistuneet:

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:

Timo Kallaluoto

Annakaisa Haanpää

Mikko Järvi

Marko Hoffren

Kimmo Kangas

Yleiskaavoitus:

Elina Ekroos

Vesihuollon suunnittelu:

Elina Kettunen

Liikennesuunnittelu:

Teemu Vihervaara

Pirjo Salo

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki

Mikael Ström

Ympäristökeskus:

Jarmo Honkanen

Toimitilajohto:

Merja Ryytty

Yhteiset palvelut:

Satu Turunen

aluearkkitehti

arkkitehti

kaavoitusinsinööri

kaavatekninen koordinaattori

kaavatekninen koordinaattori

maisema-arkkitehti

suunnitteluinsinööri

alueinsinööri

liikenneinsinööri

kaupunkikuva-arkkitehti

lupa-arkkitehti

ympäristösuunnittelija

hankekehitysarkkitehti

palveluverkkoasiantuntija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 21. päivänä lokakuuta 2025

Annakaisa Haanpää
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteen veto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	27.8.2025
Kaavan nimi	002414 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	7.6.2021
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002414
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9855	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9855

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	0,9855	100,00	3500	0,36	0,0000	3500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7571	76,8	3500	0,46	0,7571	3500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,8118	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2284	23,2	0	0,00	0,0547	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

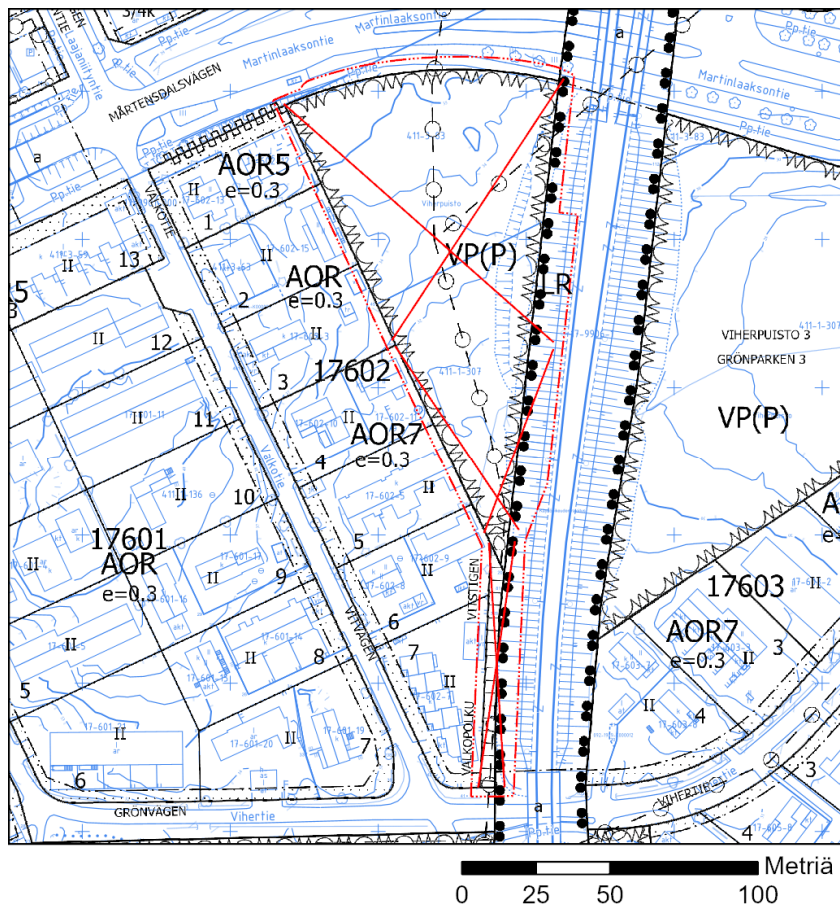
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,9855	100,00	3500	0,36	0,0000	3500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7571	76,8	3500	0,46	0,7571	3500
Y	0,7571	100,0	3500	0,46	0,7571	3500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,8118	0
VP	0,0000	0,0	0		-0,8118	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2284	23,2	0	0,00	0,0547	0
Kadut	0,0000	0,0	0		-0,0126	0
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,2284	100,0	0	0,00	0,1951	0
LR	0,0000	0,0	0		-0,1278	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002414	Päiväys Datum 21.10.2025	1/4
Vantaan kaupunki		Vanda stad
MARTINLAAKSONTIE 26		MÅRTENSDALSVÄGEN 26
Kaupunginosa 17, Martinlaakso		Stadsdel 17, Mårtensdal
Asemakaavan muutos Kortteli 17600 sekä katualuetta.		Ändring av detaljplanen Kvarter 17600 samt gatuområde.
Tonttijako Kortteli 17600.		Tomtindelning Kvarter 17600.
1:2000		1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Kaupunkikuva

Korttelin tulee muodostaa viihtyisä ja vehreä kokonaisuus.

Korttelin rakennuksien ja niiden katujulkisivujen tulee kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan istua asuinalueen ympäristöön.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja kestävää, ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennukset ja piha tulee sovittaa tontin kaltevaan maastoon.

Arkkitehtuuri

Rakennuksen massan tulee olla rikottu pienempiin osiin. Yhtenäistä kolmen kerroksen tai 25 metrin julkisivumassaa ei saa rakentaa.

Rakennuksen ylimpien kerroksien julkisivumassan tulee olla vähintään 25 metriä vastapäisten pientalojen julkisivuista.

Rakennuksilla ja niiden välisillä rakenteilla on muodostettava korttelille melutasoltaan ohjearvon mukainen suojattu piha-alue. Mahdolliset piharakennukset ja meluaidat tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria.

Päiväkotirakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metriä Martinlaaksontien reunasta.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee antaa toiminnallinen näköyhteys pääkulkureiteille.

Rakennusmateriaali tulee olla pitkäikäistä, helposti huollettavaa, kestävää ja kierrätettävää. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

Näkyvät kattopinnat, varastot ja erilliset katokset on tehtävä kasvikkatoisina.

Rakennustekniikka

Alueella ei saa tehdä kaivauksia ilman rata-alueen tuentaa.

Alueen suunnittelussa tulee huomioida pohjaveden pinnantas ja sen hallinta.

Maanalaisia rakennelmia ei suositella. Mahdollisten kellarikerroksien rakentamisen tapa ja radan tuenta tulee selvittää ja osoittaa rakennuslupa vaiheessa.

Melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Stadsbild

Kvarteret ska bilda en trivsam och grönskande helhet.

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska med avseende på stadsbilden och arkitekturen passa in i bostadsområdets miljö.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och hållbart och utförandet ska hålla hög kvalitet.

Byggnaderna och gården ska anpassas till tomtens lutande terräng.

Arkitektur

Byggnadens massa ska vara uppdelad i mindre delar. En sammanhängande fasadmassa på tre våningar eller 25 meter får inte byggas.

Byggnadens fasadmassa på de översta våningarna ska ligga på minst 25 meters avstånd från småhusens fasader på motsatta sidan.

Med byggnader och mellanliggande konstruktioner ska ett till sin bullermiv skyddat gårdsområde bildas för kvarteret. Eventuella gårdsbyggnader och bullerstaket ska uppföras som en del av byggnadernas arkitektur.

Daghemsbyggnad ska placeras minst 30 meter från Mårtensdalsvägens väggkant.

Ingångarna ska framhåvas med hjälp av arkitekturen och de ska ge en funktionell visuell kontakt mot huvudrutterna.

Byggmaterialet ska vara beständigt, lätt att underhålla, hållbart och återvinningsbart. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.

Synliga taktytor, förråd och fristående takkonstruktioner ska förses med växttak.

Byggteknik

På området får inga schaktningar utföras utan stöd för spårområdet.

Vid planeringen av området ska grundvattennivån och dess hantering beaktas.

Underjordiska konstruktioner rekommenderas inte. Sättet att bygga eventuella källarvåningar och stödjandet av banan ska utredas och anges i bygglovsskedet.

Byggnader som används för bullerkänsliga verksamheter ska ha en fasad med ljudisolering mot flyg- och vägtrafikbuller på minst 35 dB.

Piha-alueiden melusuojausten ja rakennuksen ulkokuoren äänitasoeron riittävyys tulee tarkistaa rakennuslupavaiheessa.

Rakennuksen raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa riittävällä, tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Radan kuivatusjärjestelmät on huomioitava alueen suunnittelussa.

Sähköraataan liittyvät turvallisuusnäkökulmat on huomioitava alueen suunnittelussa.

Rakennusoikeus

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee integroida arkkitehtuuriin ja sovittaa kaupunkikuvaan.

Ulkoiluvälinevarastot ja katokset voidaan rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakentamislupahakemuksessa on osoitettava tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttöön suhteutetut riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua sekä jätehuollon muuta järjestämistä varten.

Kiinteistömuuntamolle tulee varata tila tontilta tai rakennuksesta.

Tontille saa sijoittaa rasitteina tarvittavia yleisiä johtoja liikennöitäville alueille, mutta ei piha-alueille.

Resurssiviisuus

Rakennusratkaisut tulee olla aikaa kestäviä ja niistä tulee esittää ilmastoselvitykset rakennuslupan yhteydessä. Selvityksen tulee sisältää tontin muokkaus ja muu piharakentaminen.

Alueella olevaa tai sieltä poistettavaa pintamaata ja maamassoja on pyrittävä hyödyntämään piha-alueen täytyissä ja kumpareissa.

Alueelta kaadettavat puut tulee käsitellä ja hyödyntää tontilla ja/tai rakennuksissa.

Energia- ja ratkaisujen valinnassa tulee hyödyntää elinkaarilaskentaa sekä hiilijalanjälkilaskentaa.

Rakennuksen on saatavutettava energialuokka A.

Alueen rakentamisessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa tontilla aurinkopaneeleilla.

Liikenne

Tonttiliittymä tulee järjestää Martinlaaksontieltä.

Valkopolulta tulee järjestää huoltoreitti piha-alueelle.

Tontilla saa toteuttaa enintään 28 autopaikkaa. Saattoliikenne ja henkilökunnan autopaikat suositellaan erotettavaksi huoltoliikenteestä.

Tontilla pysäköintiin varatut alueet on erotettava katu- ja muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

Huoltoliikenteelle varattu alue on erotettava pysäköinnistä ja jalankulku- ja pyöräily-yhteyksistä rakentein ja istutuksin.

Pyöräilylle ja jalankululle tulee toteuttaa turvallinen yhteys sekä kadulta sisäänkäynneille että pysäköinnistä sisäänkäynneille.

Työntekijöiden käyttöön tarkoitettujen pyöräpaikkojen tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Ulkoalueet

Tontti tulee rajata pohjoisessa Martinlaaksontien katualueesta tukimuurilla. Tukimuurin tulee olla osa pihasuunnitelmaa ja sen molemmin puolin on oltava istutusalue. Istutusalueilla tulee olla monipuolista kasvillisuutta, kuten erilaisia pensas- ja puulajeja.

I bygglovsskedet ska man kontrollera att gårdsområdenas bullerskydd och ljudnivåskillnaden i byggnadens ytterhölje är tillräckliga.

Byggnadens friskluftsintag ska placeras på så långt avstånd från utsläppskällor som möjligt och utrustas med filtrering enligt lokalernas användningsändamål.

Banans dräneringssystem ska beaktas i planeringen av området.

Säkerhetsaspekterna i anslutning till elbanan ska beaktas i planeringen av området.

Byggrätt

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen byggas och tekniska anordningar installeras på taket och de ska integreras i arkitekturen och anpassas till stadsbilden.

Förråd för friluftsutrustning och takkonstruktioner kan byggas utöver den byggrätt som anvisats i planen.

Utrymmen för uppsamling och sortering av avfall och annan organisering av avfallshantering ska anvisas i ansökan om bygglov och de ska vara tillräckliga i förhållande till storleken på och ändamålet med de byggnader som uppförs på tomten.

Utrymme för en fastighetstransformator ska reserveras på tomten eller i byggnaden.

På tomten kan nödvändiga allmänna ledningar placeras på trafikerade områden, men inte på gårdsområden.

Resurssmarthet

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar. Utredningarna ska omfatta tomtberedning och annat byggande på gården.

Man strävar efter att utnyttja yttjord och jormassor som finns i området eller som ska avlägsnas från området för att jämna ut sänkor och upphöjningar i gårdsområdet.

Träd som fälls i området ska hanteras och utnyttjas på tomten och/eller i byggnader.

Vid valet av energilösningar ska beräkning av livcykelkostnader och koldioxidavtryck utnyttjas.

Byggnaden ska uppnå energiklass A.

Vid byggandet av området ska beredskap finnas för utnyttjande av förnybar energi. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

En del av den energi som byggnaderna behöver ska produceras med solpaneler på tomten.

Trafik

Tomtanslutningen ska ordnas från Mårtensdalsvägen.

En underhållsväg ska ordnas från Vitstigen till gårdsområdet.

På tomten ska högst 28 bilplatser anläggas. Det rekommenderas att avlämnings- och hämtningstrafiken och personalens bilplatser avskiljs från servicetrafiken.

De områden på tomten som reserveras för parkering ska avskiljas från gatuområden och övriga gårdsområden med hjälp av konstruktioner och planteringar.

Det område som reserverats för servicetrafik ska avskiljas från parkering och gång- och cykelförbindelser med konstruktioner och planteringar.

För cykel- och gångtrafik ska en säker förbindelse till ingångarna ordnas både från gatan och parkeringen.

Cykelplatser som är avsedda för personal ska vara väderskyddade och ramläsbara.

Utomhusområdet

Tomten ska i norr avgränsas med en stödmur från Mårtensdalsvägen. Stödmuren ska vara en del av gårdsplanering och det ska finnas planeringsområden på båda sidorna av den. I planeringsområdena ska det finnas mångsidig växtlighet med olika busk- och trädarter.

Tontti tulee rajata idässä ratapenkereestä tukimuurilla. Muurin tulee olla osa rakennusta ja sen arkkitehtuuria. Piha-alueella tukimuri tulee rakentaa osaksi piha- tai leikkiaktiviteetteja.

Tontti tulee rajata lännessä, Valkopolun katualueesta, tukimuurilla. Tukimuurin tulee olla osa pihasuunnitelmaa ja sen edessä on oltava istutusalue molemminpuolin. Istutusalueilla tulee olla monipuolista kasvillisuutta ja erilaisia pensaslajeja.

Tontilla olemassa olevaa metsäistä puustoa tulee jättää tontille mahdollisuuksien mukaan.

Valkopolun katualueen ja pientalotonttien väliin on istutettava 5 metrin kasvillisuusvyöhyke näkösuojaksi. Vyöhykkeellä tulee olla monipuolista kasvillisuutta ja erilaisia pensas- ja puulajeja.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 1,0. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida yhteisöllisyys ja eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja numikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittäville kasvualustoilla ja lajivalinnoilla esirakentamisen pengerrysmaaperään soveltuvin.

Ympäristöstä tontille tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin. Tontilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista hulevesialtaaseen ja yleiseen hulevesijärjestelmään radan itäpuolella.

Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Tomten ska i öster avgränsas mot banvallen med en stödmur. Muren ska ingå i byggnaden och dess arkitektur. Inom gårdsområdet ska stödmuren integreras i gård- eller lekaktiviteter.

Tomten ska i väster avgränsas från Väststogens gatuumråde med en stödmur. Stödmuren ska bilda en del av planen över gården och framför den ska det finnas ett planteringsområde på båda sidorna. I planteringsområdena ska det finnas mångsidig växtlighet och olika slags buskar.

Det nuvarande skogiga trädbeståndet på tomten ska bevaras då det är möjligt.

Mellan Väststogens gatuumråde och småhustomterna ska en 5 meter bred vegetationszon planteras som insynsskydd. I zonen ska det finnas mångsidig växtlighet och olika slags buskar och träd.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningsstalet 1,0. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Vid planeringen av gårdarna ska behoven hos användare i olika åldrar och gemenskap 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 vistelse, ska föras med planteringar.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter så att de lämpar sig för grundberedningens terrasseringsjord.

Vatten som rinner in på tomten från omgivningen ska beaktas vid planeringen av tomten och ska ledas vidare på ett kontrollerat sätt. Fördröjning av dagvatten ska ordnas på tomten innan det leds till en dagvattensbassäng och till det allmänna dagvattenssystemet öster om banan.

En plan över gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

17

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

MART

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

17600

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

VALKOPOLKU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

3500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter väningsyta.

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.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



Rakennettava muuri.

En mur som ska byggas.

**Ohjeellinen hulevesialue.**

Hulevesiallas tulee rakentaa radan alittavan rummun viereen. Rumpu voi sijaita tontilla tai katualueella. Jos hulevesiallasta ei toteuteta katualueella, altaan alue tulee istuttaa. Altaan on oltava vähintään 60 m³:n suuruinen, enintään 0,9 m syvä ja kaltevuudeltaan 1:2 tai loivempi. Hulevesiallas tulee suunnitella osana vehreää katuympeäristöä.

Riktgivande dagvattenområde.

En dagvattenbassäng ska byggas intill trumman under banan. Trumman kan vara belägen antingen på tomten eller inom gatuområdet. Om dagvattenbassängen inte anläggs inom gatuområdet ska bassängområdet planteras. Dagvattenbassängen ska ha en volym på minst 60 m³, vara högst 0,9 m djup och ha slänter med en lutning på 1:2 eller flackare. Dagvattenbassängen ska planeras som en del av en grönskande gatumiljö.

4/4

**Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.****Del av område där träd och buskar skall planteras.****Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**

Huoltoajo on sallittu vain yleisten rakennusten korttelialueelle.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

Servicekörning är tillåten endast till kvartersområdet för allmänna byggnader.

**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.****Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.****TONTTIJAKO****TOMTINDELNING**

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin 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.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__