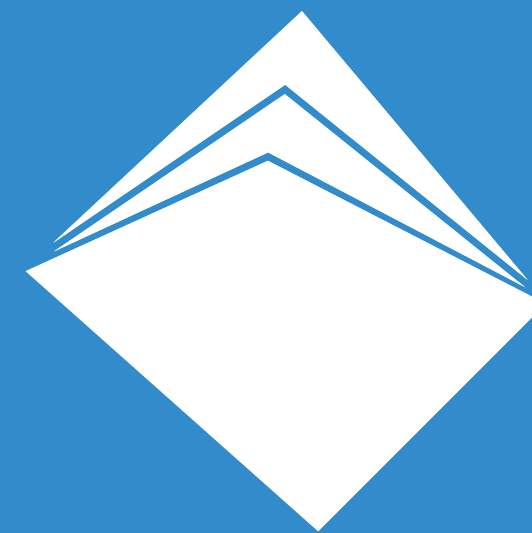




Vantaa

**015100 KEHITYSKUVAN SELOSTUS
MARTINLAAKSON KESTÄVÄ KESKUSTA**

KEHITYSKUVAN SELOSTUKSEN SISÄLTÖ

01

Johdanto

Prosessi ja aikataulu	04
Martinlaakso	06
Yleiskaava	07
Kehityskuva	08
Mainio Martsari	09

02

Lähtötiedot

Martinlaakson kasvu ja kehitys	11
Liikenneympäristö	13
Viherympäristö	14
Palveluympäristö	15
Rakennettu ympäristö	16

03

Suunnitteluperiaatteet

Rakennettu ympäristö	18
Liikenne ympäristö	19
Viherympäristö	20
Palveluympäristö	21
Asuin ympäristö	22
Typologiat	24

04

Mainio Martsari visio 2050

Vision johtopäätökset	35
Kehityskuvan kartta	36

ERILLISET LIITTEET

Kehityskuvan kartta

Vuorovaikutus

Mielipiteet

Työryhmä

Annakaisa Haanpää, arkkitehti
Anniina Jokinen, suunnitteluharjoittelija
Mengyuan Huangfu, suunnitteluharjoittelija

Ohjausryhmä:

Kaupunki ympäristö toimialan johtoryhmä:
Kaupunkikehitysryhmä

Selvitykset:

Luontoselvitys: Jarmo Honkaen
SAAVU ja ARVO: Eeva Etsi ja Johanna Huttunen
Liikennesuunnittelu: Pirjo Salo ja Joonas Stenroth
Kaavatalous: Mikko Järvi
Vuorovaikutus: Milja Inkeroinen
Kaupungin palvelut: Toimitilajohtaminen
Hoito- ja koulupaikat: Yhteiset palvelut

Konsultit:

Ramboll: Kehitussuunnitelman vaikutusten arviointi 2024
WSP: Asemanseudun liikenneselvitys 2024
A-insinöörit: Valko- ja Punapolun katu ympäristö selvitys 2023
WSP: Kaupanselvitys 2022
AFRY: Geotekninenselvitys 2021

O

T

Mainio

Marttari

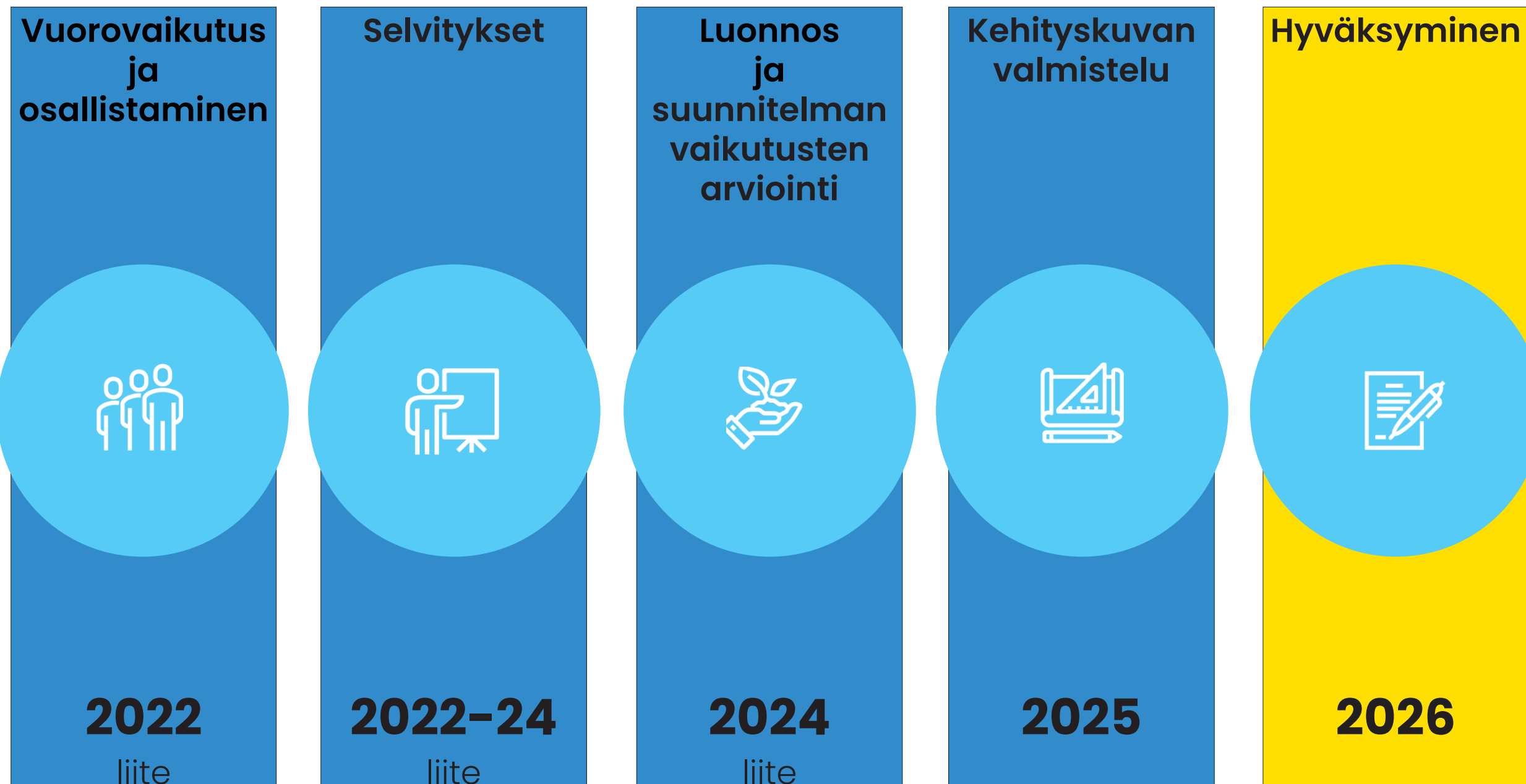
JOHDANTO



Vantaa

JOHDANTO

Martinlaakson
kestävä keskusta
pohjautuu laajaan
vuorovaikutukseen,
selvityksiin ja
vaikutusten arviointiin.



SUUNNITTELUPROSESSI JA AIKATAULU

Kokonaisvaltaisen keskustan kehityssuunnitelman tarve nousi uuden yleiskaavan myötä, jossa kaupunkikeskustien alue laajeni juna-asemien läheisyydessä. Vantaan kaupunki strategiassa *'kukoistavat kaupunkikeskustat'* 2022–2025 Vantaan kaupunki määrättiin laatimaan kehityssuunnitelma asemanseuduille. Martinlaakson kehityssuunnitelmaa ryhdyttiin laatimaan 2022.

Hanke aloitettiin poikkeuksellisen laajalla vuorovaikutusohjelmalla. Osallistaminen sisälsi asukaskyselyitä, asukastyöpajoja, sekä yhdistyksille ja yrityksille järjestetyjä yhteistyöseminaareja. Tavoitteena oli kerätä paikallistietoa ja toiveita kehityssuunnasta suunnittelutyötä varten. Kartoituksella saatiin yli 700 vastausta.

Suunnittelualueesta laadittiin useita selvityksiä mm. luonnosta, rakennettavuudesta, liikenteestä sekä palveluiden että yritystoiminnan tarpeista. Kehityskuvan luonnoksesta laaditiin myös laaja vaikutusten arviointi kestävän kehityksen näkökulmasta. Luonnos oli nähtävillä ensimmäisen kerran 2024 ja toisen kerran 2026. Asukastilaisuuksiin osallistui lähes 150 ihmistä ja siitä saatiin lähes sata kirjallista mielipidettä.

Kehityskuva on laadittu tämän vuorovaikutuksesta ja selvityksistä saadun laajan lähtötietoa-aineiston pohjalta.

YLEISKAAVA

VALTAKUNNALLISET MAANKÄYTTÖTAVOITTEET,
MAAKUNTAKAAVA 2050, MAL 2023

KAUPUNGIN STRATEGIAT

KUKOISTAVAT KAUPUNKIKESKUSTAT

TOTEUTUSSUUNNITELMAT

RESURSSIVIISAUDEN TIEKARTTA,
ARKKITEHTUURI- ja LIIKENNEOHJELMAT yms.

KEHITYSKUVA

Kehityskuvan rooli on ohjaava. Siinä määritellään kokonaisvaltainen ja pitkäaikainen kehityssuunta.

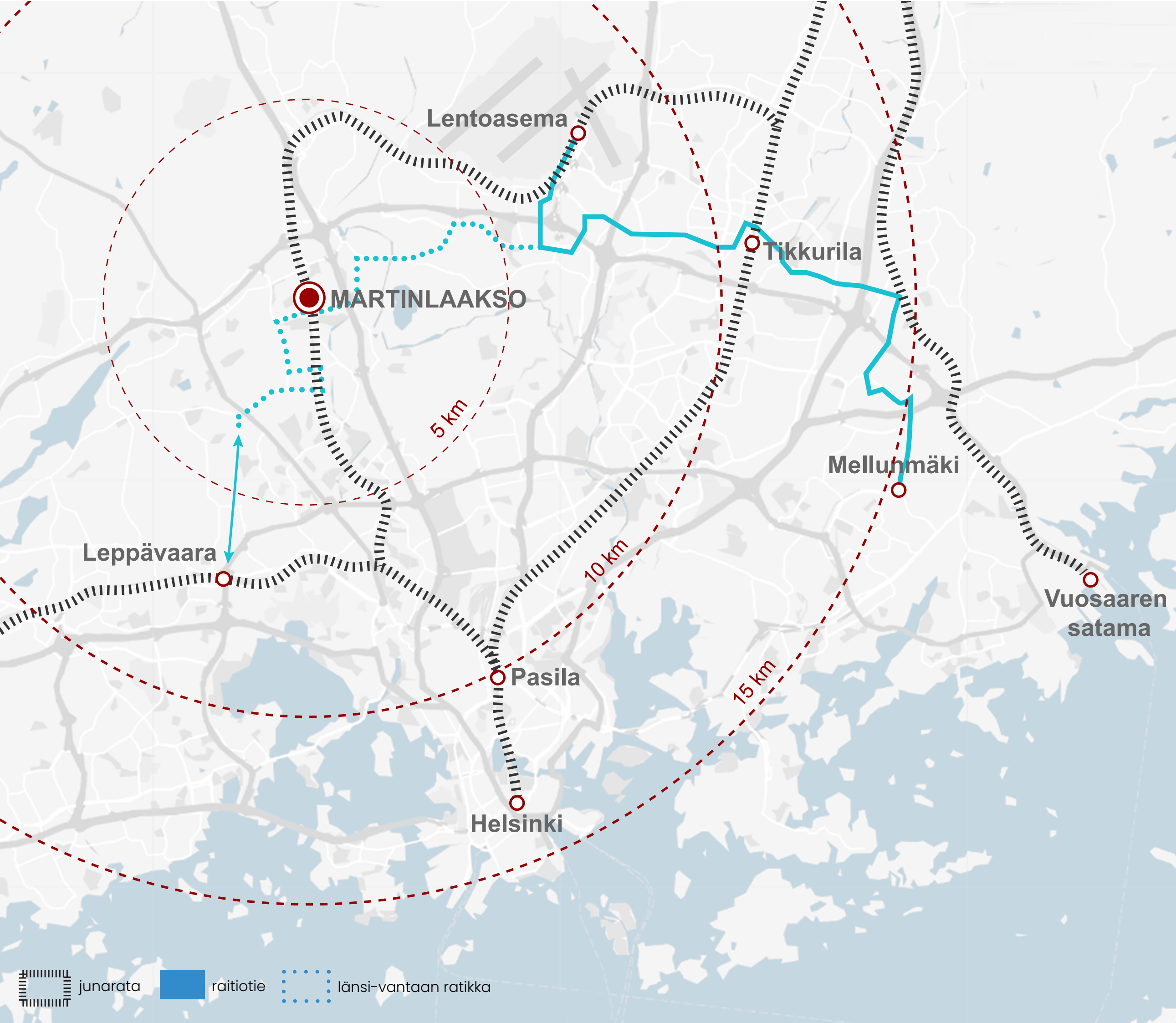
KEHITYSKUVA EI OLE OIKEUSVAIKUTTEINEN KAAVA.

ASEMAKAAVAMUUTOKSET

Maanomistajat voivat hakea asemakaavamuutoksia.
Asemakaavassa tutkitaan tarkemmin rakentaminen.

MAINIO MARTSARI

Kehityskuvan visio *Mainio Martsari* toteutuu
asemakaavamuutoksien toteutuessa.



MARTINLAAKSO

Etsitään uusia
kestäviä malleja
tulevalle kasvulle.

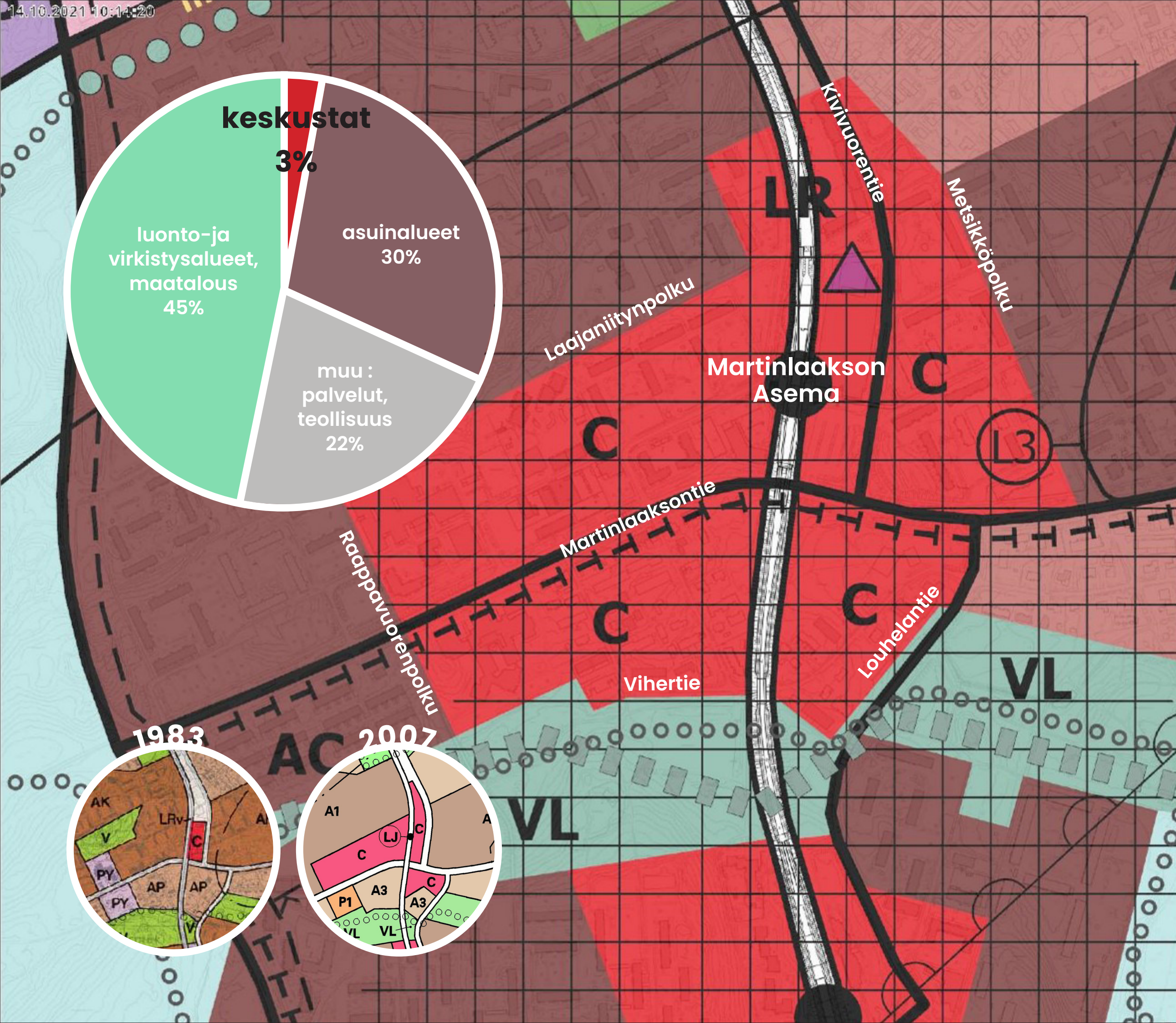
VANTAAN VÄKIRIKKAIN KAUPUNGINOSA

Martinlaakson kaupunginosa on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja se kuuluu Myyrmäen suuralueeseen. Se sijaitsee pääradan varrella ja juna vie Helsingin keskustaan tai lentokentälle parissa kymmenessä minuutissa. Martinlaakso rajautuu pohjoisessa Kehä III:een, idässä Hämeenlinnanväylään ja etelässä Myyrmäkeen.

Martinlaakso on lähes 14 000 asukaan kaupunginosa, jonka väestö on kasvanut tasaisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana. Martinlaakson kasvu selittyy pääasiassa maahanmuutolla. Nykyään noin 40 % asukkaista puhuu äidinkielenään muuta kuin suomen, saamen tai ruotsin kieltä. Martinlaakson väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluukin monikulttuurisuus, aikuisvaltaisuus ja pienet kotitalouskoot.

Vuonna 2050 alueella ennustetaan olevan yli 20 500 asukasta. Väestönkasvuun valmistautuminen tarkoittaa Martinlaakson asemanseudulle karkeasti 2 500 uutta asuntoa ja 1 100 työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä.

Kehityskuvassa katsotaan pitkälle tulevaisuuten, vuoteen 2050 ja tutkitaan mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja, sen kohtuullista määrää ja laajuutta sekä asumisen typologioita, jotka sopisivat tulevaisuuden väestörakenteeseen.



YLEISKAAVA

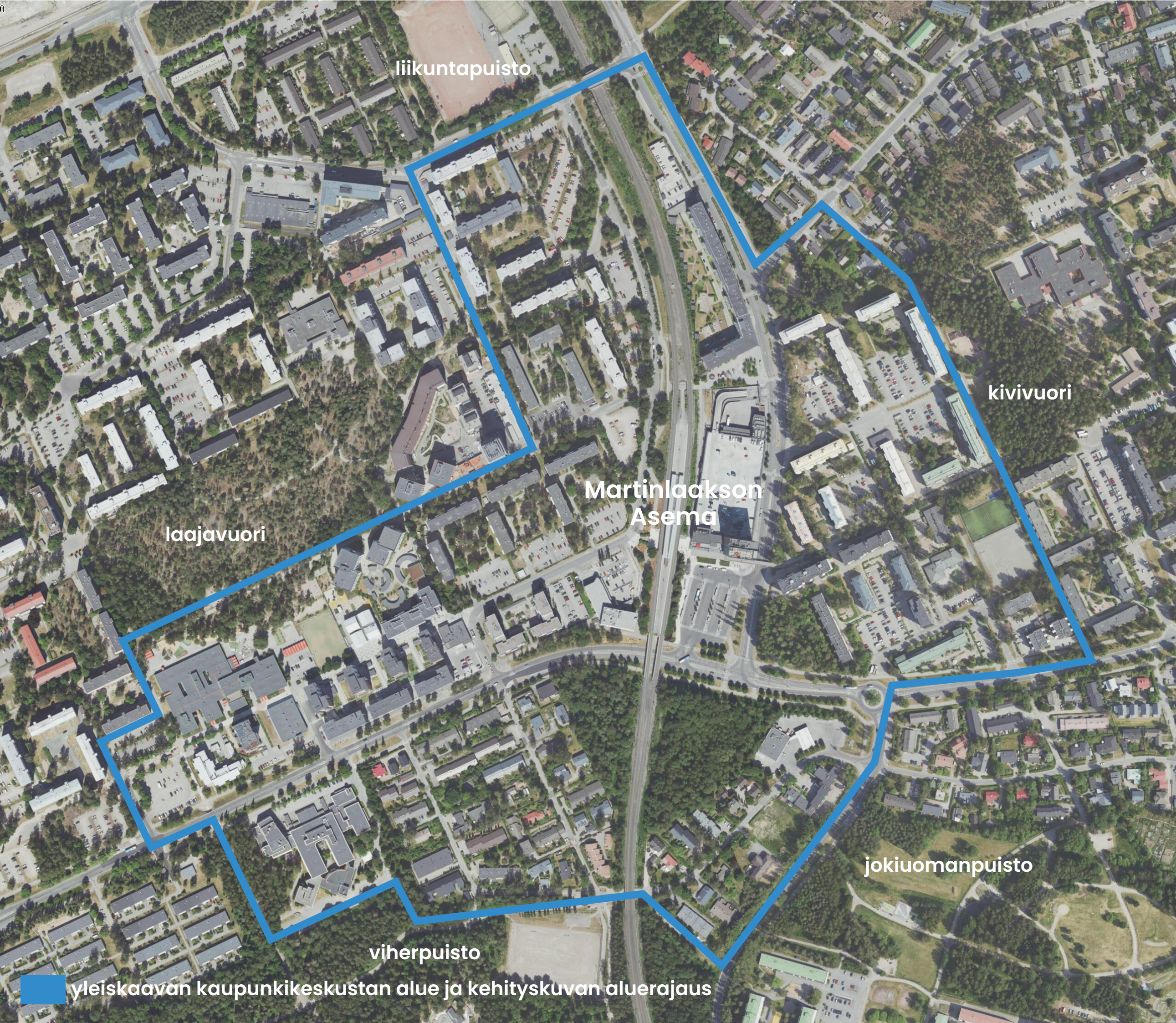
Asemanseutujen kehittämisen tavoitteena on turvata Vantaan laajat viheralueet.

MARTINLAAKSON KAUPUNKIKESKUSTAN ALUE C

Vantaan yleiskaavassa 2020 on tutkittu maankäytön käyttötarkoituksia ja niiden vaikutuksia laajasti. Yleiskaavan maankäyttöalueista 3 % (suhteessa kaupungin pinta-alaan) on osoitettu kaupunkikeskustan alueiksi (C). Ne sijoittuvat pääasiassa asemanseuduille ja ne on osoitettu kestäväkasvunvyöhykkeiksi. Asemanseutujen kehittämisen ja tiivistämisen tarkoituksena on turvata Vantaan laajat viherverkostot ja luonnonsuojelualueet.

Martinlaakson asemanseutu on yksi näistä kaupunkikeskustanalueista, jonne Vantaan kasvu ohjataan kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti. Martinlaakson kaupunkikeskusta on laajentunut aina 80-luvulta lähtien ja 2020 yleiskaavassa alue kattaa noin 500 metrin säteellä muodostuvan vyöhykkeen Martinlaakson juna-asemalta. Nyt Martinlaakson kaupunkikeskustaan lasketaan kuuluvaksi myös Martinlaaksontien eteläpuolella oleva Vihertien pientaloalue.

Kehityskuvassa on tutkittu yleiskaavaa tarkemmin laajentuneen kaupunkikeskusta-alueen kasvu- ja kehittymismahdollisuuksia.



KEHITYSKUVA

Tavoitteena on edistää
ympäristön, ihmisten ja
talouden kannalta kestäväää
kehitystä.

TIIVISTELMÄ

Kehityskuva laaditaan kokonaisvaltaisen kaupunkisuunnittelun tueksi. Kehityskuva tarkoittaa koko Vantaata koskevaa yleiskaavaa ja keskittyy yhteen kaupunginosaan tai laajempaan asuinalueeseen. Kehityskuvan rooli on ohjaava. Se määrittää reunaehdot pienempiä alueita, kortteleita ja yksittäisiä tontteja, koskeville asemakaavamuutoksille. Kehityskuvan pohjalta ei siis vielä rakenneta. Rakentaminen ja arkkitehtuuri tutkitaan tarkemmin myöhemmin laadittavissa asemakaavamuutoksissa.

Martinlaakson kehityskuvalla haetaan ratkaisua, joka yhdistää toisiinsa laadukkaan kaupunkitilan, asumisen ja palvelut kestävän kehityksen periaatteilla. Kehityskuvassa on tutkittu täydennysrakentamisen lisäksi muun muassa alueen imagoa, maisemaa ja liikennejärjestelyitä.

Kehityskuva koostuu karttapaketista ja selostuksesta. Karttapaketista löytyvät alueen kartat ja suunnitteluperiaatteet tiivistetysti. Selostuksessa kuvataan tarkemmin alueen lähtötiedot, suunnitteluperiaatteet ja visio.

Kehityskuvassa esitetystä rakentamisen mahdollisuuksista kaupunki keskittyy kehittämään omistamiaan maa-alueita ja palveluita. Yksityiset maanomistajat voivat halutessan hakea kehityskuvan pohjalta asemakaavamuutoksia.

MAINIO MARTSARI VISIO 2050

MIKSI?

Martinlaakson keskustan alue ei hahmotu selkeänä keskusta-alueena. **Haasteena ovat juna- ja autoliikenteen halkoma kaupunkirakenne ja korotetun junaradan tuomat tasoerot, jotka luovat epäselkeän, vaikeasti hahmottuvan rakenteen.** Keskustasta puuttuu myös keskusaukio tai tori, joka sitoisi rakennetta ja kokoaisi yhteisöä yhteen. **Lisäksi laajat maapaikitusalueet aseman ympärillä hajaannuttavat palveluita ja liiketiloja,** mikä näkyy kivijalkaliiketilojen vähäisyytenä ja kaupallisten palveluiden keskittymisellä ostoskeskuksen sisälle, millä on suuri merkitys katuelämän vilkkauteen.

Elinvoimainen ja
omaleimainen
kaupunkikeskusta
Mainio Martsari

MITÄ?

Kehityskuvan tavoitteena on **lisätä Martinlaakson asemanseudun elinvoimaa kehittämällä alueen yleistä viihtyisyyttä, parantamalla liikkuvuutta ja sijoittamalla palveluihin.** Martinlaakson imagoa vehreänä ja viihtyisänä kaupunginosana halutaan nostaa esiin.

Lähtökohtana on käveltävä kaupunki, jossa viheralueet ja rakennettu ympäristö, työ, koti ja kauppa muodostavat yhtenäisen kaupunkirakenteen.

MITEN?

MAINIO MARTSARI ON VEHREÄ.

Luomme vehreää ja viihtyisää Martinlaaksoa. Monimuotoinen kaupunkiluonto on olennainen osa kaupunkikuvaa ja elämyksellistä arkiympäristöä. **Rakentaminen keskittyy pääasiassa jo rakennetuille alueille ja kasvillisuutta lisätään.**

MAINIO MARTSARI ON ELINVOIMAINEN.

Kehitystä ohjataan kauppakeskuksesta kaupunkikeskukseksi. Aseman ja sitä ympäröivän kaupunkitilan merkitys käyntikorttina tulee nousemaan. **Tavoitteena on rakentaa elämyksellisiä siirtymisen ja kohtaamisen paikkoja** sekä taata tasapainoinen kasvu.

MAINIO MARTSARI ON YHTEISÖ.

Tarjoamme erilaisia asuinalueita, joissa erilaiset rakennukset ja käyttötarkoitukset houkuttelevat erilaisia ihmisiä ja edistävät kerroksellisuutta ja luovat monimuotoisuutta. **Lähtökohtana on sekoittunut korttelirakenne, joka tuo monipuolisia mahdollisuuksia asumiseen koko elinkaaren aikana.**

O

Mainio

Marttari

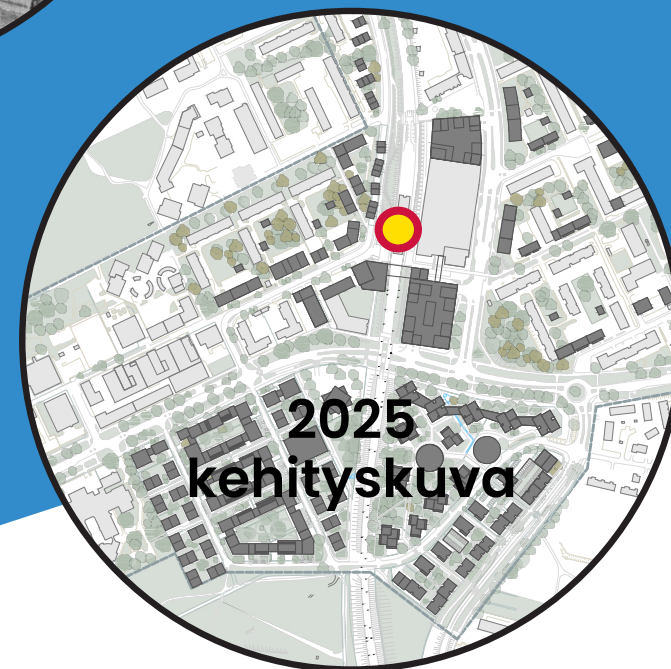
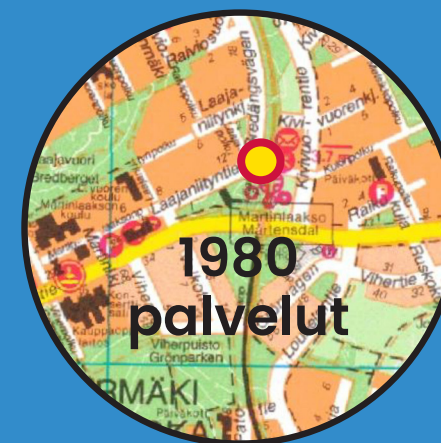
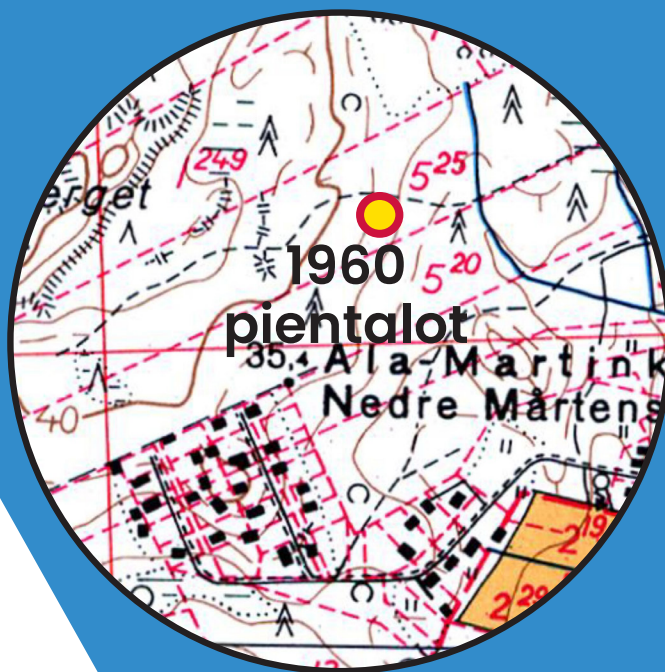
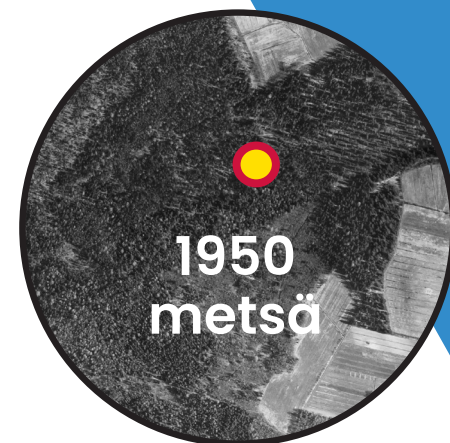
LÄHTÖTIEDOT



Vantaa

kehityskuvan selostus 6.10.2026 10/40

MARTINLAAKSON KASVU JA KEHITYS



Ensimmäiset maininnat Mårtensbyn kylästä ovat 1500-luvulta.

Varsinaista Martinlaakson kaupunginosaa alettiin rakentaa 1960-luvun lopulla.

Rakennetun ympäristön tavoitteeksi tuli kaupunkimaisuus ja vuoropuhelu luonnon kanssa. Asuntorakentaminen alkoi painottua enemmän kerrostaloihin, mutta tavoitteena oli luonnonläheisyys.

1970-luku oli Vantaalla hyvin kiihkeän väestönkasvun aikaa.

Martinlaaksoa kehitettiin monipuolisemmaksi ja keskusta-aluetta pyrittiin tiivistämään rakentamisella. Asuintuotannon lisäksi kehittyvään lähiöön rakennettiin myös julkisia ja kaupallisia palveluja. Kiihtyvä autoistuminen alkoi tuoda esiin omat ongelmansa, joten myös joukkoliikenteeseen alettiin satsata. Martinlaakson rata valmistui 1975.

1990-luvun puolivälissä aloitettiin Martinlaakson kehityshanke ja laadittiin *Kylän ääni* kehityskuva.

Martinlaakson ilme uusiutui, kun taloyhtiöt korjasivat edullisten perusparannuslainojen avulla rakennuksiaan ja pihojaan kaupungin kunnostaessa katuja ja puistoja. Kerrostaloalueiden uusi värikkäämpi pastellin- ja luonnonsävyinen ilme saatiin kehityshankkeen aikana. Tavoitteena oli myös aikaansaada uudempi rakennuskerrostuma 60- ja 70-lukujen lähiörakentamisen jälkeen. Tarkoituksena oli erottaa uusi rakentaminen keltatiilisenä.

2000-luvulla lähiöstä tuli keskusta.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena oli asemanseudun eheyttäminen. Hierarkiasta siirryttiin verkostomaiseen kaupunkirakenteeseen ja keskustojen ympärille alettiin sijoittaa matalaa ja tiivistä asuntorakentamista.



2010-luvulla keskityttiin Martinlaakson asemanseudun kohentamiseen laitakaupungista kaupungiksi.

Juna-aseman yhteyteen rakennettiin kauppakeskus ja 15-kerroksinen asuintorni maamerkiksi uudelle keskukselle. Uuden asemanseudun rakentamisen lähtökohtana oli punatiilinen keskustarakentaminen.

2015 laadittiin Martinlaakson kehityskuva.

Vuoden 2015 kehityskuvassa tutkittiin hyvin pitkälle samoja asioita kuin tässäkin kehityskuvassa: keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita ja julkisentilan kohentamista.

Pääpaino kaupunkikuvan ehostamisessa oli Martinlaaksonpolulla ja Laajaniityntiellä, joiden ympärille oli tarkoitus muodostaa urbaanin sykkeen reitti. Urbaanin sykkeen **aluetta oli tarkoitus täydentää uusilla asuinrakennuksilla, kivijalkaliiketiloiilla ja luoda julkisivujen sarja, joka toisi elinvoimaa uudelle bulevardille. Valitettavasti kehityskuvasta on toteutunut vain pätkä Martinlaaksonpolkua.** Ehdotettua rakentamista Laajaniityntiellä ei ole saatu liikkeelle. Pääsyy tähän on laajalti yksityinen maanomistus ja Vantaan maapoliittiset linjaukset, jotka eivät tue kehittämishankkeita riittävässä määrin.

2020-luvulla on tarkoitus vahvistaa kestävä keskusta - vision rakentumista laatimalla uusi kehityskuva.

Alueen laajasta yksityisestä maanomistuksesta johtuen asemanseudun **kehittämisen haasteena on edelleen löytää täydennysrakentamiseen sopivia maa-alueita ja luoda tahtotila, jolla saadaan maanomistajat ja martinlaaksolaiset mukaan rakentamaan tulevaisuutta, jossa maapaikoitusalueille rakentaminen olisi mahdollista.** Tähän tarvitaan yhteistyötä, maapoliittisia muutoksia ja riittäviä kannustimia. Näiden lisäksi kaupunkisuunnittelussa on tarkoitus keskittyä kaupungin omistaman maan kehittämiseen ja luoda mahdollisuuksia kestävä vision toteutukseen.

LIIKENNEYMPÄRISTÖ

Kävely on ensisijainen
kulkumuoto.

KÄVELTÄVÄ KAUPUNKIKESKUSTA

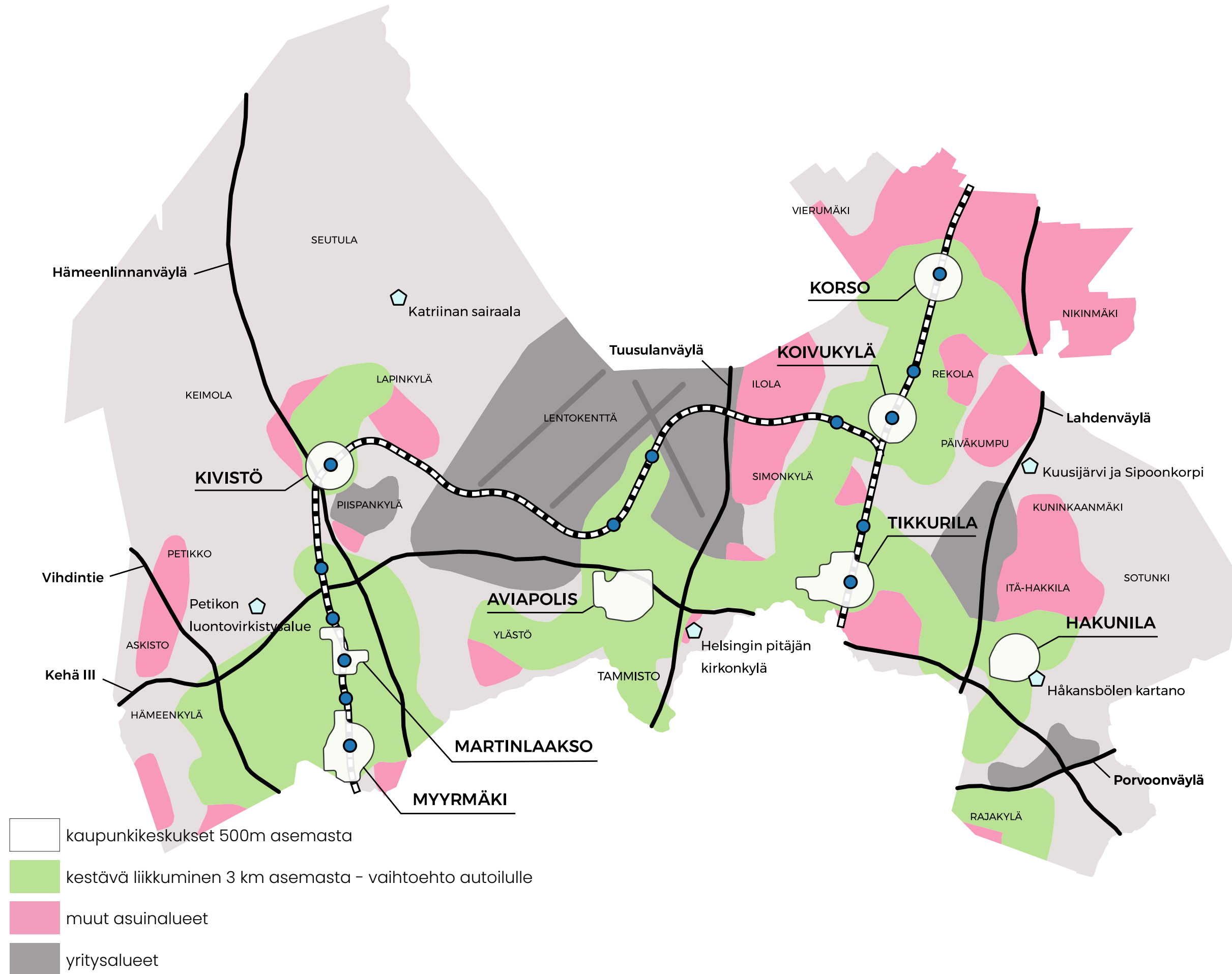
Vantaan liikenneohjelmassa 2023 on määritelty liikkumisalueet ja niiden suunnitteluperiaatteet, jotka toimivat työkaluna kehityskuvan ratkaisujen määrittämisessä. Martinlaakson liikkumisalue on kaupunkikeskus.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen asemanseuduilla tarkoittaa myös liikenteen lisääntymistä kaupunkikeskuksissa. **Jotta lisääntyvä liikenne saadaan mahtumaan rajalliseen katutilaan, tulee liikenteen kasvu pystyä ohjaamaan kestäviin liikennemuotoihin. Menestyneissä kaupunkikeskuksissa tilaa onkin annettu enemmän ihmisille.** Kävelyä priorisoidaan ja kaupunkirakenteen mitoitus perustuu käveltävän ja pyöräiltävän kaupungin toteuttamiseen.

Kehityskuvassa Martinlaakson liikennejärjestelmää tarkastellaan kokonaisuutena, jossa eri katutyypeistä muodostuu liikkujille loogisia katuympäristöjä, jotka ohjaavat liikkujaa turvalliseen liikennekäyttäytymiseen. Ensisijaisena tavoitteena on vähentää henkilöautojen määrää keskusta-alueella muun muassa suosimalla keskitettyä pysäköintiä, käyttämällä nimeämättömiä paikkoja ja toteuttamalla vuorottaispysäköintiä.

Kehityskuvassa varaudutaan myös Länsi-Vantaan ratikkaan, joka voi olla mahdollinen jo 2050-luvulla.

kehityskuvan selostus 6.10.2026 13/40





VIHERYMPÄRISTÖ

Laajat viheralueet ovat
aina lähellä.

VEHREÄ KAUPUNKIKESKUSTA

Kaupunkikeskusta-alueen viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen mukaan (SAAVU) suunnittelualueella tulee olla vähintään 100m² kaupunkivihreää enintään 150m etäisyydellä, vähintään 0,5ha pientä virkistysaluetta enintään 400m päässä, vähintään 6ha isoa virkistysaluetta enintään 800m päässä ja vähintään 18ha laajaa virkistysaluekokonaisuutta enintään 1km päässä. Kaikki ohjeen vaatimukset täyttyvät Martinlaakson kaupunkikeskustan alueella, sillä **aluetta reunustaa neljä viheraluetta: Laajavuori, Kivivuori, Viherpuisto ja Jokiuomanpuisto. Ne ovat lyhyen kävelymatkan päässä joka puolelta. Nämä viheralueet toimivat rakenteen keuhkoina.**

Kehityskuvan alueella ei ole arvokkaita luontokohteita, mutta sieltä löytyy runsaasti arvopuita, jotka on tarkoitus säilyttää. Radan viereiset Ratapuiistikon alueet (jotka on tarkoitus rakentaa osaksi tiivistä kaupunkikeskustaa) eivät ole virkistyskäytössä eikä niillä ole suurta merkitystä kaupunkirakenteessa, mutta niillä on merkitystä luonnon monimuotoisuuden ja hulevesien hallinnan kannalta.

SAAVU tarkastelu sekä alueellisen vihertehokkuuden laskenta (ARVO) osoittavat, että suunnittelualueella on tarve sekä säilyttää että kehittää kaupunkivihreää, kuten taskupuistoja, katujen ja raittien vihreää sekä hulevesien viivytyä.

PALVELUUYMPÄRISTÖ

Kattavat palvelut
kävelymatkan päässä.

KAUPPAKESKUS KAUPUNKIKESKUSTANA

Martinlaaksossa on melko kattavat palvelut ja 500 metrin päässä juna-asemasta sijaitsee tärkeitä toimintoja kuten kirjasto, terveysasema, konserttitalo Martinus ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä.

Vantaan kaupan ja palveluverkkoselvityksen 2022 mukaan suurin osa palvelualasta sijaitsee Martinlaakson ostoskeskuksessa, mikä hiljentää kaupallisen toiminnan ilmettä alueella. Lisäksi laajat maapaikoitusalueet aseman ympärillä hajaannuttavat palveluita ja liiketiloja, mikä näkyy kivijalkaliiketilojen vähäisyytenä ja kaupallisen toiminnan tuoman sosiaalisen kontrollin ja turvallisuuden tunteen puutteena. **Nykyisellään päivittäistavarakaupan kysynnän ja tarjonnan katsotaan olevan tasapainossa, mutta erikoiskaupan myymälöille nähdään tarvetta ja potentiaalia.** Kaiken kaikkiaan asemanseudun liiketilojen ja kaupan laskennallinen lisätarve on aviolta 10 000 k-m² vuoteen 2041 mennessä.

Monipuolisen palvelutarjonnan syntymisen edellytys on riittävä asukastiheys ja palvelut sekä toimivat kaupunkitilat. Kehityskuvassa on täten tutkittu, kuinka maankäytön keinoin voitaisiin parantaa alueen toimintoja ja luoda edellytys luontevalle sosiaaliselle interaktiolle ja positiiviselle sosiaaliselle kontrollille. Kehityskuvan ja uuden rakentamisen toivotaan tuovan Martinlaaksoon elämää ja ehkäisevän palvelujen siirtymistä.



RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Martinlaaksون keskusta
ei hahmotu selkeänä
alueena.

HAJAUTUNUT KAUPUNKIKESKUSTA

Martinlaaksون asemanseudun kaupunkirakenne jakautuu junaradan ja autoteiden halkomana useaan eri lohkoon, jotka luovat vaikeasti hahmotuvan ympäristön. **Kehityskuvan tavoitteena on rakentaa yhteyksiä näiden eristäytyneiden lohkojen välille, luoda solmukohtia ja sitoa alueita ja yhteisöjä yhteen.**

Kaupunkikuva Martinlaaksontien pohjoispuolella on kerrostalovaltainen, asunnoista 87 % on pääasiassa 6-10 kerroksisia kerrostaloja. Rakennuskannan arkkitehtoninen yhteneväisyys on hajonnut erilaisten korjausten yhteydessä, mutta alkuperäisen asemakaavan periaatteet voidaan kuitenkin yhä hahmottaa rakennusten sijoittelussa suurten pihojen ympärille. Martinlaaksontien eteläpuolella sijaitsee 1-2 kerroksinen pientaloalue. Pientaloja alueella on 13 %. Tärkeimmät julkiset rakennukset sijoittuvat Martinlaaksونpolun varteen. Ne muodostavat tyyllisesti yhtenäisen kokonaisuuden **A1**, joka on Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä.

Kehityskuvassa on tutkittu korttelirakennetta, jossa eri aikakauden rakennukset tuovat kerroksellisuutta ja eri rakennustyyppien sekoittuminen luo monipuolisia mahdollisuuksia asumiseen. Uudis- ja täydennysrakentamisen mittakaavan tulee huomioida nykyrakenteet ja istua ympäristöönsä, mutta myös tiedostaa tulevat kehityssuunnat.



0

Mainio

Marttari

SUUNNITTELU PERIAATTEET



Vantaa

kehityskuvan selostus 6.10.2026 17/40

RAKENNETTUympäristö

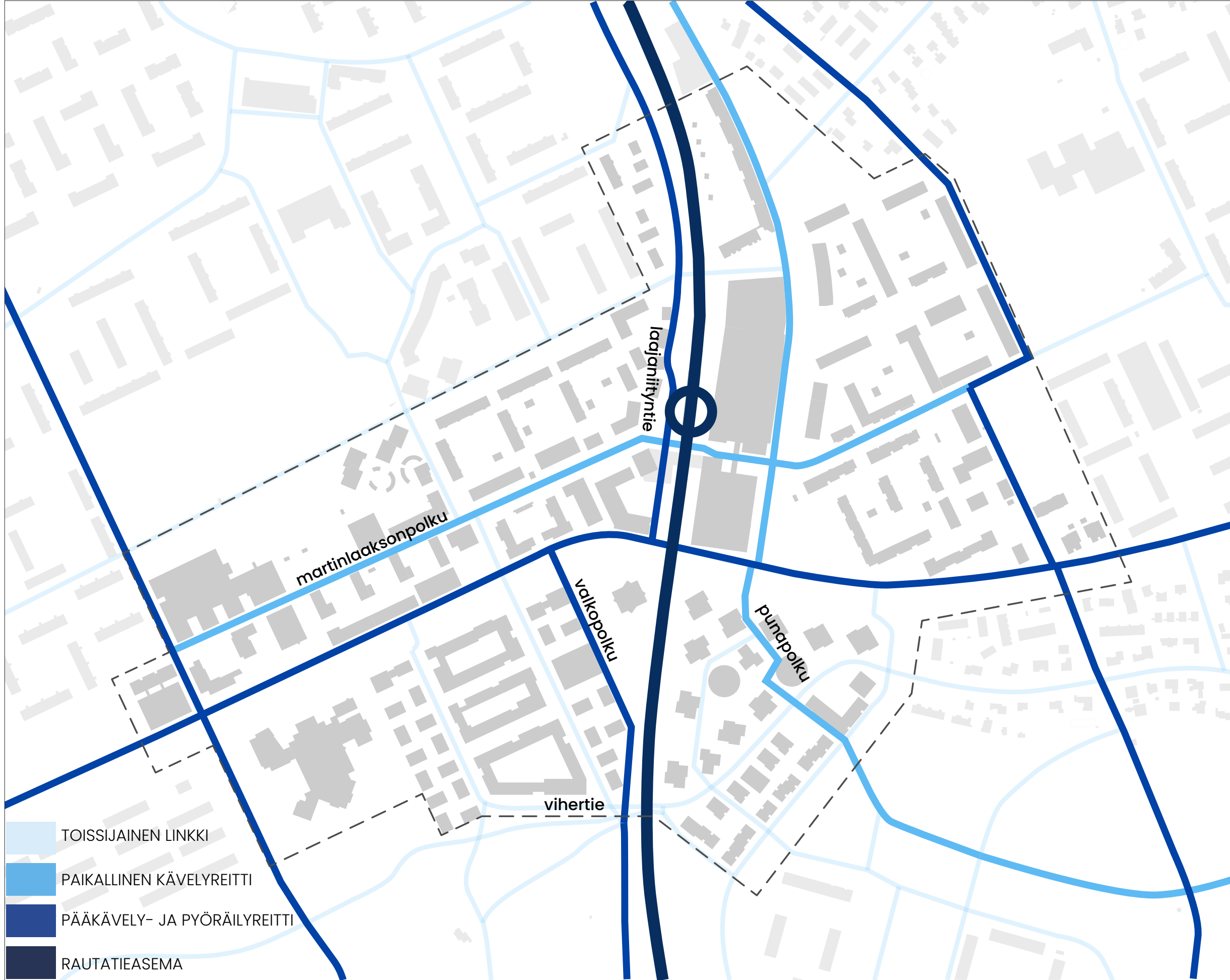
Rakentaminen keskittyy
pääasiassa jo
rakennetuille alueille.

MAAPAIKOITUSALUEIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Kestävän kehityksen tavoitteena on suosia ei-purkavaa täydennysrakentamista ja rakentaa jo rakennetulle maalle. Tämä nostaa esiin Martinlaakson laajat yksityisomistuksessa olevat maapaikoitusalueet. Kehityskuvassa esitetty keskitetty pysäköinti vapauttaisi laajoja maapaikoitusalueita rakentamiselle ja kotikadut tarpeettomalta autoliikenteeltä. Suunnitelmassa autolla ajaminen on lähtökohtaisesti kaikilla kaduilla sallittua – esimerkiksi painavat ostokset voi huoletta tuoda kotioven lähelle – mutta auton säilytys tapahtuu laitoksessa. Tämä tekee kaduista miellyttävämpiä ja turvallisempia. Lisäksi hybridikäytössä olevat rakennukset, joista löytyy useampaa toimintaa ja aktiviteettia, tuovat huomattavan lisäarvon palvelutarjontaan.

Kehityskuvassa on etsitty keinoja, joilla maanomistajat voisivat halutessaan lähteä kehittämään maapaikoitusalueita. Yksi vaihtoehto on toteuttaa pysäköinti yhteisesti useamman korttelin kesken osana täydennysrakentamishanketta. Tähän tarvittaisiin yhteistyötä taloyhtiöiden kesken. Toinen vaihtoehto on toteuttaa täydennysrakentamista niin, että osa nykyisistä autopaikoista säilyy tontilla ja osa siirtyy julkiseen pysäköintilaitokseen. Täydennysrakentamisen mallista riippuen, pysäköintilaitoksien laskennallinen tarve on 1-3 laitosta.





LIIKENNEYMPÄRISTÖ

Tuetaan kestävän
liikkumisen muotoja.

RAKENNAMME KÄVELTÄVÄÄ MARTINLAAKSOA

Martinlaakson liikenneverkko on järjestetty pääosin ulkosityöttöisesti niin, että autoliikenteestä eroteltu jalankulun ja pyöräilyn verkko tarjoaa kattavat ja turvalliset yhteydet. Paikallisreiteillä pyöräily on lähipalveluille suuntautuvaa. Nopeammat ja alueelta ulos suuntautuvat pyöräilyn pääreitit sijoittuvat pää- ja kokoojakatujen varsille. **Martinlaaksonpolku toimii palvelut yhdistävänä reittinä Martinlaakson ostarilta koululle saakka.**

Rakenteilla oleva Vihertien katusuunnitelma tuo yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän Vihertien länsiosaan. Näitä yhteyksiä on tarkoitus vahvistaa **Punapolun ja Valkopolun suunnitelmilla, jotka yhdistävät Martinlaakson pohjois- ja eteläosan juna-asemalta Vihertien kautta puistoalueille ja Myyrmäkeen.**

Vihertie on tarkoitus katkaista junaradan alta ja rajoittaa asuinalueen läpikulkuliikennettä. Laajaniityntien katkaisun tavoitteena on puolestaan luoda käveltävää katuymppäristöä ja luoda asukkaiden toivoma toriaukio.

Lisäksi liikenneturvallisuussuunnitelman toimenpideohjelman mukaisesti alueella tullaan tekemään parannuksia suojateihin, alennetaan ajonopeuksia ja rakennetaan uusia jalankulku- ja pyöräilyväyliä.



VIHERYMPÄRISTÖ

Viheralueet
niroutuvat
kaupunkirakenteeseen.

LUOMME VEHREÄÄ JA VIIHTYISÄÄ MARTINLAAKSOA

Martinlaakson keskusta on käveltävä kaupunki, jossa asuinkortteleiden lähiviheralueet luovat paikan tuntua. **Jokaiseen kortteliin jätetään tilaa lähiluonnolle ja kookkaalle puustolle.** Kortteleista löytyy lisäksi hierarkia julkisia ja yksityisiä tiloja ja reittejä. Viherlinkit liittävät asuinkortteleiden ja keskustan viherverkoston luontevasti osaksi laajoja ympäröiviä viheralueita.

Kehityskuvassa luodaan kaksi uutta viherlinkkiä: Valkopolku ja Punapolku, jotka kulkevat asemalta Viherpuistoon ja Jokuomapuistoon. Ne toimivat myös keskeisinä hulevesireitteinä. Martinlaakson tietä ja Kivivuorentietä on tarkoitus kehittää vehreänä katutilana ja lisätä puustoa. Samoin Martinlaaksonpolku, Laajaniityntie ja Kukinpolku kaipaavat lisää vehreyttä. Laajaniitynaukio ja ehdotetut uudet keskusauiot suunnitellaan osana kaupunkivihreää katutilaa. Lisäksi kehityskuvassa on ehdotettu laajoja julkisia kattopihoja, jonne voidaan sijoittaa eri toimintoja ja palveluita. Urheilutoiminnot sijoittuvat ympäri keskustaa ja tukevat aktiivista kävelykaupunkia.

Kaiken kaikkiaan kehityskuvan maankäytöstä vähintään 40 % on omistettu viheralueille, mikä kasvattaa viheralueiden määrää nykyisestä yli 10 %. Tämä on mahdollista rakentamalla pääasiassa jo rakennetuille alueille sekä lisäämällä kasvillisuutta kaduille, pihakansille, terasseille ja katoille.

PALVELUUYMPÄRISTÖ

Kehitystä ohjataan
kauppakeskuksesta
kaupunkikeskukseksi.

ELINVOIMAINEN MARTINLAAKSO

Martinlaakso on lähipalveluiden kaupunki, jossa on kattavat palvelut 500 metrin säteellä juna-asemalta. Asema ja sen ympäristö on merkittävä julkisten ja yksityisten palveluiden keskittymä. Palvelut keskittyvät kauppakatuja varsille.

Martinlaaksonpolkua ja Laajaniityntietä kehitetään edelleen pääkauppakaduksi. Se yhdistyy asemaan ja kauppakeskukseen uuden keskusaukion kautta ja jatkaa pääkauppakatuja Kivivuorentielle. Asemalta ja Kivivuorentieltä kaupallinen keskusta laajenee Martinlaakson tien eteläpuolelle. Tämän toivotaan sitovan kaupunkirakennetta yhteen ja tarjoavan kokoontumismahdollisuuksia yhteisöille.

Monikäyttöisyys ja muuntojoustavuus edesauttavat palvelujen syntymistä kaupunkirakenteeseen. Tästä syystä **asemanseudun rakennukset ovat monikäyttöisiä hybridipalvelurakennuksia, joissa yhdistyvät monenlaiset arjen palvelut, kuten vähittäistavarakaupat, päiväkodit, työpaikat ja asuminen.** Rakennukset ovat myös perusmitoitukseltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan muuntojoustavia ja mahdollistavat eri toimintoja sopeutuen vaihtelevaan markkinatilanteeseen. Monikäyttöisyyttä ja muuntojoustavuutta tullaan ohjaamaan asemakaavan suunnittelulla ja määräyksillä.



ASUINYMPÄRISTÖ

Erilaiset viheralueet
ja pihat muodostavat
kortteli identiteetin.

OMALEIMAISET OSA-ALUEET

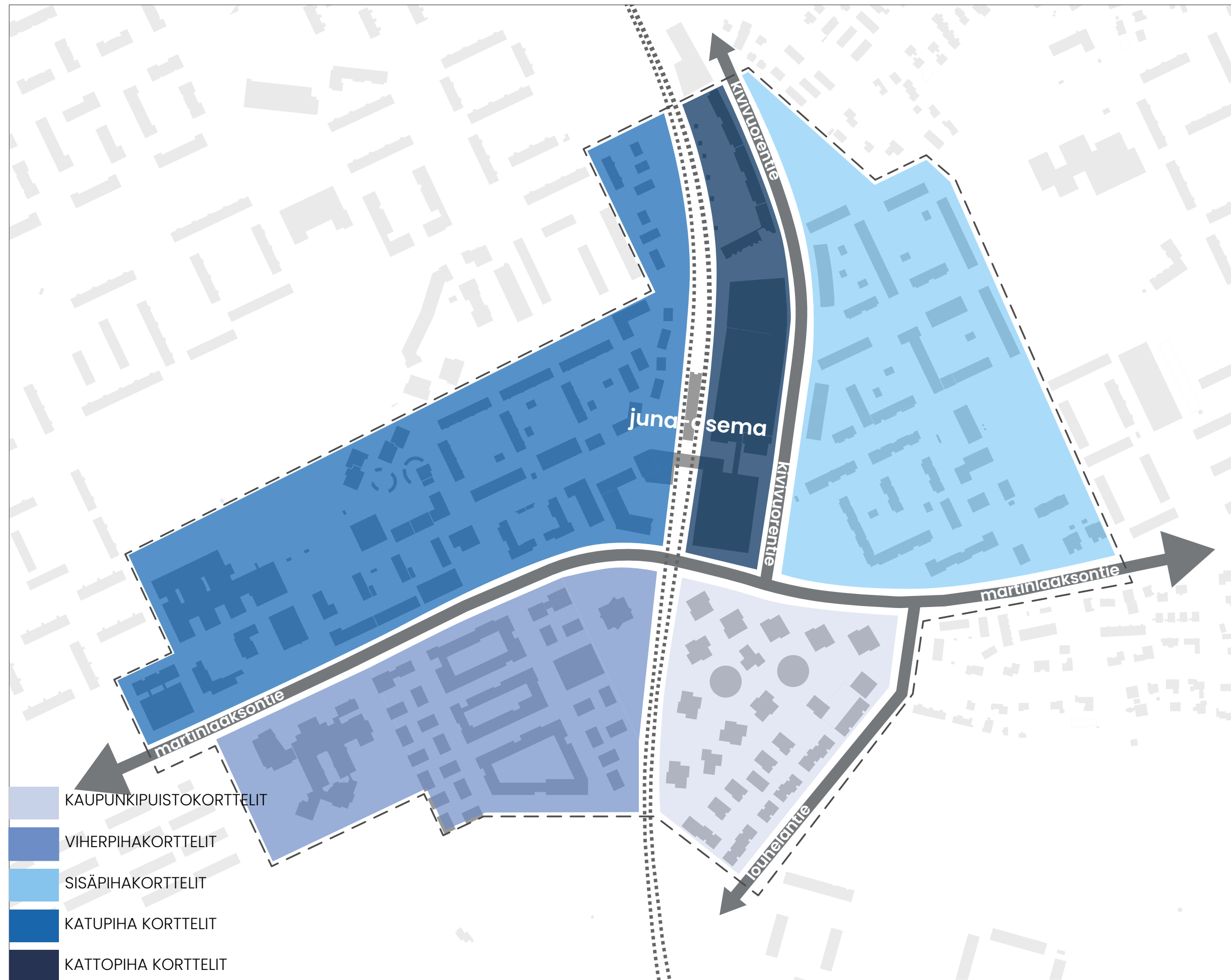
Martinlaakson asemanseudun kaupunkirakenne jakautuu junaradan, Martinlaaksontien ja Kivivuorentien halkomana viiteen omaleimaiseen osa-alueeseen. Nämä viisi aluetta tarjoavat **omaleimaisia asuinalueita**, jotka houkuttelevat hyvin erilaisia ihmisiä ja mahdollistavat jokaiselle omanlaisen alueen löytymisen.

Martinlaaksontien pohjoispuoli koostuu pääasiallisesti olemassa olevien kerrostalokortteleiden täydennysrakentamisesta laajoille maapaikoitusalueille.

Martinlaaksontien eteläpuoli koostuu nykyisen pientaloalueen tonttien kehittämisestä monipuolisiksi elämäntaakortteleiksi.

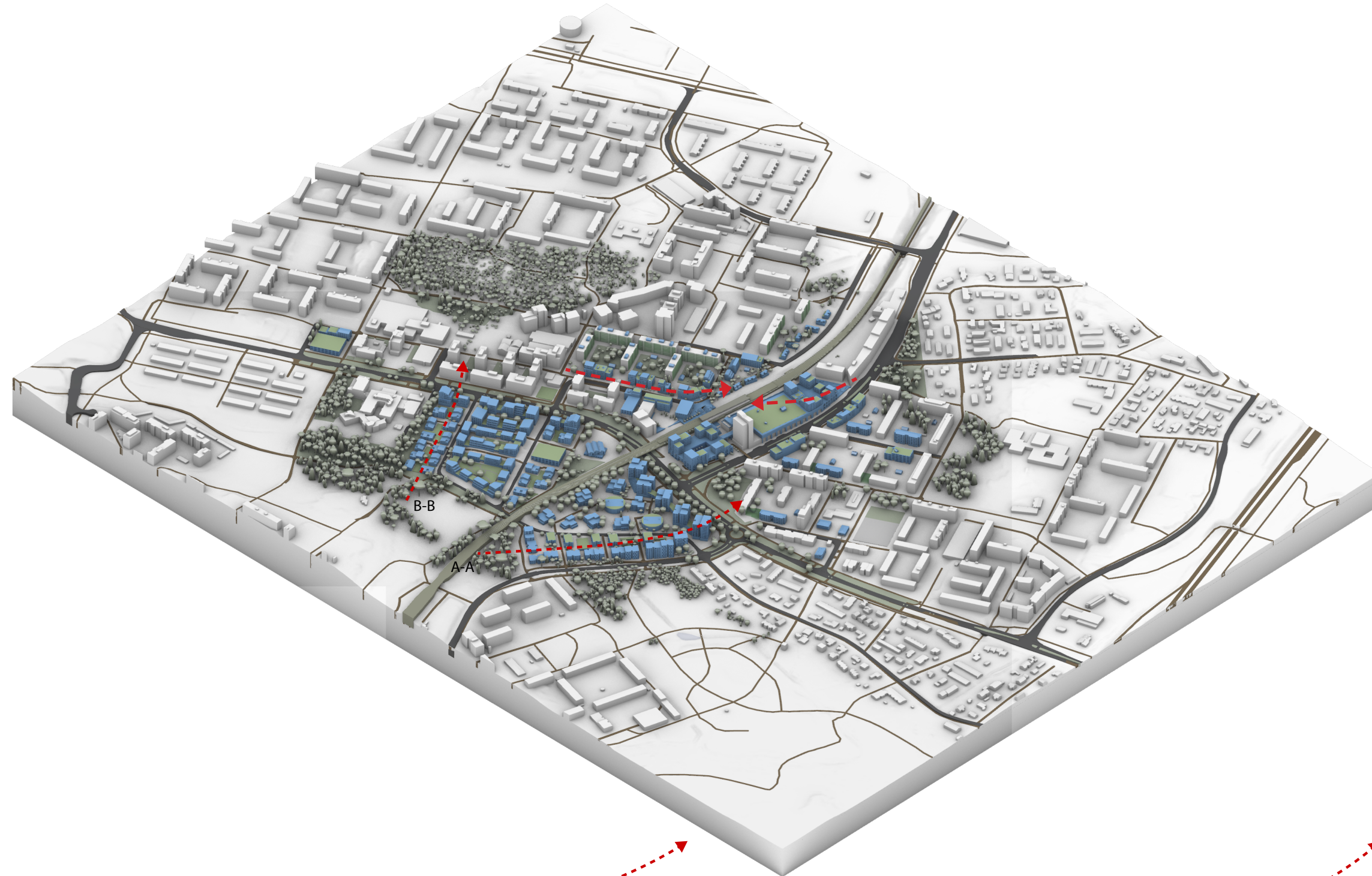
Osa-alueiden kehittäminen tapahtuu vaiheittain maanomistajien haluamassa tahdissa.

Asemanseutu ja kattopihakorttelit ovat keskeinen palvelualue ja yksi tärkeimmistä solmukohdista. Kattopihakorttelit muodostavat urbaania tilaa, joka yhdistää itä-länsi-suunnassa Laajaniityntien ja Kukinpolun, ja pohjois-etelä-suunnassa Laajaniitynaukion juna- ja bussiaseman kaupunkitiloihin, ja kokoaa martinlaaksolaiset yhteen.



ASUINYMPÄRISTÖ

Torit ja aukiot sitovat kaupunkirakennetta ja yhteisöjä yhteen.

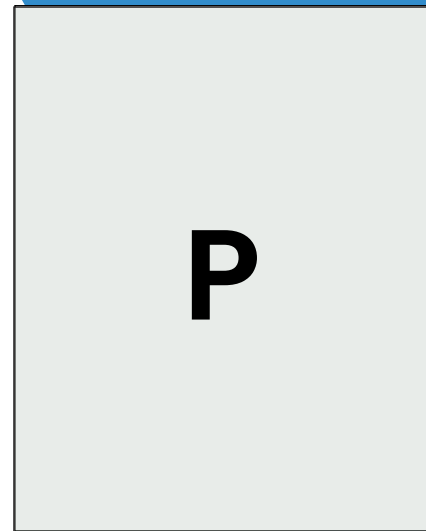


Kattopihakortteleiden palvelualue levittyy länteen katupihakortteleihin, sekä Martinlaaksontien eteläpuolelle kaupunkipuistokortteleihin. Näiden alueiden sosiaalisiin solmukohtiin rakennetaan aukioita ja toreja, joilla pyritään vähentämään kaupunkirakenteen (radan ja autoteiden) luomia esteitä yhdistämällä ne mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja.

Korkeammat rakennukset toimivat maamerkkeinä ja ostarin 15-kerroksinen torni tulee säilymään niistä merkittävimpänä. **Rakennusten mittakaava laskee ostarin tornilta portaittain kaikkiin ilmansuuntiin. Näin taataan pitkät näkymät keskustaa reunustaville viheralueille mahdollisimman monille.** Rakennusten mittakaava tulee olemaan korkeimmillaan Martinlaaksontien varressa ja Louhelantien risteyksessä. Teiden varteen sijoittuvan rakennusten rintaman tehtävänä on toimia äänisuojana liikenteen melulle ja turvata miellyttävät oleskelusuhteet asuinalueiden sisällä.

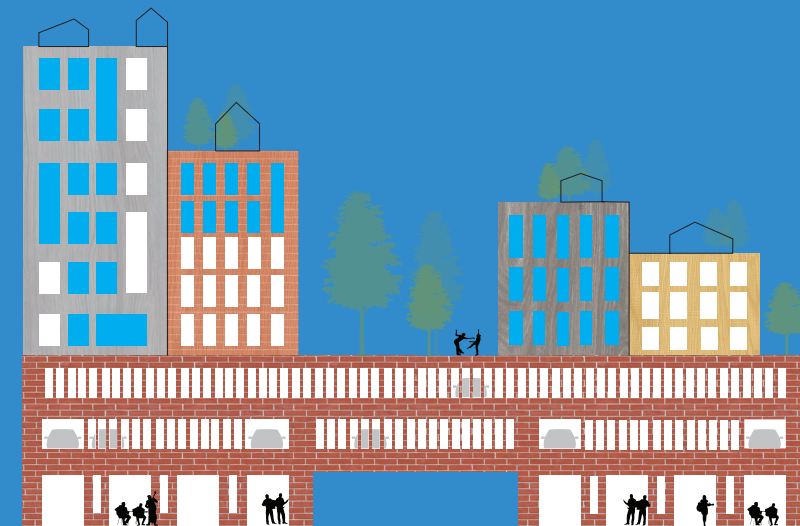
Martinlaakson asemanseudulla saapumiskohdat, rata ja risteysalueet, ovat kaupunkikuvallisesti tärkeitä kiinnekohtia, jotka helpottavat liikkujaa jäsentämään ja hahmottamaan aluetta. **Saapumiskohdat pyritään suunnittelemaan arkkitehtuuriltaan mielenkiintoisiksi ja tunnistettaviksi Martinlaakson "käyntikorteiksi" niin, että tulijalle välittyy ajatus Martinlaaksoon saapumisesta ja alueen identiteetistä.**

KATTOPIHAKORTTELI



Rakennetaan nykyisten rakennusten ja toimintojen päälle.

Bussiaseman ja ostoskeskuksen käyttöä tehostetaan ja niiden päälle rakennetaan pihakansi, jossa on palveluita, liiketilaa ja kohtaamisen paikkoja.



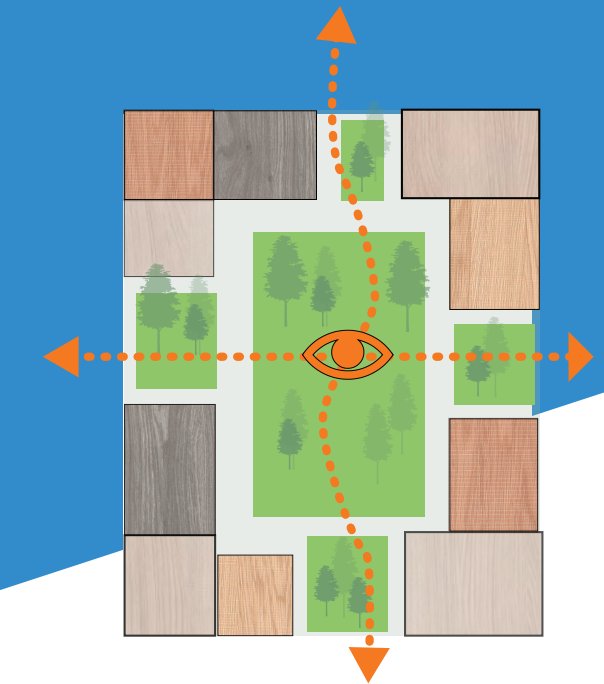
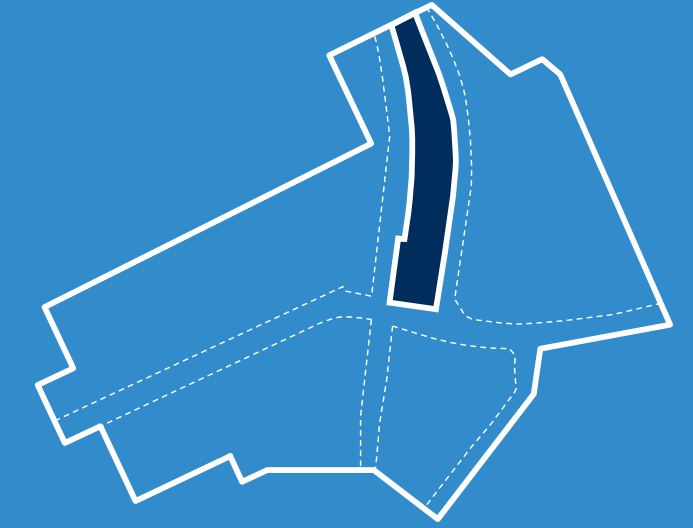
Sekoittunut ja monipuolinen käyttötarkoitus.

Sekoittuneisuus syntyy rakennusten toimintojen vaihtelevuudesta. Maantasossa on liiketilaa, välitasossa parkkitilaa ja pihakannen päällä toimitilaa, palveluita sekä asuntoja.



Sekoittunut ja monipuolinen arkkitehtuuri.

Moninaisuus syntyy rakennusten tyylin, materiaalien ja värien vaihtelusta. Rakennusten kerrosluku ja -korkeus sekä ikkuna että kattomuodot vaihtelevat.



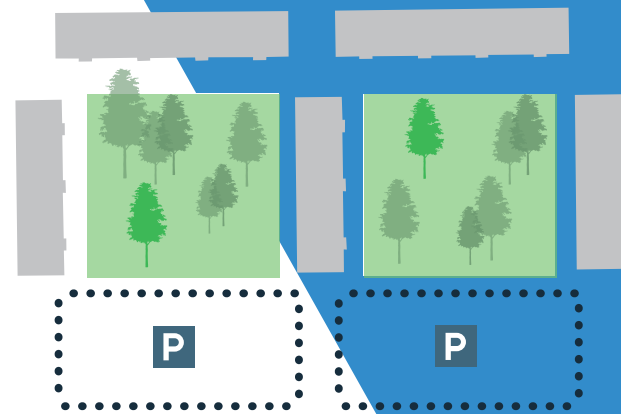
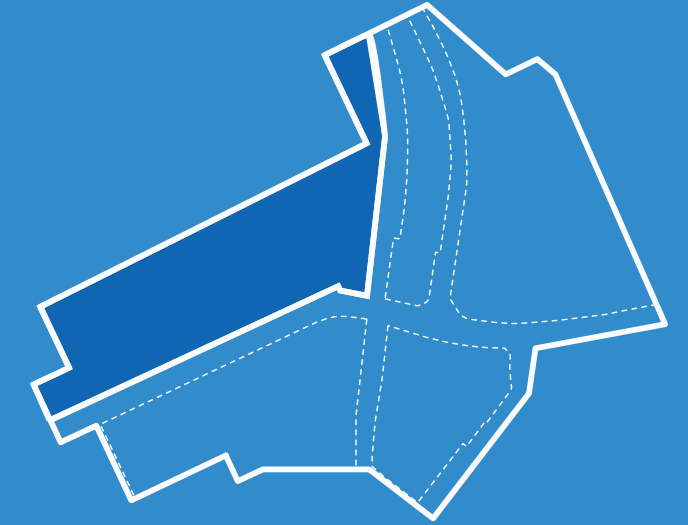
Vehreä koko Martsarin yhteinen kattopiha: Martinlaakson käyntikortti.

Julkiset kattopihat linkittyvät ympyröiviin toreihin ja aukioihin. Pihakansia ja maakerroksia yhdistävät portaikot ovat osa julkista oleskelutilaa ja niille on suunniteltu eri käyttötarkoituksia.



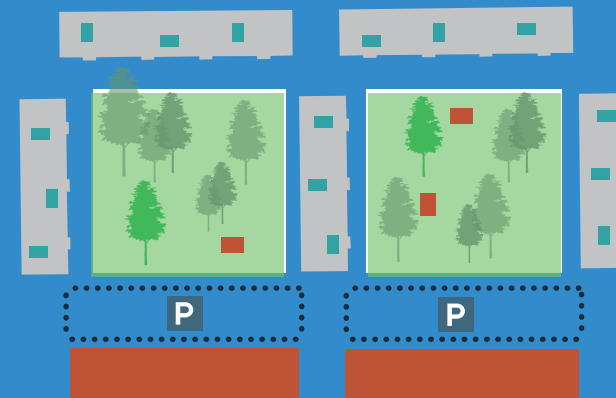
Bussiaseman päällinen pihakansi rakennuksineen Martinlaaksontieltä ostoskeskukselle katsottuna.

KATUPIHAKORTTELI



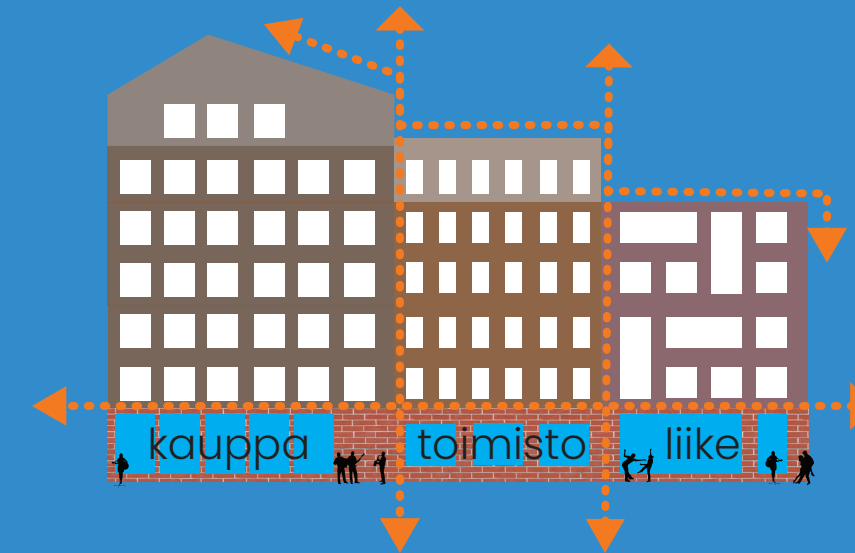
Nykyinen keskusta-alueen korttelirakenne.

U-lamellikorttelit ja laajat maapaikoitusalueet.



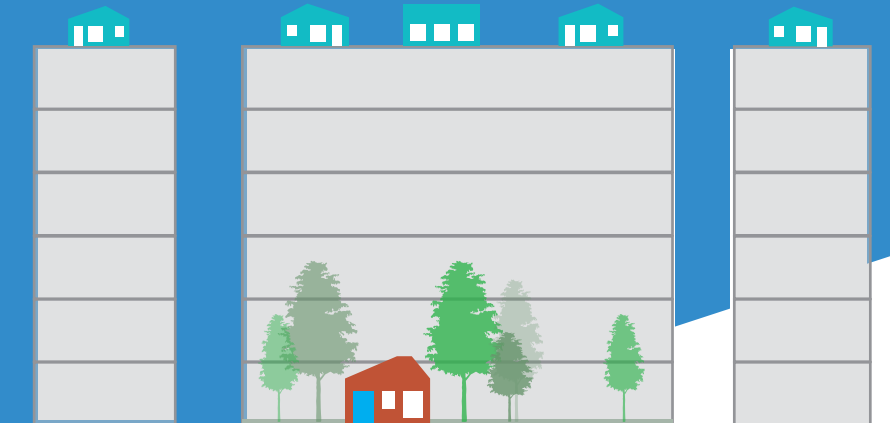
Maapaikoitusalueille rakentaminen luo sisäpihallisen asuinkorttelin.

Korttelissa on vähintään kaksi erikorkuista ja vähintään kaksi erityyppistä rakennusta. Mittakaava on suhteutettu sitä ympäröivien rakennuksien massaan ja sen korkeus on aina matalampi kuin naapurin.



Palveluiden ja liiketilojen lisääminen aktivoittaa katukuvaa.

Katujulkisivut muodostuvat liiketilasta ja muista toiminnoista. Laajaniityntie yhdistyy Martinlaaksonpolun kävelykatuun ja uuden tapahtumakadun toiminta laajenee aukoiden ja torien sarjana liiketilojen levittäytyessä katutilaan.



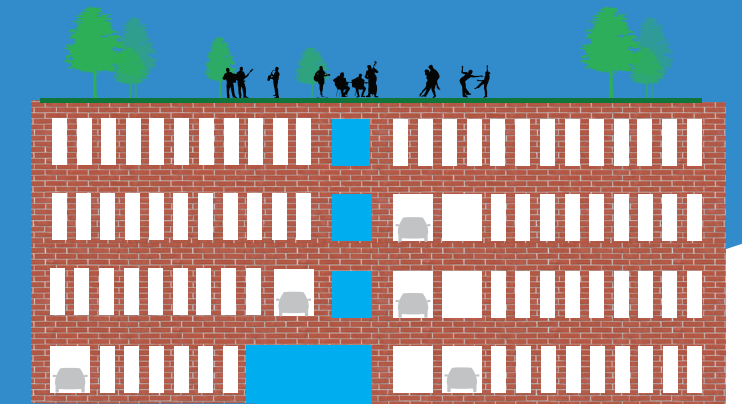
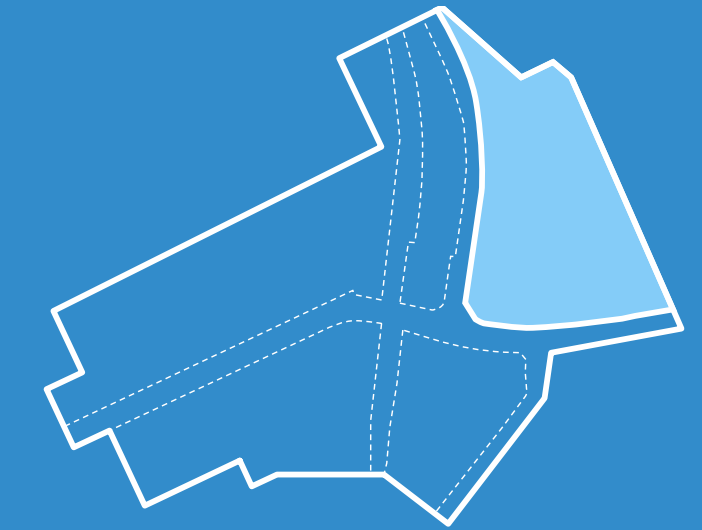
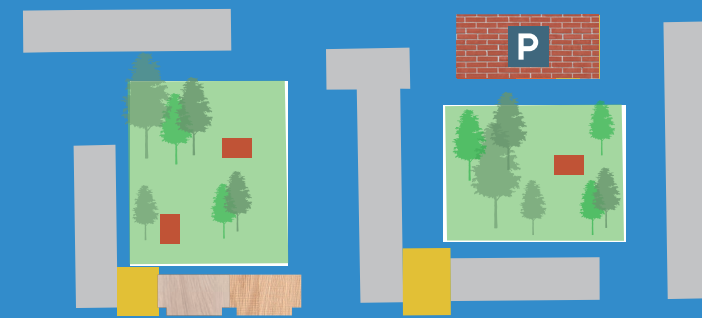
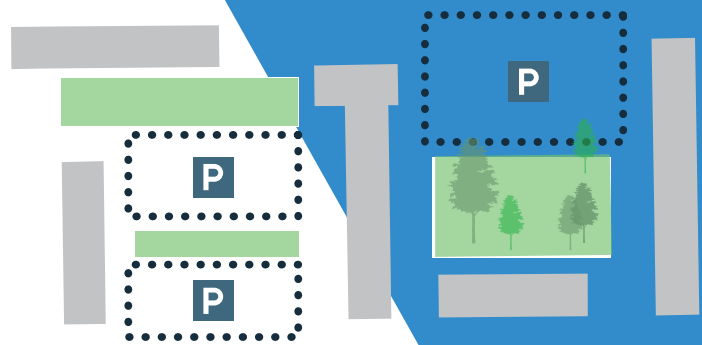
Vanhoihin kortteliin voidaan sijoittaa kevytrakenteisia yhteistiloja pihoille ja katoille.

Elämänkaariasumisen periaatteita voidaan soveltaa olemassa oleviin yhteisöihin mm. sijoittamalla kortteleihin kevytrakenteisia yhteistiloja kuten sauna-, kerho- tai työtiloja.



Näkymä Laajaniityntieltä, jossa maapaikoitusalueet on hyödynnetty asuin- ja liikerakennusten käyttöön.

SISÄPIIHAKORTTELI



Nykyinen keskusta-alueen korttelirakenne.

U-lamellikorttelit ja laajat maapaikoitusalueet.

Korttelirakennetta täydennetään elämäntaloilla ja yhteistiloilla.

Maapaikoitusalueille rakennetaan elämäntaloja ja pysäköintialueita muutetaan sisäpihoiksi.

Olemassa olevien kerrostalojen käyttöikää pidennetään laajennuksilla.

Elämäntaaliasumisen periaatteita voidaan soveltaa olemassa oleviin rakennuksiin ja yhteisöihin. Rakennusten käyttöikää voidaan pidentää esim. koko julkisivunmittaisella lasitetulla terassiparvekkeella.

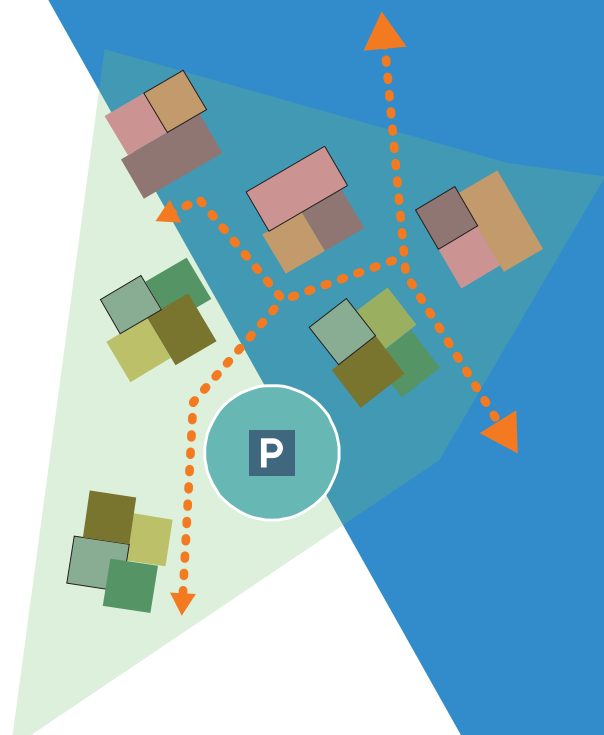
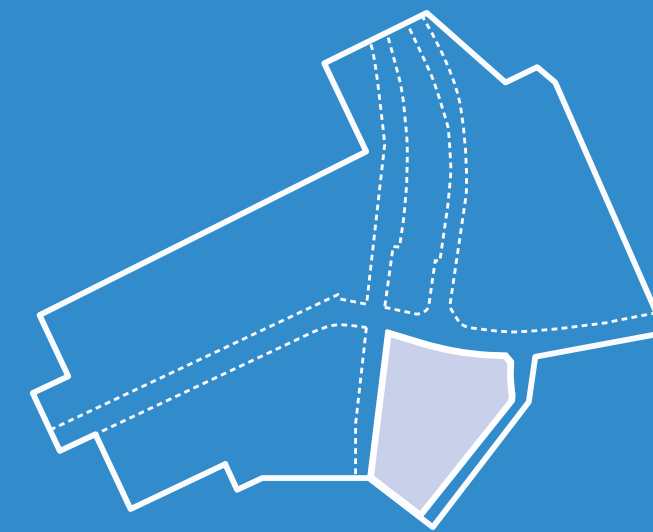
Rakennetaan pysäköintilaitoksia kävelyetäisyydelle täydennysrakentamisesta.

Pysäköintilaitosten monikäyttöisyys tuo mahdollisuuksia tarjota eri toimintoja ja palveluita kodin välittömässä läheisyydessä.



Näkymä olemassa olevan U-korttelin sisäpihalta, johon on maapaikoitusalueelle sijoitettu elämäntuokasrakennus ja yhteistiloja.

KAUPUNKIPUISTOKORTTELI



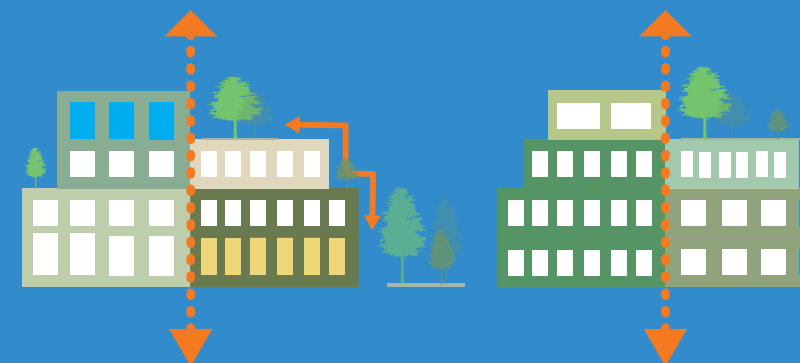
Asemanseudun palvelut laajentuvat Martinlaaksontien eteläpuolelle.

Toiminnot ja uudet kävely-yhteydet sitovat rikkonaista kaupunkirakennetta yhteen tuomalla kaupat ja palvelut myös Martinlaaksontien eteläpuolelle.



Korkeat rakennukset sijoittuvat isojen autoteiden varteen korttelin reunoille.

Asuinalueet nivoutuvat yhteen arkkitehtuurin keinoin. Korttelin pääasiallinen materiaali on puu, tehosteena käytetään muiden osa-alueiden materiaaleja, kuten tiiltä ja pastellinsävyistä väritystä.



Rakennusten mittakaava pienenee korttelialueen sisällä.

Alueen rakennusten mittakaava on vaihteleva ja rakennukset on sijoitettu niin, että niiden väliin muodostuu kaupunkimaisia aukioita ja vehreitä oleskelutiloja niin maantasossa kuin kattopihoillakin.



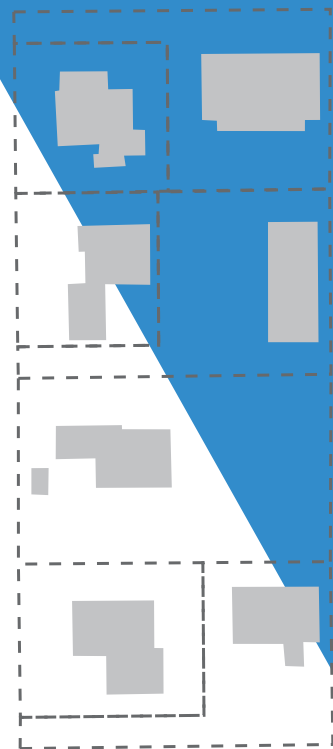
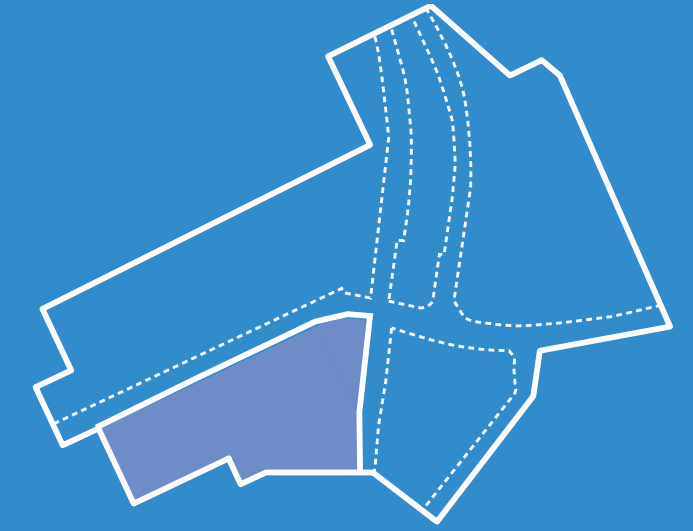
Rakennetaan pysäköintilaitoksia kävelyetäisyydellä palveluista.

Pysäköintilaitosten monikäyttöisyys tuo mahdollisuuksia tarjota eri toimintoja ja palveluita kodin välittömässä läheisyydessä.



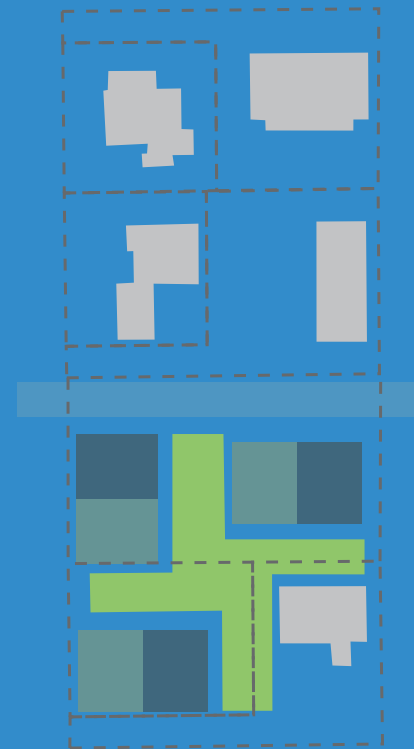
Näkymä kaupunkipuistokorttelista, jossa kauppa, palvelut ja asuminen lomittuvat.

VIHERPIHAKORTTELI



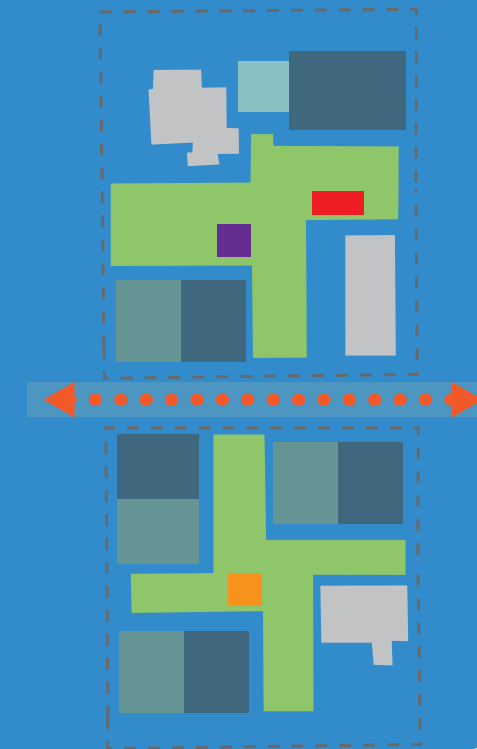
Nykyinen pientaloalueen korttelirakenne.

Pientalokorttelit ja perinteinen yksityinen tonttiomistus, jossa on tyypillisesti yksi talo omalla tontilla.



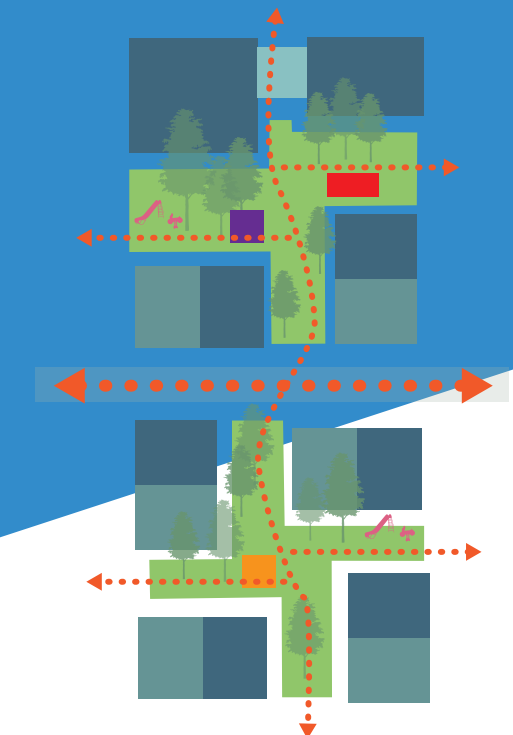
Pieniä tontteja yhdistämällä saadaan luotua sekoittunut korttelirakenne.

Sekoittuneeseen korttelirakenteeseen vaihteittain siirtyminen tarjoaa monipuolisesti eri rakennus- ja asuntotyyppejä elämän eri vaiheisiin.



Korttelista löytyy oman asunnon lisäksi yhteiskäyttöisiä asukastiloja erilaisiin tarpeisiin.

Elämäнкаariasuminen ja yhteisöllinen elämä tarjoavat hyötyjä terveydellemme, ympäristöllemme ja kansantaloudelle.



Jokaiseen kortteliin jätetään tilaa lähiluonnolle ja kookkaalle puustolle.

Viherpihakortteleista löytyy hierarkia julkisia ja yksityisiä tiloja ja reittejä.

tilanne vuosi 2023



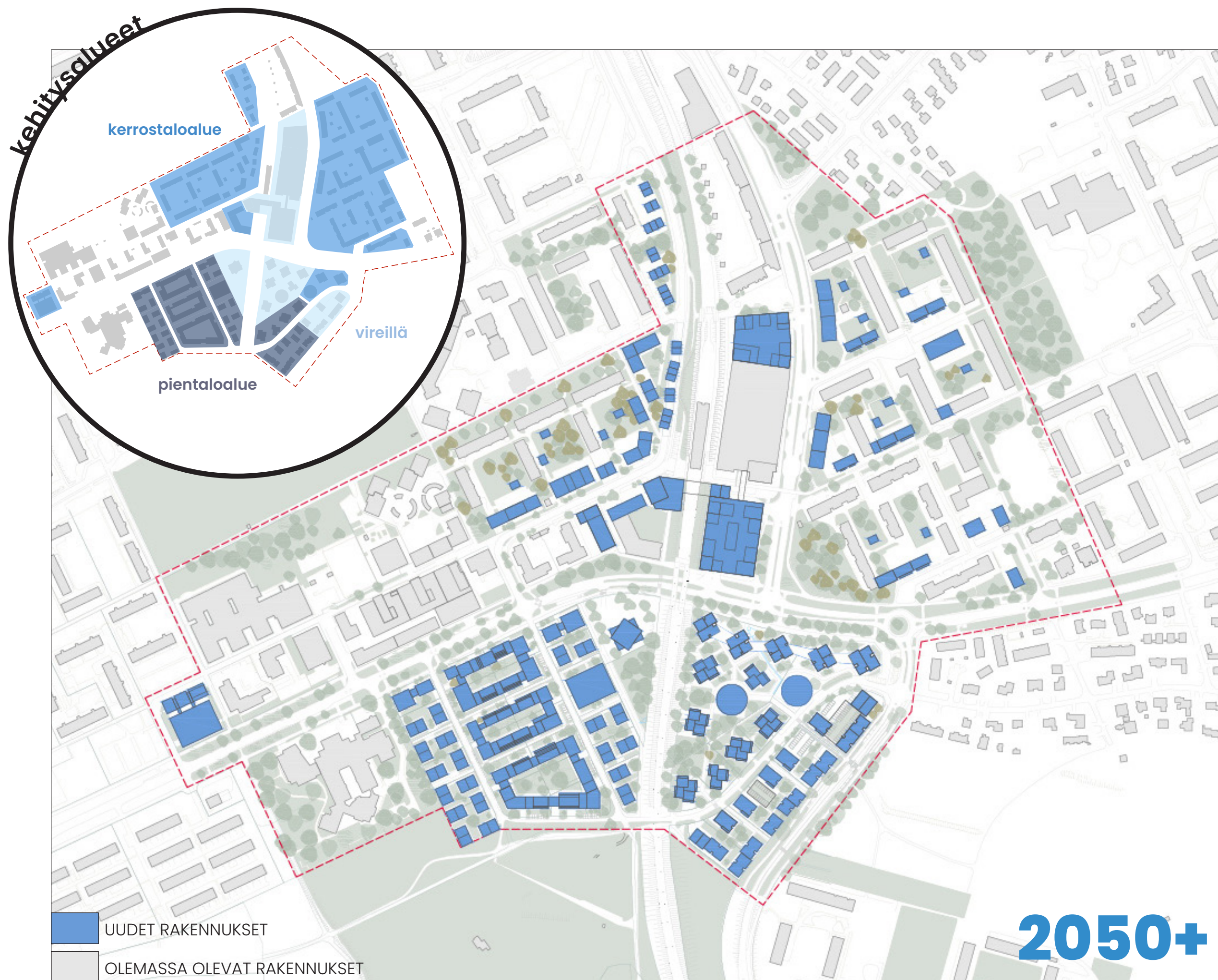
Viherpihakortteleissa on tilaa lähiluonnolle.

04 Mainio Martsari

MAINIO MARTSARI VISIO 2050



Vantaa



MAINIO MARTSARI 2050

Kehittetään alueen
yleistä viihtyisyyttä,
parannetaan liikkuvuutta
ja panostetaan palveluihin.

MARTINLAAKSON KESTÄVÄN KESKUSTA

Kehityskuvassa on tutkittu kohtuullisen rakentamisen määrä ja laajuutta, jolla saavutettaisiin kestävä kasvu, joka säilyttää Martinlaakson vehreyden ja turvaa palveluiden säilymisen. **Kehityskuva mahdollistaa karkeasti laskettuna 3500 uutta asukasta ja 850 työpaikkaa. Tämä tarkoittaa, että Martinlaakson ennustetusta väestönkasvusta on mahdollista toteuttaa noin 55% vaaditun 90% sijaan yleiskaavan kaupunkikeskustan alueella.**

Kehityskuvan täydennysrakentamisen mahdollisuuksista 35 % sijoittuu kaupungin maille tai on kaavoitusohjelmassa olevia hankkeita. Asukkaista suurin osa näkee näiden alueiden kehittämisen tarpeellisena. Erityisesti asema-alueen esteettömyyden ja turvallisuuden lisääminen, torin rakentaminen sekä jalankulkuyhteysien luominen koettiin tärkeänä.

Martinlaaksontien pohjoispuolen kerrostaloalueen maapaikoitusalueilla on mahdollista toteuttaa 25 % täydennysrakentamisesta. Yksi kolmasosa asukkaista tukee kerrostaloalueen kehittämistä. Mutta nykyiset maapoliittiset linjaukset eivät riittävissä määrin kannusta siirtymään maantasopysäköinnistä rakenteelliseen pysäköintiin. Nykyisessä linjauksessa huomioidaan mm. tontin nykyarvo, purkukustannukset ja arvonnoususta hyvitetään rakenteellisten autopaikkojen kustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta. Jotta tämä insentiivi olisi tarpeeksi suuri asuntoyhtiöille, tulisi rakenteellisen pysäköinnin kustannukset voida vähentää sopimuskorvauksesta.



Osa lähikaupungeista on päätnyt käyttämään sopimuskorvauksia edistääkseen täydennysrakentamista. Tällaisia kannustimia ovat esimerkiksi: *kaavoituksen edistämishyvitys vaikeasti toteutettaville täydennysrakentamisen hankkeille sekä ekologiset hyvitykset.*

Vantaan kaupunki on luonut pysäköintiyhtiön edistääkseen täydennysrakentamista, mutta valitettavasti tämän hetkinen toimintamalli soveltuu paremmin uudisrakentamisen alueille. Täydennysrakentamisen paikat, kuten Martinlaakson kerrostaloalueen maapaikoituspaikat, jäävät odottamaan suotuisampia kannustimia ja ehtoja edetäkseen. Ilmeistä on, että tarvitaan kokoelma toimia ja kannustimia, jotta alueen täydennysrakentaminen saataisiin liikkeelle.

Martinlaaksontien eteläpuoleisella pientaloalueella on mahdollista toteuttaa 40 % täydennysrakentamisesta. Mutta kolmasosa asukkaista vastustaa pientaloalueen kehittämistä. Alueen täydennysrakentaminen ennen vuotta 2050 onkin hyvin epätodennäköistä, sillä suurin osa tonteista on kooltaan pieniä eivätkä sellaisenaan sovellu kaupunkikeskustan rakentamiseen. Pientaloalueen kehittäminen vaatiikin useassa tapauksessa useamman tontin (ja maanomistajan tahtotilan) yhdistämistä, jotta riittävät korttelikoot saavutettaisiin. Pientaloalueen rakentaminen kaipaa myös tarkempaa selvitystä rakennusten kunnosta ja käyttöiästä ja kuinka purkavaa täydennysrakentamista voitaisiin toteuttaa kestävästi.

Vantaan haasteena tulee olemaan kokonaisvaltaisen Mainio Martsari -vision toteuttaminen. Martinlaaksossa kaupungin omistamien maiden kehittäminen on erityisen tärkeää, sillä alueella on huomattava, 45 prosentin vajaus asuntotuotannossa. Tämä vajaus vaikeuttaa asuntomarkkinoiden toimintaa ja väestön muuttoliikkeen hallintaa. Vaikka väestönkasvun ennustetaan hidastuvan, aikuisten ja yksin asuvien määrä kasvaa edelleen tulevana vuosikymmeninä. Tällä on suuri merkitys asuntotuotannon tarpeeseen. Siksi on toivottavaa, että kehityskuvassa esiin nostetut muutokset toimintatapoihin ja kannustimiin saadaan käyttöön ennen vuotta 2050.



Martinlaakson asemanseutu etelästä pohjoiseen katsottuna.



Näkymä Laajaniityntieltä, jossa maapaikoitusalueet on hyödynnetty asuin-, palvelu- ja liikerakennusten käyttöön.



Vantaa