



VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002159 - Martinlaakso Erityis- ja vuokra-asumista nuorisotalon tontille



Asemakaavamuutoksen selostus ja tonttijaon muutos,
joka koskee 2.6.2014 päivättyä asemakaavanmuutuskarttaa nro 002159



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa, Martinlaakso

Asemakaavan muutos

- osa korttelia 17566

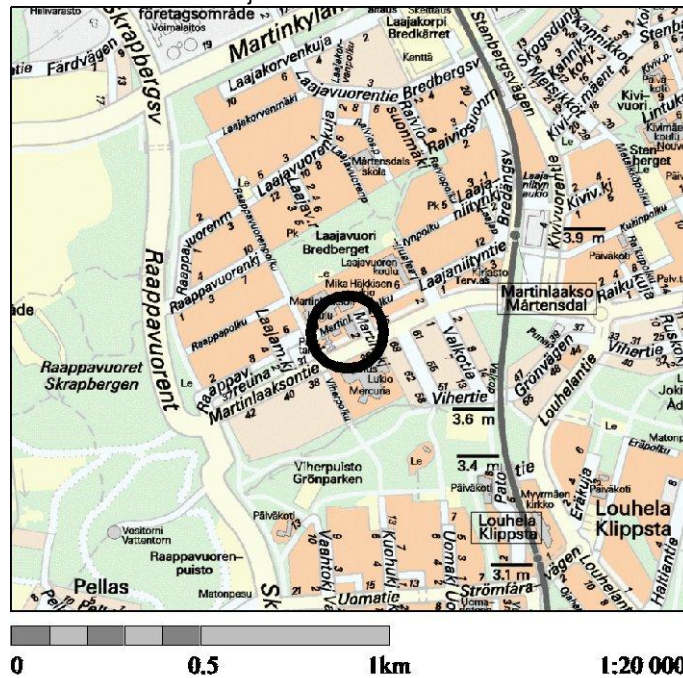
Tonttijaon muutos

- osa korttelia 17566

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunniteltavana oleva alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa karttaliitteen rajaamalla alueella korttelin 17566 tontilla 5. Pohjoisessa aluetta rajaa Martinlaaksonpolku, idässä Martinlaaksonkuja, lännessä viereinen palvelutalon tontti ja etelässä Martinlaaksontie. Kaupungin maanomistuksessa olevalla suunnittelualueella sijaitsee uimahalli sekä purettava nuorisotila. Tontin eteläosassa on uimahallin käytössä oleva pysäköintialue.

Kuva 2. Kaava-alueen sijainti:



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava koskee vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista Martinlaaksossa. Suunnittelualue on kaupungin maanomistuksessa. Vantaan tilakeskus on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17566 tontin 5 länsiosa muutetaan erityisasumista sallivaksi korttelialueeksi. Tällä hetkellä tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Huonokuntoinen nuorisotalo on tarkoitus purkaa.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<u>1 Perus ja tunnistetiedot</u>	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
<u>2 Tiivistelmä</u>	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
<u>3 Lähtökohdat</u>	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	8
3.1.5 Palvelut	8
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	9
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö	9
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne	9
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
<u>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</u>	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireille tulo	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	16
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	18
4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta, Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20
4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	21
<u>5 Asemakaavan kuvaus</u>	22
5.1 Kaavan rakenne	22
5.1.1 Mitoitus	22
5.1.2 Palvelut	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3 Aluevaraukset	23
5.3.1 Korttelialueet	23
5.4 Kaavan vaikutukset	23
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.4.3 Vaikutukset väestöön	24
5.5 Ympäristön häiriötekijät	25
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
5.7 Nimistö	25
<u>6 Asemakaavan toteutus</u>	25
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
6.2 Aikataulu	25
Liitteet	26

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomakkeet
2. Asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Asemapiirustus 1:500
4. Leikkaukset
5. Pohjakaaviot
6. Vesihuollon yleissuunnitelma

Erillinen liite 1: Suppean rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy, 16.5.2012

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Asemakaavan viitesuunnitelmat/ P & R Arkkitehdit, Teppo Pietarinen
- Eskola, Amanda: Vantaan Moderni rakennuskulttuuri 1930-1979. Vantaa 2002
- Kuntoarvio, Raksystems Oy, 17.2.2012
- Martinlaakson kehityskuva 24.2.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 15.2.2012.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vantaan kaupungin tilakeskuksen tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 16.12.2011. Kaavamuutos on ollut kevään 2012 - kevään 2014 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 15.2.2012 ja mielipiteet pyydettiin 23.3.2012 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Lähtökohdat

Asemakaava koskee vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista Martinlaaksossa. Suunnittelualue on kaupungin maanomistuksessa. Vantaan tilakeskus on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17566 tontin 5 länsiosa muutetaan erityisasumista sallivaksi korttelialueeksi. Tällä hetkellä tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Huonokuntoinen nuorisotalo puretaan ja paikalle rakennetaan vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista omalle tontilleen. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 4578 k-m², josta uimahallin rakennettu kerrosalamäärä on 1350 k-m² ja nuorisotalon 338 k-m².

Viitesuunnitelma

Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmat on tehnyt P & R arkkitehdit.

Asemakaava

Asemakaavamuutos ja tonttijaonmuutos koskevat osaa korttelista 17566. Voimassaolevassa ajantasa-asetuksessa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Asemakaavamuutoksella muutetaan osa yleisten rakennusten korttelialuetta Y asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Uimahallin osa korttelia säilyy Y-korttelialueena. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan AK-korttelialueelle 3150 k-m² ja Y-korttelialueelle 1400 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kaava-alueella säilyy suurin piirtein samana. Nykyisestä 4578 k-m² rakennusoikeudesta on käytetty vain 1688 k-m². Tehokkuusluku on kaavamuutoksessa AK-korttelialueella $e = 1,25$ ja Y-korttelialueella $e = 0,53$.

Asemakaava koostuu kahdesta korttelin 17566 tontista 6 ja 7. Suunnitelmalla luodaan edellytykset 3150 km² asuntorakentamiselle, josta noin 30% on vammaisten erityisasumista. Kaava mahdollistaa noin 80 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen koostuu 8-kerroksisesta kapeasta asuinrakennuksesta ja 1-kerroksisesta osasta, johon sijoittuu asuntojen yhteistiloja. Asuintontin piha istutetaan ympäröiviin piha- ja katualueisiin luontevasti. Mahdolliset korkeuserot hoidetaan tukimuurein ja istutuksin.

Kerrosalat:

Tontti 17566/6: 52 asuntoa (viitesuunnitelman mukaan 16 asuntoa erityisasumiseen, 36 vuokra-asumiseen), kerrosala yhteensä 3150 k-m², tontin pinta-ala 2516 m², $e =$ noin 1,25

Tontti 17566/7: uimahalli, kerrosala yhteensä 1400 k-m², tontin pinta-ala 2619 m², $e =$ noin 0,53

Asemakaavaan merkitään tonttijako:

Korttelin 17566 tontista 5 muodostetaan korttelin 17566 tontit 6 ja 7.

Liikennejärjestelyt

Sekä asuinkorttelin että uimahallin parkkipaikat sijoittuvat omalle tontilleen. Ajo parkkialueelle on Martinlaaksonkujan puolelta. AK-korttelialueen autopaikoille ajetaan Y-korttelialueen kautta. Suunnitelmissa on esitetty yhteensä 50 autopaikkaa tonttien eteläosaan, 25 autopaikkaa kullekin tontille.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

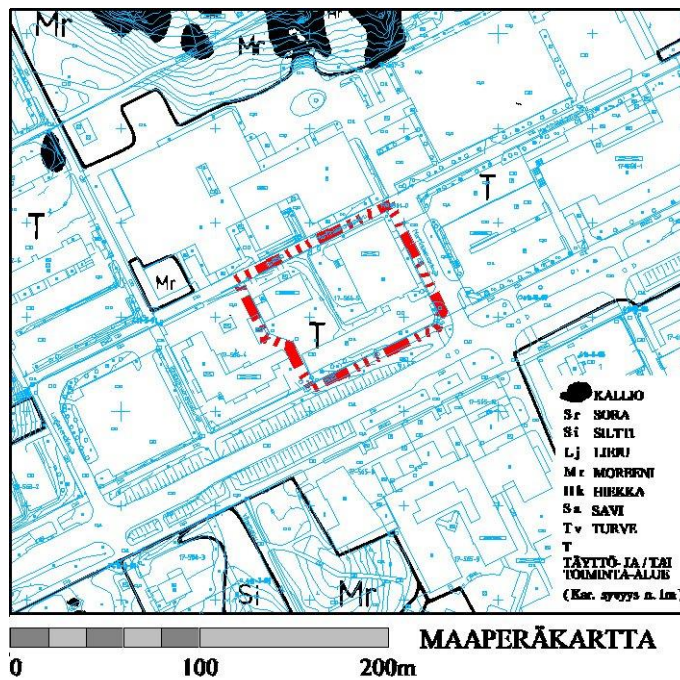
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakson keskustan kerrostaloalueen rakentaminen alkoi aluerakentamiskohteena vuonna 1968. Betonielementtirakenteiset asuinrakennukset ovat 3 - 7 -kerroksisia, suorakulmaisia, tasakattoisia ja sijoitettu suurimmaksi osaksi Laajavuorentien suuntaiseen koordinaatistoon. Martinlaakson reunamilla sijaitsevat pientaloalueet ovat vehreitä ja viihtyisiä. Kaupunginosassa oli 1990-luvulla kehityshanke, jolloin betonielementtirakennuksia ja lähiympäristöä korjattiin ja julkisivuja uusittiin. Alun perin yhtenäisesti rakennettu alue on nyt monimuotoinen, koska alueella on kokeiltu erilaisia korjaustapoja. Martinlaakson kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Arvokasta Martinlaaksossa on myös sen väljä rakenne ja vihreä ympäristö.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole merkittäviä luontokohteita. Lähin virkistysalue on 200 metrin päässä sijaitseva Laajavuoren puistoalue, jonka länsireunalla on arvokas lehmusesiintymä. Suunnittelualueen maaperä on pääosin täyttömaata.



kuva 3.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Rakennettu ympäristö ja kulttuurihistorialliset kohteet

Kaupunkikuva Martinlaaksossa on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Aluerakentamisen päästyä käyntiin ja ensimmäisten asukkaiden saavuttua uusiin rakennuksiin 1969 Laajavuoren alueella, tuli palvelujen kehittäminen ajankohtaiseksi. Tärkeimmät julkiset rakennukset sijoitettiin Martinlaaksonpolun varteen. Martinkeskuksen kohdalle oli suunniteltu metroasema, joten se oli luonnollinen keskuksen paikka. Martinlaaksonpolun julkiset rakennukset muodostavat vielä tämän päivän Martinlaaksossa tyylillisesti yhtenäisen kokonaisuuden, jonka osia ovat Martinlaakson yhtenäiskoulu, Martinlaakson nuorisotalo, Martinlaakson uimahalli ja Martinkeskus. Purettava nuorisotalo kuuluu modernin rakennuskannan inventoinnissa ('Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979', 2002) luokkaan A2 (katso selitys alla). Suunnittelualueen pohjoispuolella on Martinlaakson koulu, joka kuuluu luokkaan A1. Rakennuksesta on laadittu tarkempi rakennushistoriallinen selvitys ja sitä on äskettäin laajennettu. Koulu on aikansa

esimerkki peruskoulurakentamisesta. Viereinen uimahalli-rakennus on luokkaa B. Tontin länsipuolella sijaitsee vuonna 1999 rakennettu palvelutalo. Rajatorpantien eteläpuolella on luokkaa A? oleva konserttitalo Martinus (valm. 1987). Suojelunäkökohdista on konsultoitu kaupunginmuseota.

A1 –kohde: Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä. Tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja mahdollisesti palauttaen.

A2 –kohde: Kohde on lähiympäristön kannalta merkittävä. Tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja mahdollisesti palauttaen. Vähäiset muutokset kohteessa ovat mahdollisia.

A? –kohde: Kohde on todennäköisesti merkittävä, mutta kohteen arvottaminen on kesken ja luokitus on siksi väliaikainen. Mikäli kohteeseen suunnitellaan muutoksia tai harkitaan sen purkamista, on se tutkittava tarkemmin. Tällöin on suositeltavaa tehdä kohteesta rakennushistoriallinen selvitys, jolloin se voidaan arvottaa johonkin luokista A1, A2 tai B.

B-kohteet ovat A-kohteita vähemmän merkittäviä, mutta niistäkin on olemassa inventointitietoa.



Kuva 4. Martinkeskus/ 70-luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja/ uimahalli ja koulu (ennen koulun laajennusta)



Kuva 5. Uimahalli

nuorisotalo vasemmalla, koulu oikealla

Asunnot

Viime vuosina Martinlaaksossa on rakennettu asuntoja erityisesti aseman ympäristöön, jonne on noussut uusia omistus- ja vuokra-asuntoja sekä vuonna 2012 avatun Martinlaakson ostarin yhteyteen ja tuntumaan junaradan itäpuolelle. Asuntoja Martinlaaksossa oli vuoden 2013 alussa yhteensä 6 286, joista 5 262 (84% asutokannasta) kerrostaloissa, 317 (5% asutokannasta) omakoti- ja muissa erillisissä pientaloissa sekä 597 (9% asutokannasta) rivi- ja ketjutaloissa. Martinlaaksossa asutokannan huoneistojakauma on pienasuntovoittoinen. Lähes puolet asunnoista on yksiöitä tai kaksioita ja kolmioiden osuus on 30 prosenttia. Yli neljän huoneen perheasuntoja on reilut 20 prosenttia asutokannasta. Asuntojen hallintamutoissa korostuu omistusasuminen, jonka osuus on 56 prosenttia.

Vantaan suuralueista Myyrmäessä on tällä hetkellä eniten yli 65-vuotiaita asukkaita. Heitä on noin 18 prosenttia alueen väestöstä. Senioreiden osuuden ennustetaan pysyvän Myyrmäessä suuralueista suurimpana myös seuraavan kymmenen vuoden kuluessa. Vuonna 2023 ikääntyneitä on suuralueella jo yli 22 prosenttia väestöstä. Myyrmäen suuralueella sijaitsee myös eniten yksinasuvia yli 65-vuotiaita, noin 3350 asutokuntaa. Myyrmäessä ja Martinlaaksossa väestön ikääntyessä kasvaa väistämättä tarve esteettömille ja elämäntilanteen mukaan muunneltaville asunnoille. Yksinasuvien senioreiden suuri määrä aiheuttaa myös kysyntää pienille ja kohtuuhintaisille asunnoille.

Aulis Nylund on kirjassaan Martinlaakso – lähiön arkea ja juhlaa kuvannut Martinlaakson asumiskulttuuria ja elämänmenoa monien vuosikymmenien ajalta. Suuri osa Martinlaaksoon 70-luvulla rakennetuista asunnoista oli Asuntohallituksen lainoittamia Arava-asuntoja. Myös vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja rakennettiin.

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Martinlaakson-tiehen sekä pohjoisessa kevyen liikenteen väylään Martinlaaksonpolkuun. Martinlaakson asemalla pysähtyvät kaikki Martinlaakson radan paikallisjunat arkisin noin 10 minuutin välein ja viikonloppuisin 10-15 minuutin välein. Myös suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Martinlaakson aseman bussi-terminaalissa. Martinlaakson tien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja.

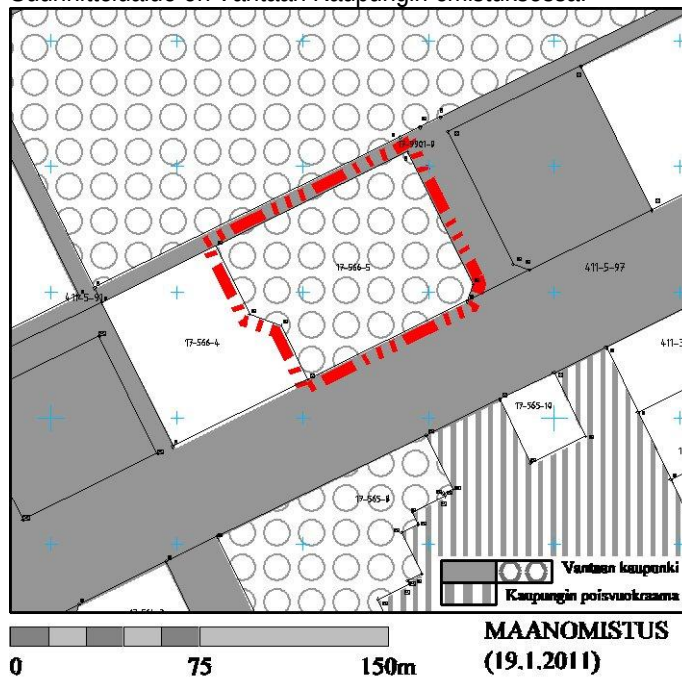
Martinlaakson liikenneverkko on järjestetty pääosin ulkosityönteisesti niin, että katuverkon sisäpuoli on rauhoitettu autoliikenteeltä. Katuverkko on jäsennelty pääkatuihin, kokoojakatuihin ja tonttikatuihin. Martinlaakson reunustamat pääkadut ovat Martinlaaksontie, Raappavuorentie, Kivivuorentie ja Martinkyläntie. Pää- ja kokoojakaduilla nopeusrajoitukset ovat pääosin 40–60 km/h ja tonttikaduilla 30–40 km/h.

Martinlaakson autoliikenteestä eroteltu jalankulun ja pyöräilyn verkko tarjoaa kattavat ja turvalliset yhteydet alueen sisällä ja lähiympäristöön. Verkko voidaan jakaa karkeasti pää- ja paikallisreitteihin. Kortteleiden keskellä kulkevat reitit ovat luonteeltaan paikallisia jalankulkuraitteja. Paikallisreiteillä pyöräily on lähipalveluille suuntautuvaa. Nopeampi ja alueelta ulos suuntautuva pyöräily sijoittuu pää- ja kokoojakatujen varsien pääreiteille. Martinlaaksonpolku toimii palvelut yhdistävänä reittinä Martinlaakson uudelta ostarilta koululle saakka.

Vesihuolto (ks. myös kohta 5.4.1)

Kaava-alueen ympärillä on rakennettua vesihuoltoverkostoa Martinlaakson tiellä, Martinlaakson kujalla, Martinlaakson polulla ja Raappavuoren polulla. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot ovat alimmillaan +86.00 ja ylimmillään +95.00 mvp (merenpinnasta). Alueella on nykytilanteessa asuinrakennuksia, joiden kuivatusvedet on johdettu hulevesiviemäreissä yleisiin kadun alla kulkeviin hulevesiviemäriin.

Suunnittelualue on Vantaan Kaupungin omistuksessa.



кува 6.

Martinlaakso kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Alueella on melko kattavat palvelut. Keskustaan ovat sijoittuneet mm. konserttitalo Martinus, kirjasto, terveysasema ja kauppapilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Kaupallisista palveluista tärkein on juuri valmistunut uusi aseman kauppakeskus.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Martinlaaksontieltä ulottuu tieliikennemelua jonkin verran suunnittelualueen eteläosaan. Tämä huomioidaan tontin rakennusten ja oleskelupihan suunnittelussa. Alue on lentomelualue, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Kansainvälisen käytännön mukaisesti asumisen katsotaan olevan terveellistä alle 55 dB meluvyöhykkeellä. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa.

YTV:n raportin 'Väestön altistuminen ilmansaasteille pääkaupunkiseudulla' (2007) mukaan Martinlaakson alueella liikenteen ja teollisuuden päästöjen aiheuttamat pienhiukkas- ja typioksidipitoisuudet ovat suhteellisen pieniä.

3.1.7 Sosiaalinen ympäristö

Taloyhtiöissä on Martinlaakson rakentamisen alkua ajoista saakka ollut erityistä talkoohenkeä. Esimerkiksi Laajaniityntie 10:n asukkaat viimeistelivät piha-alueensa itse. He halusivat myös säästää taloyhtiön kuluissa hoitamalla itse paikoitusalueen sähköistyksen vaatimat kaivuutyöt. Tämä kaikki loi hyvää yhteishenkeä asukkaiden kesken. Asukkaiden hyvää yhteishenkeä kuvaa myös monina vuosina vietetyt Martinlaakson rakentamisen vuosijuhlat sekä erilaiset pihajuhlat. 2000-luvulta lähtien on järjestetty jo perinteeksi muodostuneita Martinmarkkinoita. Tällöin Martinkeskuksen kauppiaat ja paikalliset yhdistykset esittäytyvät ja muutakin ohjelmaa on tarjolla. Martinlaaksossa toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Martinlaakson asukasyhdistys. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaavoitusasioissa. Vantaan lähiönäyttämö perustettiin 1979 ja se on toiminut aina näihin päiviin saakka.

3.2 Suunnittelutilanne

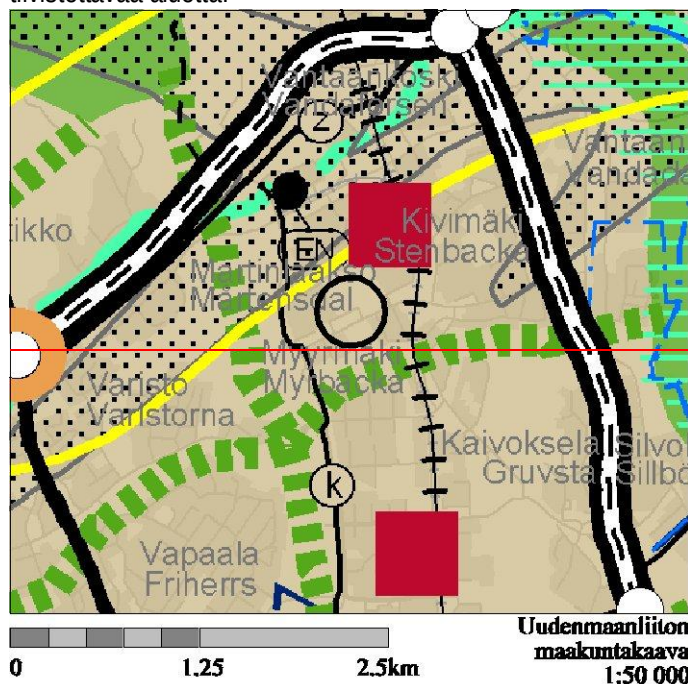
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat muun muassa edellytykset asuntotuotannolle, hyvälle elinympäristölle ja edistää raideliikenteeseen tukeutuvaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta (Valtioneuvosto 13.11.2008 / 1.3.2009) Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

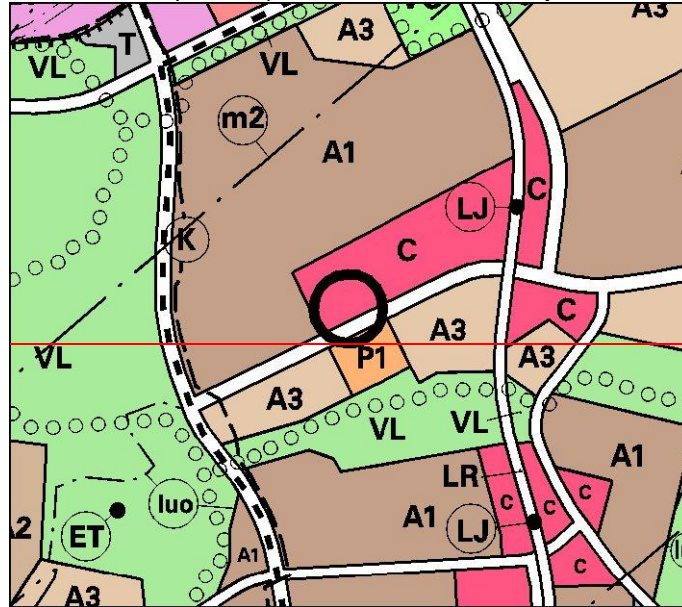
Maakuntakaavassa (Ympäristöministeriö 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Valmistuilla olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa Martinlaakso ei ole enää keskusta vaan tiivistettävää aluetta.



kuva 7.

Yleiskaava

Yleiskaavassa (Kv 2007) alue on keskustatoimintojen aluetta C.



0 0.5 1km 1:20 000

kuva 8.

Voimassaoleva asemakaava

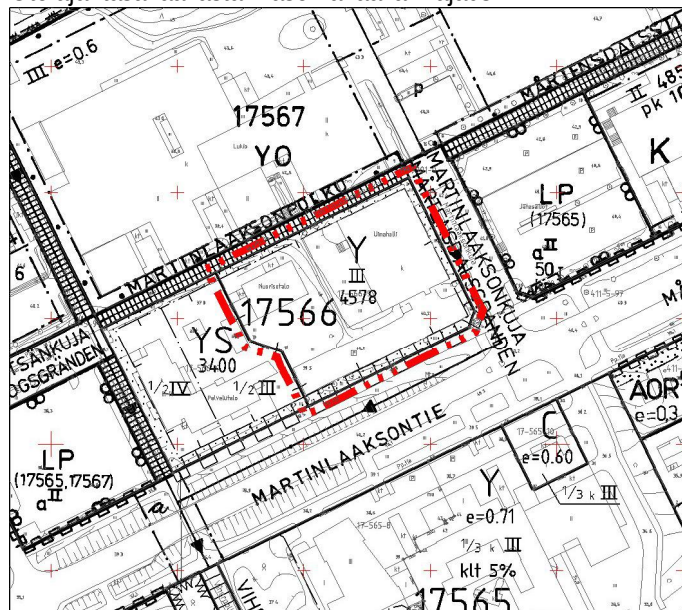
Suunnittelualue on asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Alueen itäosassa on LP-korttelialue yleiselle pysäköinnille, pohjoispuolella Y-korttelialue, länsipuolella YS-korttelialue ja eteläpuolella katualuetta.

Kuvassa ote ajantasakaavasta + kaavamuutoksen rajaus.

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Martinlaakso 001266 Kv 10.6.1996
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988

Ote ajantasakaavasta + asemakaavan rajaus:



0 75 150m OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

kuva 9.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskieltoja.

Asunto-ohjelma 2009-2017

Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 painopisteenä on edistää toimintaa, jolla parannetaan ihmisten mahdollisuuksia löytää tarpeitaan ja maksukykyään vastaava asunto. Kaavoituksella ja maapolitiikalla varmistetaan, että uudet asuinalueet ja täydennysrakentamiskohteet liittyvät luontevasti nykyiseen kaupunkirakenteeseen, muodostavat elinympäristöltään laadukkaita kokonaisuuksia ja tarjoavat monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talotyyppejä ja asunnon hallintamuotoja. Asunto-ohjelmassa nousevat esiin myös yhdenvertaisuuden näkökulmat ja kuntalaisten osallisuus. Asemakaavamuutos monipuolistaa Martinlaakson keskusta-alueen asumisvaihtoja. Sekä vammaisten erityisasumiselle että pienille vuokra-asunnoille on jatkuva kysyntä.

Esisuunnitelmat

Kaavan viitesuunnitelmat on tehty P & R Arkkitehtitoimiston toimesta.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:

- Martinlaakso /17566 001266 Kv 10.6.1996
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988

Martinlaaksonpolun varrella on vireillä kaavamuutos 002031 (asuntoja ja päiväkotia Laajavuoren kouluntontille) ja suunnitteilla kaavamuutos 002178 (asuntoja, liiketilaa ja päivittäistavarakauppa Martinkeskuksen tontille/ tulossa vireille syksyllä 2014).

3.2.2 Kaava-alueella olevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 15.2.2012
- Asemakaavan viitesuunnitelmat/ P & R Arkkitehdit
- Erillinen liite 1: Suppean rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy, 16.5.2012
- Martinlaakson kehityskuva 24.2.2014
- Kuntoarvio, Raksystems Oy, 17.2.2012

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava koskee vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista Martinlaaksossa. Suunnittelualue on kaupungin maanomistuksessa. Vantaan tilakeskus on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17566 tontin 5 länsiosa muutetaan erityisasumista sallivaksi korttelialueeksi. Tällä hetkellä tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Huonokuntoinen nuorisotalo puretaan ja paikalle rakennetaan vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista omalle tontilleen. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 4578 k-m², josta uimahallin rakennettu kerrosalamäärä on 1350 k-m² ja nuorisotalon 338 k-m².

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vantaan kaupungin tilakeskuksen tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 16.12.2011. Kaavamuutos on ollut kevään 2012 - kevään 2014 suunnitteluohjelmissa. Kaavoitus tuli vireille 15.2.2012 ja mielipiteet pyydettiin 23.3.2012 mennessä (MRL 62 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat:

- Kaavamuutoksen hakijat, kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset: mm. Martinlaakson asukasyhdistys ry
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Elisa Oyj, Vantaan Energia, Sonera ym.
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireilletulo

Asian valmistelu otettiin kaavamuutoshakemusten perusteella kaupunkisuunnittelun syksyn 2012 suunnitteluohjelmaan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 15.2.2012. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 18.2.2012. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 23.3.2012 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 6 kpl.

Yhteenveto mielipiteistä (tarkemmin mielipiteiden koonnissa):

- Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos: Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan rakennukset tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla henkilöturvallisuuden parantamiseksi. Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida automaattisen sammutuslaitteiston tarvitsema riittävä vesimäärä. Pelastuslaitos esittää, että kaavamääräyksiin kirjataan, että rakennukset on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla. Asuinrakennus on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut.
- ➔ *Kommentit huomioidaan asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmassa ja tarkemmassa rakennussuunnittelussa rakennuslupavaiheessa.*
- Vantaan Energia: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti.
- ➔ *Kaavamuutoksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.*
- Vantaan lähionäyttämö: Vantaan Lähionäyttämön kannatusyhdistys ry toivoo, että Martinlaakson vanha nuorisotila, osoitteessa Martinlaaksonpolku 3, tulisi säilyttää ja kunnostaa. Lähionäyttämö vetoaa muun muassa siihen, että se on toiminut nuorisotalon tiloissa vuosikymmenien ajan ja on koko toimintansa ajan suunnitelmallisesti rakentanut yhteistyötä eri toimijoiden kanssa. Lähionäyttämö halusi edelleen laajentaa toimintaa vanhassa nuorisotilassa eri kulttuuritoimijoiden käyttöön. Lähionäyttämö on vanhan nuorisotilan tyhjenemisen jälkeen ilmaissut kiinnostuksensa järjestää siellä teatteritoimintaa siihen saakka, kunnes tila tullaan purkamaan. Yhdistys on ehdottanut, että se hoitaisi omaehtoisesti rakennuksen siivouksen ja piha-alueiden hoidon, mikäli saisi maksutta käyttää tilaa.

Vastaus Vantaan Lähionäyttämön 23.3.2012 kirjattuun kaupunkisuunnittelulle osoitettuun mielipiteeseen (vastaajat: kaupunkisuunnittelu, kulttuuripalvelut, nuorisopalvelut, asukaspalvelut):

- ➔ *Kulttuuri- ja nuorisopalveluiden mielestä Lähionäyttämön ehdotus toiminnan jatkamisesta rakennuksen purkamiseen saakka on harkinnan arvoinen, yhteisöllisyyttä alueella edistävä ja harrastustoimintaa lisäävä. Tilakeskuksessa on kulttuuri- ja nuorisopalveluiden edustajien käymien keskustelujen mukaan yhteneväinen näkemys tilan käytön hyödyllisyydestä alueen viihtyvyydelle, nyt tilakeskuksessa tehdäänkin kulttuuri- ja nuorisopalveluiden mukaan eri ratkaisuvaihtoehtojen analysointia ja kustannusten laskentaa järjestelyihin liittyen.*
- ➔ *Vuoden 2013 vaihteessa Martinlaakson nuorisotila muutti uusiin tiloihin ja samalla vanha nuorisotila siirtyi tilakeskuksen hallinnointiin. Vantaan Lähionäyttämölle on kerrottu mahdollisuudesta toimia uudessa nuorisotilassa, mutta Lähionäyttämö on ilmoittanut, ettei ko. uusi tila sovellu Lähionäyttämön käyttöön. Vanhan nuorisotilan sisäinen vuokra on n. 45 000 euroa vuodessa. Mikäli asukaspalvelut haluaa osoittaa tilan jollekin käyttäjälle, toimialalla tulisi olla varattuna vuokrat rahat talousarviossaan ja määritellä tilasta perittävä vuokra käyttäjälle. Tällä hetkellä vuokran subventiomahdollisuuksia ei ole. Pääinvastoin asukaspalvelut joutuu etsimään säästökohteita juuri tilavuokrasta ja pyrkimys on mm. luopua kaikista kaupungin*

- ulkopuolelta vuokratuista tiloista. Lisäksi toimialalle on ilmoittautunut useita eri järjestöjä, joilla on erilaisia tilatoiveita ja erilaisia subventio-odotuksia.*
- ➔ *Yhdistyksillä on mahdollisuus käyttää myös koulujen liikuntasaleja ja auditorioita. Asukaspalveluilla ei ole omassa tilakannassaan sopivia tiloja ja mikäli koulujen tai nuorisotilojen olemassa olevat tilat eivät sovellu Lähiönäyttämön käyttöön, on erittäin haastavaa löytää muita ratkaisuja.*
 - ➔ *Martinlaakson kehityskuvan sekä Laajavuoren koulutontin tontinluovutuskilpailun yhteydessä on mietitty yhteisöllisten tilojen mahdollisuuksia uuden Laajavuoren koulun tontille sijoittuvan päiväkodin ja asumisen yhteyteen. Päiväkotiin suunnitellaan sali, jossa on mahdollisuus pelata sählyä (20x10 m), ruokailutila (60-70 m²) ja kotikeittiö (20 m²). Näitä tiloja voidaan vuokrata kuntalaisille vapaa-ajan käyttöön. Tiloihin järjestetään erillinen sisäänkäynti. Nämä lähtötiedot on kirjattu tontinluovutuskilpailun ohjelmaan, jota on ollut valmistelemassa yrityspalveluiden, kaupunkisuunnittelun, kuntatekniikan, ympäristökeskuksen, tilakeskuksen, rakennusvalvonnan, sosiaali- ja terveystoimen ja sivistystoimen edustajat.*
 - Vantaan kaupunginmuseo: Tontilla sijaitsee vuonna 1972 valmistunut uimahallirakennus, joka sisältyy Vantaan modernin rakennuskulttuurin inventointiin ja on luokiteltu B-kohteeksi. Uimahallin länsipuolella on purettavaksi ehdotettu, alunperin nuorisotilana toiminut rakennus. Rakennus on valmistunut 1977, suunnittelijana Vantaan kaupungin rakennusviraston arkkitehti Pauli Sulonen. Myös tämä kohde sisältyy Vantaan modernin rakennuskulttuurin inventointiin ja on luokiteltu A-kohteeksi. Purkua on perusteltu rakennuksen huonolla kunnolla sekä nykyisellä alhaisella tonttitehokkuudella. Rakennuksella on rakennushistoriallista arvoa oman aikakautensa edustajana. Se istuu hyvin Martinlaaksonpolun maisemaan ja on selkeä pari kävelytien toisella puolella olevalle Martinlaakson koululle. Rakennuksesta tulee teettää rakennushistoriallinen selvitys.
 - ➔ *Nuorisotalosta teetetään tarvittavat rakennushistorialliset selvitykset.*
 - Museovirasto: Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnon asiasta antaa Vantaan kaupunginmuseo.
 - ➔ *Ok.*
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.
 - ➔ *Ok.*

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Erillinen maankäyttö- ja rakennuslain 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olevaa katuverkkoa, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Vertailu eri kaavatasoihin

Asemakaava on maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

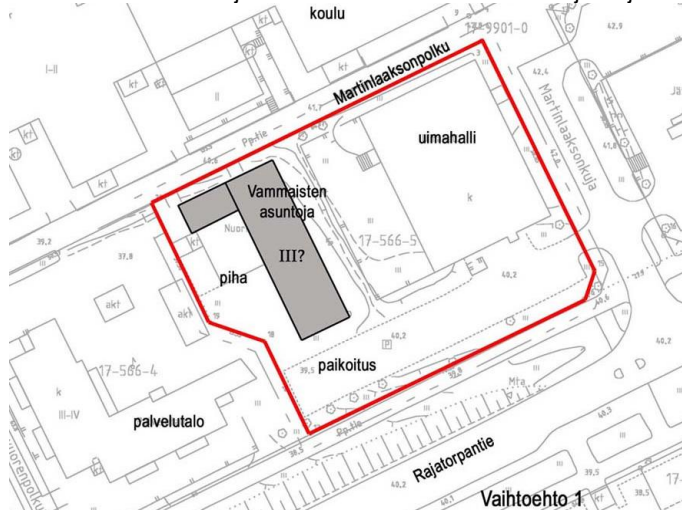
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaava-alueelle on tutkittu 7 erilaista luonnosvaihtoehtoa. Kaikissa vaihtoehdoissa autopaikat oli sijoitettu maantasoon. Tällä hetkellä tontille mahtuu noin 50ap, joista asemakaavan mukaisesti uimahallin käytössä 39ap. Rakennuksen massoitelun osalta tutkittiin monta vaihtoehtoa. Alustavista vaihtoehtoisista ratkaisuista valittiin kaksi erilaista perustyyppiä tarkemman tutkimisen lähtökohdaksi ja niistä laskettiin alustavat kustannusennusteet (ve 2 lamellitalo ja ve3 pistetalo). Kustannuksiltaan ratkaisut olivat varsin lähellä toisiaan eikä alustavien tilakaavioiden ja –ohjelmien perusteella pelkästään voitu tehdä rakennustyyppivalintaa. Alla olevissa kuvissa on esitetty kaikki luonnosvaihtoehdot tontinkäytölle sekä niiden arviointia. Asemakaavamuutos perustuu luonnosvaihtoon 7.

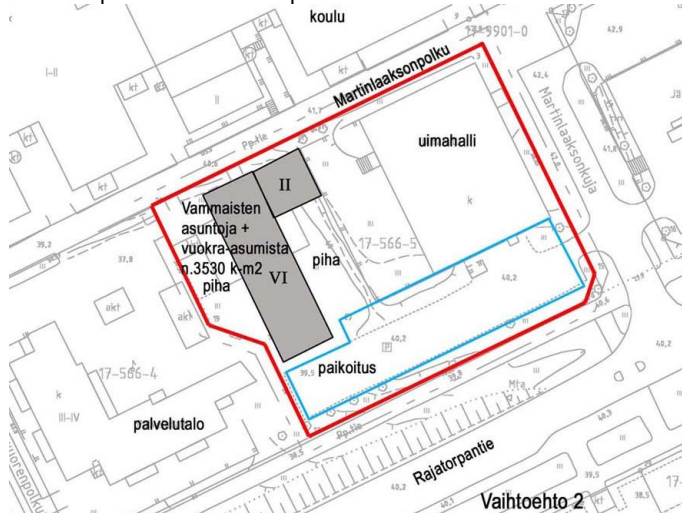
1-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista n. 1500 k-m2

- pelkkä erityisasuminen ei ole tarkoituksenmukaista VAV:n näkökulmasta
- rakennusmassa sijoittuu uimahallin ikkunoiden eteen ja varjostaa uimahallin pihaa



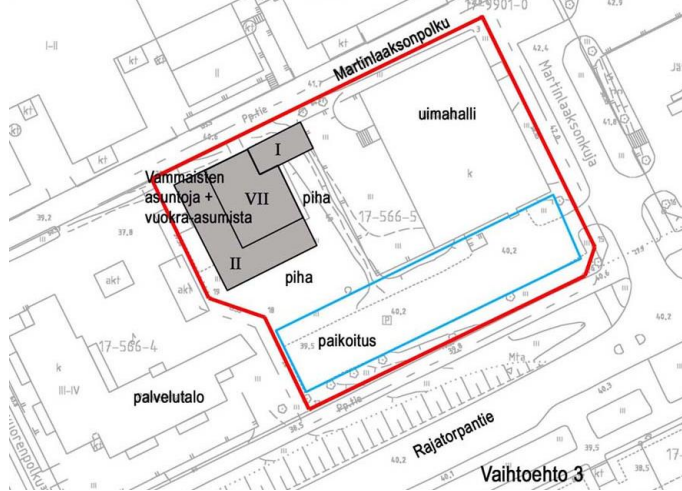
2-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista n. 3530 k-m2

- piha-alue jää melko pieneksi
- autopaikat eivät mahdu paikoitusalueelle



3-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista n. 3000 k-m2

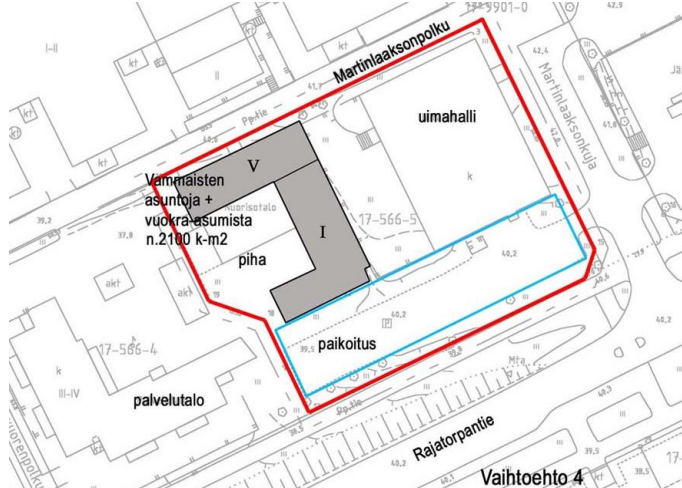
- piha-alue jää melko pieneksi
- autopaikat eivät mahdu paikoitusalueelle
- rakennus on massaltaan liian massiivinen, varjostaa koulua



kuva 14.

4-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista n. 2100 k-m2

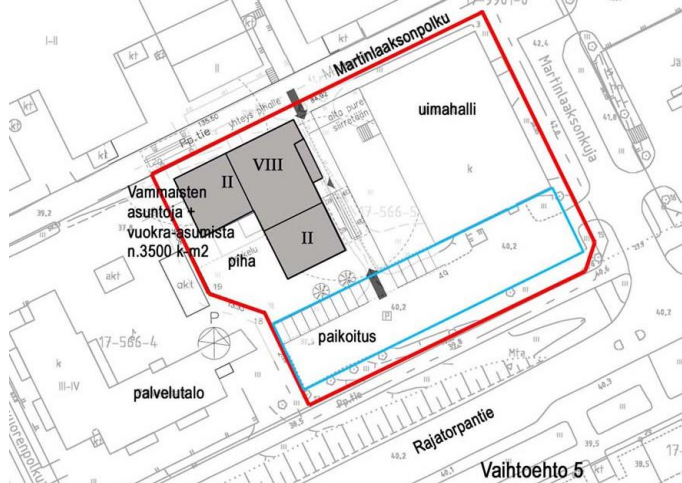
- piha-alue hyvän kokoinen ja edulliseen ilmansuuntaan
- autopaikat mahtuvat hyvin paikoitusalueelle
- rakennus varjostaa koulua enemmän kuin muut vaihtoehdot
- rakennusoikeutta ei ole riittävästi vuokra-asumisen osalta



kuva 15.

5-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista n. 3500 k-m2

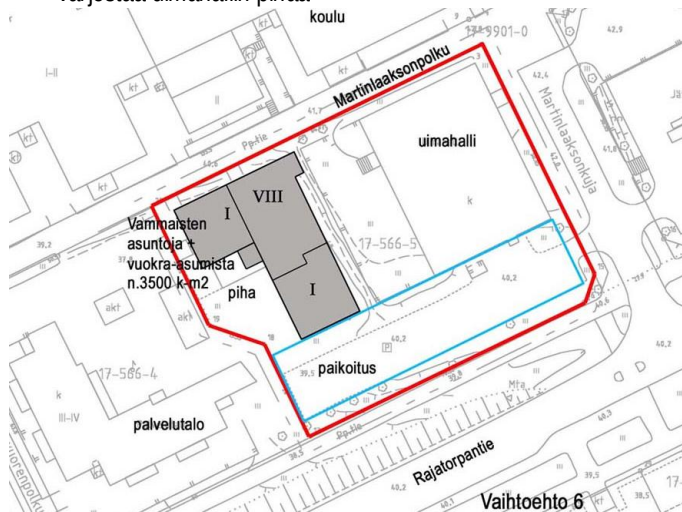
- piha-alue kohtuullisen kokoinen ja edulliseen ilmansuuntaan
- autopaikat eivät mahdu paikoitusalueelle
- rakennus on massaltaan liian massiivinen, varjostaa koulua ja uimahallin pihaa



kuva 16.

6-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista n. 3500 k-m²

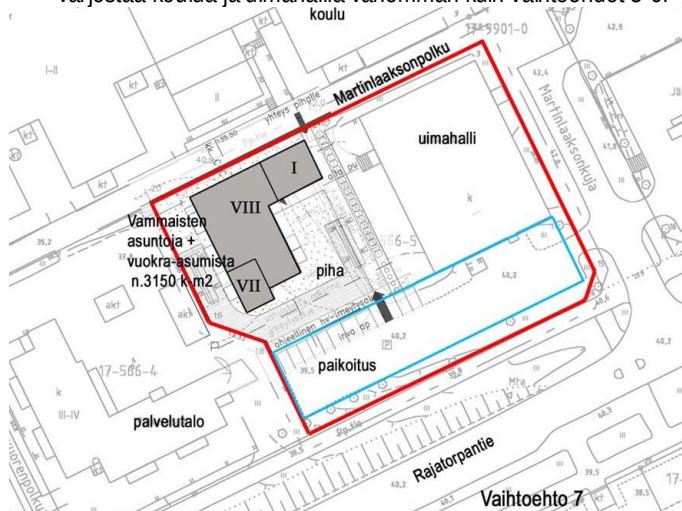
- piha-alue kohtuullisen kokoinen ja edulliseen ilmansuuntaan
- autopaikat eivät mahdu paikoitusalueelle
- rakennus on massaltaan liian massiivinen
- varjostaa uimahallin pihaa



Vaihtoehto 6 kuva 17.

7-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista n. 3150 k-m²

- piha-alue on avara uimahallin suuntaan ja kohtuullisen kokoinen, mutta suuntautuu lähinnä aamu- ja keskipäivän auringon suuntaan. Piha-alueita kuitenkin kompensoi 8.kerrokseen sijoitettava kattoterassi.
- autopaikat mahtuvat paikoitusalueelle
- rakennus on osa Martinlaakson kehityskuvan kokonaissuunnitelmaa
- varjostaa koulua ja uimahallia vähemmän kuin vaihtoehdot 3-6.



Vaihtoehto 7 kuva 18.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan suunnittelutyö

Aloituskokous

Kaavatyön aloituskokous pidettiin 31.1.2012. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoita. Palaverissa käytiin läpi hankkeen lähtökohtia ja tavoitteita. Alussa tavoitteena oli vain vammaisten erityisasumista, 15-20 asuntoa. Suunnittelutyön myöhemmässä vaiheessa todettiin, että pelkkä erityisasumisen rakennuttaminen ei ole järkevää. VAV Asunnot Oy:n näkökulmasta 20 asunnon erityisasuntokokonaisuuden toteuttaminen sellaisenaan on liian pieni hanke. Hankkeessa tulisi olla myös muuta asuntotarjontaa, jotta hanke olisi tarkoituksenmukainen. Tarkemmassa suunnittelussa pohdittiin vuokra-asuntojen sijoittamisesta kehitysvammaisten asuinyksikön yhteyteen. VAV Asunnot Oy:n selvityksen mukaan tontille voidaan sijoittaa tavanomaista vuokra- asumista. Vuokra- asunnoille on tarvetta, sillä Vantaan kaupunki on tehnyt sopimuksia pääkaupungin muiden kuntien kanssa vuokra-asuntopulan parantamiseksi.

Suunnittelun tavoitteena oli, että vuokra- asuntoja on riittävästi (> 30 kpl), jotta asuinrakennuskustannukset ja syntyvät vuokratkustannukset voidaan pitää kohtuullisina.

Aloituskokouksessa pohdittiin myös piha-alueen luonnetta; tehdäänkö kokonaan oma piha vai hyödynnetäänkö uimahallin pihaa osana suurempaa ja avoimempaa korttelipihaa. Asia tarkistettiin myös liikuntapalvelujen edustajalta. Uimahallilla ei ole laajennustarpeita. Uimahallin ulkoalueen käyttö rajoittuu kesäisin auringonottoon ja nurmialueella järjestettäviin `jumpa`-tilaisuuksiin. Suunnittelua jatkettiin siten, että sekä asuinkorttelilla että uimahallilla on omat pihat, jotka kuitenkin yhdessä muodostavat avoimen kokonaisuuden. Pihojen väliin istutetaan pensas- ja perennaistutuksia, jotka antavat näkösuojaa, mutta eivät varjosta kumpaakaan piha-aluetta.

Suunnitelmassa vanha nuorisotalo puretaan. Nuorisotoimella ei ole tarvetta vanhan nuorisotalon käytölle, koska heille on löytynyt uudet tilat peruskorjatusta Martinlaakson koulusta. Tilakeskus on teettänyt hankkeesta kuntoarvion (Raksystems Oy 17.2.2012) ja suppean rakennushistoriallisen selvityksen (Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy 16.5.2012). Kuntoarvion mukaan rakennus on pääosin tyydyttävässä ja välttävissä kunnossa. Korjaustarve olisi ajankohtainen heti, jos rakennus säilytettäisiin. Rakennushistoriallisen selvityksen mukaan nuorisotalon rakenne edustaa tyypillistä 1970-luvun elementtisuunnittelua. Sen on suunnitellut Vantaan kaupungin talonsuunnitteluosastolta arkkitehdit Wille Mikkola ja Jaakko Hakala. Selvityksessä todetaan, että rakennus istuu lähiympäristöön hyvin. Rakennuksen arvo ei ole kuitenkaan sitä luokkaa, että säilyttäminen sen arkkitehtonisten ansioiden vuoksi olisi välttämätöntä. Selvityksessä ehdotetaan nykyisen mittakaavan ja värityksen huomioimista uudessa rakentamisessa, jos vanha rakennus puretaan. Kaavamuutoksessa tämä on huomioitu siten, että Martinlaaksonpolun puoleinen julkisivu on osittain yksikerroksinen. Ensimmäisen kerroksen julkisivun värityksessä ja materiaaleissa voidaan huomioida viereiset rakennukset, uimahalli ja koulu.

Nykyisen nuorisotalon käyttäjien tilatarpeita ja perusteita tilankäytölle selvitettiin. Vantaan lähionäyttämö toimii vanhassa nuorisotalossa ja olisi halunnut jatkaa toimintaansa siellä. Lähionäyttämön toiminta on perustunut seuraaviin seikkoihin: tilat ovat Vantaan kaupungin, jossa toimintaa rahoitetaan lipputuloilla, sponsoreilla ja osin omin varoin. Olemassa olevassa tilassa istumapaikkoja on n.40:lle henkilölle. Tilassa toimintaa harjoittavat vuorotellen lapset, nuoriso ja teatteri. Vantaa lähionäyttämö haluaisi pitää tilat käytössään, koska kaupungilla ei ole tarjota sopivia tiloja muualta. Kulttuuritoimella ei kuitenkaan ole mahdollisuuksia järjestää vastaavia tiloja tämän hetkessä taloudellisessa tilanteessa. Lähionäyttämön toiminnalle pyritään etsimään vastaavia toimintamahdollisuuksia Martinlaakson muun kaavoituksen yhteydessä.

Paloasiat

Hankkeen osalla on pidetty 3.12.2012 erillispalaveri Palo- ja pelastuslaitoksessa liittyen rakennuksen palo- ja käyttöturvallisuuteen. Palaverissa (Polvinen, Piekkari) todettiin seuraavia asioita:

- laadittava poistumisturvallisuusselvitys suunnitelmista
- pelastusyhteys oltava nostoautolle (kaksi pelastustietä asunnoista): tavallisista asunnoista portaan ja parvekkeiden kautta, mutta erityisasunnoille on oltava myös erillinen sääsuojattu ulkoporras
- tikasauto tarvitsee vähintään 6 metrin leveän kulkutien, jonka tulee myös kantaa tarvittava paino
- ja tassujen pistekuormat
- erityisasuntoihin kevyt sprinklaus (henkilöturvallisuuslaitteisto, automaattinen paloilmotusjärjestelmä)
- rakennus voi olla 8 – kerroksinen
- huomioitava tikasauton tikkaiden kaltevuus mikäli rakennus on alakerroksiltaan leveämpi
- maan alle voidaan rakentaa kellaritilaa mikäli tarpeellista

Pelastuslaitoksen kommentit ohjeistavat jatkosuunnittelua ja ne huomioidaan asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmassa ja tarkemmassa rakennussuunnittelussa rakennuslupavaiheessa.

Uimahallin tilanne

Keväällä 2013 kesken kaavatyön suunnittelualueella sijaitseva Martinlaakson uimahalli jouduttiin sulkemaan kattorakenteiden romahdusvaaran takia. Kaavamuutoksen laatiminen keskeytettiin uimahallin kuntoselvityksen vuoksi. Arkkitehtitoimisto P&R Arkkitehdit Oy selvittivät uimahallin tarvetta ja kuntoisuutta ja Insinööritoimisto Vahanen Oy tutki hallin rakenteita. Loppuvuodesta valmistuneen selvityksen mukaan uimahalli on korjauskelpoinen. Hallin katolla ei ollut romahtamisvaaraa ja kaavatyötä päästiin jatkamaan aikaisemman suunnitelman pohjalta.

Yhteistilat

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on tutkittu korttelialueella toteutettavien yhteistilojen monikäyttöisyyttä alueen eri käyttäjäryhmien tarpeisiin. Nämä tilat olisivat lähinnä talon asukkaiden käytössä. Tarkemmassa koko Martinlaakson käsittävässä kehityskuvatyössä on tutkittu yhteisöllisten tilojen sijoittamista Laajavuoren kouluntontin uuden elämäntoimikorttelin asuntorakentamiseen ja uuden päiväkodin yhteyteen. Päiväkotiin on tarkoitus suunnitella sali, jossa on mahdollisuus pelata sählyä (20x10 m), ruokailutila (60-70 m²) ja kotikeittiö (20 m²). Näitä tiloja voidaan vuokrata kuntalaisille vapaa-ajan käyttöön. Tiloihin järjestetään erillinen sisäänkäynti. Nämä lähtötiedot on kirjattu tontinluovutuskilpailun ohjelmaan, jota on ollut valmistelemassa yrityspalveluiden, kaupunkisuunnittelun, kuntatekniikan, ympäristökeskuksen, tilakeskuksen, rakennusvalvonnan, sosiaali- ja terveystoimen ja sivistystoimen edustajat.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta, asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehtoja vertailtiin toiminnallisuuden, taloudellisuuden, kaupunkikuvan ja varjostuksen osalta. Valittu luonnosvaihtoehto sopeutuu Martinlaakson kokonaissuunnitelmaan parhaiten ja täyttää hankkeen toiminnalliset edellytykset. Rakennus ei varjosta ympäröiviä rakennuksia niin paljon kuin suurin osa muista vaihtoehtoista.

Kaavamuutoksen viitesuunnitelmassa esitetty asuinrakennus on 8- kerroksinen asuinkerrostalo, jossa kaksi tai kolme alinta kerrosta on tarkoitettu erityisryhmille. Suunnitelma sisältää myös yhteiskäyttöistä tilaa, jotka pyritään sijoittamaan Martinlaaksonpolun reunalle elävöittämään katutilaa sekä osin 8.kerrokseen kattoterassin yhteyteen.

Martinlaaksontieltä ulottuu tieliikennemelua jonkin verran suunnittelualueen eteläosaan. Tämä huomioidaan tontin rakennusten ja oleskelupihan suunnittelussa. Alue on lentomelualuetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Kansainvälisen käytännön mukaisesti asumisen katsotaan olevan terveellistä alle 55 dB meluvyöhykkeellä. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa.



Kuva 19. Viitesuunnitelman havainnekuva P & R Arkkitehdit Oy, arkkitehti Teppo Pietarinen

Luonnoksista saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

08.04.2014 järjestettiin Martinlaakson kehityskuvasta asukastilaisuus. Erityisasumisen kaavamuutos viitesuunnitelmineen esiteltiin osana kokonaissuunnitelmaa. Kaavamuutosta ei kommentoitu asukastilaisuudessa. Arkkitehtikonsultin viitesuunnitelmista lähetettiin tiedote 11.4.2014 viereisten tonttien omistajille: vanhusten palvelutalolle sekä Martinlaakson koululle. Mielipiteitä pyydettiin 2.5. mennessä. Mielipiteitä viitesuunnitelmasta ei saapunut määräaikaan mennessä.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

- Kaupunkisuunnittelu: Timo Kallaluoto/ aluearkkitehti, Johanna Rajala/ asemakaava-suunnittelija, Laura Muukka/ maisema-arkkitehti, Leena Kaunismäki/ Suunnitteluavustaja
- Tilakeskus: Juha Polvinen/ Hankekehitysarkkitehti
- Kunnallistekniikan keskus: Pirjo Salo/ liikenneinsinööri, Elina Komulainen/ suunnittelu-insinööri (vesihuolto)
- Rakennusvalvonta: Matti Kärki/ lupa-arkkitehti
- Yrityspalvelut: Tuula Hurme/ Asumisasioiden päällikkö, Tomi Henriksson/ Asumisen erityisasiantuntija, Elisa Ranta/ Erityisasumisen asiantuntija
- Soster: Mikaela Westergård/ Vammaispalvelujen päällikkö, Elli Luoma/ käyttäjän edustaja
- Vapas: Jari Lärkä/ liikuntapäällikkö, Liikuntapalvelut
- Konsultti: Teppo Pietarinen/ P & R Arkkitehdit
- Rakennuttajan edustajat: Kari Nauska/ rakennuttajapäällikkö, VAV-asunnot, Timo Petäjästä/ rakennuttajapäällikkö, VAV-asunnot

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavaehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2.6.2014.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava

Asemakaavamuutos ja tonttijaonmuutos koskevat osaa korttelista 17566. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta. Asemakaavamuutoksella muutetaan osa yleisten rakennusten korttelialuetta Y asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Uimahallin osa korttelia säilyy Y-korttelialueena. Rakennusoikeudeksi osoitetaan AK-korttelialueelle 3150 k-m² ja Y-korttelialueelle 1400 k-m². Asemakaava koostuu kahdesta korttelin 17566 tontista 6 ja 7. Suunnitelmalla luodaan edellytykset 3150 km² asuntorakentamiselle, josta noin 30% on vammaisten erityisasumista. Kaava mahdollistaa noin 80 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen koostuu 8-kerroksisesta kapeasta asuinrakennuksesta ja 1-kerroksisesta osasta, johon sijoittuu asuntojen yhteistiloja. Asuintontin piha istutetaan ympäröiviin piha- ja katualueisiin luontevasti. Korkeuserot hoidetaan tukimuurein ja istutuksin. Piha-alueelle sijoittuva pelastusreitti on vahvistettua nurmirakennetta.

Kerrosalat:

Tontti 17566/6: 52 asuntoa (viitesuunnitelman mukaan 16 asuntoa erityisasumiseen, 36 vuokra-asumiseen), kerrosala yhteensä 3150 k-m², tontin pinta-ala 2516 m², e = noin 1,25

Tontti 17566/7: uimahalli, kerrosala yhteensä 1400 k-m², tontin pinta-ala 2619 m², e = noin 0,53

Asemakaavaan merkitään tonttijako:

Korttelin 17566 tontista 5 muodostetaan korttelin 17566 tontit 6 ja 7.

Liikennejärjestelyt

Sekä asuinkorttelin että uimahallin parkkipaikat sijoittuvat omalle tontilleen. Ajo parkkialueelle on Martinlaaksonkujan puolelta. AK-korttelueen autopaikoille ajetaan Y-korttelialueen kautta. Suunnitelmissa on esitetty yhteensä 50 autopaikkaa tonttien eteläosaan, 25 autopaikkaa kullekin tontille.

5.1.1 Mitoitus

Vammaisten asuminen on ympärivuorokautista autettua asumista. Asuntojen osalla tilaohjelma noudattelee vammaisten asumiselle asetettuja tavoitteita ja vaatimuksia. Vuokra- asuntojen lukumäärä, jakauma ja autopaikkatarve sekä sijoitus on selvitetty erillisen viitesuunnitelman avulla.

Hankkeen tilaohjelma:

Erityisasunnot sijoittuvat pääsääntöisesti kahteen alimpaan asuinkerrokseen:

- 1h + kk (tupakeittiö), 36 m² / 13 kpl – erityisasunnot
- 2h + kk (h+ tupakeittiö), 46 m² / 2 kpl – erityisasunnot
- 3h + kk (2h + tupakeittiö), 66 m² / 1kpl – erityisasunnot (tsto- ja yhteistila)

Muut asunnot sijoittuvat kolmannelta kahdeksanteen kerrokseen:

- 1h + kk (tupakeittiö), 36 m² / 13 kpl – tavallinen kohdennettu vuokra- asunto
- 2h + kk (h+ tupakeittiö), 46 m² / 16 kpl – tavallinen kohdennettu vuokra- asunto
- 3h + kk (2h + tupakeittiö), 66 m² / 5kpl – tavallinen kohdennettu vuokra- asunto

Asuntotyyppien jakauma ja lopulliset koot määräytyvät tarkemman rakennussuunnittelun yhteydessä.

5.1.2 Palvelut

Martinlaakson kehityskuvan osana on tutkittu nykyisten ja uusien palveluiden sijoittumista Martinlaakson alueelle. Palveluita sijoittuu erityisesti Martinlaaksonpolun vartein, raitille uudelta ostarilta koululle. Nykyisellä Martinkeskuksen tontilla esitetään asuinrakentamisen lisäksi päivittäistavarakauppa ja kivijalkakauppoja elävöittämään katutilaa. Myös Martinlaaksontien

varteen tulisi suunnitella elävää katutilaa, kivijalkakauppoja ym. Niin sanottu urbaanin sykkeen alue yhdistää uuden Martinlaakson ostarin ja uuden suunnitteilla olevan ”pikkukeskuksen” palveluineen. Myös raitin varrelle asuin kerrostalojen katutasoon tulee sijoittua pikkuputiikkeja ja pienyrittäjiä. Martinkeskus on esitetty kehityskuvassa korvattavaksi asuinrakentamisella, jonka yhteyteen sijoitetaan päivittäistavarakauppa ja kivijalkaliikkeitä. Samalla Martinkeskuksen ostarin sisäkauppakäytävä korvataan uudella aukiolla, joka toimii asukkaiden uutena ulko-olohuoneena.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen täydentää Martinlaakson kaupunkirakennetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Ympäristön muut tekijät, muun muassa liikennemelu ja hulevedet on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksiin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK - Asuin kerrostalojen korttelialue.

Rakennuksen 8-kerroksisen osan tulee olla selkeästi suorakaiteen muotoinen pohjois-etelä-suunnassa vähintään suhteessa 3:5. Rakennusmassan kapeampaa etelään suuntautuvaa päätyä tulee lisäksi porrastaa ja jaotella siten, että rungon kapeus korostuu. Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään vaaleaa paikalla muurattua tiiltä tai rappausta. Rakennuksen maantasokerroksen Martinlaaksonpolulle päin avautuvasta julkisivusta pyritään suunnittelemaan avonainen ja toiminnallisen vaikutelman antava. Julkisivua jäsennellään esimerkiksi suurin ikkunapinnoin.

Korttelialueelle saa rakentaa erityisasumista enintään 30% asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, yhteissaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 15% sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Autopaikkannormina käytetään erityisasumiselle 1 ap/ 150km² ja muulle asumiselle 1 ap/ 130km².

Rakentamatta jäävät tontin osat istutetaan niiltä osin, kuin niitä ei käytetä liikenteelle. Alueella tulee olla puita ja pensaita. Asuintontin uimahallin puoleiselle osalle istutusalueutta luodaan tiheä istutuskasista pensaista ja perennoista.

Hulevesien viivytys järjestetään Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti. Kaavamuutosalueelle on osoitettu kaksi hulevesialuetta. Piha-alueilla käytetään läpäiseviä pinnoitteita.

Y - Yleisten rakennusten korttelialue.

Yleisten rakennusten korttelialueelle sijoittuu nykyinen uimahallirakennus. Piha-alue suunnitellaan uimahallin ulkovirkistysalueeksi. Autopaikkojen vähimmäismäärä urheilu- ja vapaa-ajantiloille on 25 autopaikkaa. Muu autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset

Uusi rakentaminen on huomattavasti korkeampaa kuin nykyinen. Ratkaisua on perusteltu muun muassa varjostus- ja kaupunkikuvallisilla näkökulmilla. Pohjois-etelä-suuntaisesti sijoitettu kapea 8-kerroksinen asuinrakennus varjostaa viereisiä rakennuksia vähemmän kuin esimerkiksi Martinlaaksonpolun suuntaisesti sijoitettu rakennusmassa. Korkeampi rakentaminen säästää myös piha-alueita enemmän kuin muut matalammat vaihtoehdot. Uusi rakentaminen perustuu Martinlaakson kehityskuvassa esitettyyn kokonaissuunnitelmaan.



Kuva 20. Rakennusmassan rakeisuus: olemassa oleva ja kehityskuvassa esitetty

Liikenne

Liikenteeseen ei tule merkittäviä muutoksia verrattuna nykytilanteeseen.

Tekninen huolto ja hulevedet

Kaavaa varten ympäröivillä katualueilla on valmis vesihuoltoverkosto, johon kaavan tontit liitetään. Uuden asuinrakennuksen vesijohto- ja jätevesiviemäriiitokset sijaitsevat Martinlaaksontieellä. Tontin hulevesiviemäri liitetään Martinlaaksonpolun hulevesiviemäriin.

Muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa tontilla ennen johtamista yleiseen verkostoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Hulevesien määrä tulee lisääntymään jonkin verran alueen muuttuessa tiiviimmäksi. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyillä keinoilla hulevedet pystytään kuitenkin käsittelemään kaava-alueella, eivätkä ne aiheuta haittaa ympäristölle tai vastaanottaville vesistöille.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset, Vaikutukset väestöön

Kaava-alueelle on tulossa noin 80 asukasta, jos asumisvälijiys on noin 40 k-m2/ asukas. Hanke tarjoaa uusia kysyntään vastaavia asuntoja.

5.4.4 Yhteenveto

Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Kaavassa otetaan huomioon sekä rakennettu ympäristö että luonnonympäristö.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Melu

Lentomelu on otettu huomioon kaavamääräyksin.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsultin toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kohteen rakentamisen valmistelu ajoittuu syksyille 2014. Varsinainen rakentamisen aloitusajankohta sijoittuu aikaisintaan 2015 keväälle ja valmistuminen aikaisintaan vuodelle 2016.

Vantaalla 2.6.2014

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti



Johanna Rajala
Asemakaavasuunnittelija

Laatijan yhteystiedot:

Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh: 8392 2238, Sähköposti: johanna.rajala@vantaa.fi

tai

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh 8392 2675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi

LIITTEET

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnot, asemakaavamääräykset
3. Asemapiirustus, 1:500
4. leikkauksia
5. Pohjakaaviot
6. Vesihuollon yleissuunnitelma

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	15.05.2014
Kaavan nimi	002159 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		15.02.2012
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092002159
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5135	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5135

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	0,5135	100,0	4550	0,89	0,0000	0
A yhteensä	0,2516	49,0	3150	1,25	0,2516	3150
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2619	51,0	1400	0,53	-0,2516	-3150
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,5135	100,0	4550	0,89	0,0000	0
A yhteensä	0,2516	49,0	3150	1,25	0,2516	3150
AK	0,2516	100,0	3150	1,25	0,2516	3150
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2619	51,0	1400	0,53	-0,2516	-3150
Y	0,2619	100,0	1400	0,53	-0,2516	-3150
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

2. Asemakaavakartta



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer
002159

Päiväys
Datum
2.6.2014

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer
684491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 17566.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 17566.
1:2000



Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 17566.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17566.
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Julkisivut

Rakennuksen 8-kerroksisen osan tulee olla selkeästi suorakaiteen muotoinen pohjois-etelä-suunnassa vähintään suhteessa 3:5. Rakennusmassan kapeampaa etelään suuntautuvaa päätyä tulee lisäksi porrastaa ja jaotella siten, että rungon kapeus korostuu.

Martinlaaksonpolulle päin olevia julkisivuja tulee elävöittää käyttämällä esimerkiksi lasierkkereitä tai ranskalaisia parvekkeita.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa paikalla muurattua tiiltä tai rappausa.

Rakennuksessa tulee olla tasakatto.

Rakennuksen maantasokerroksen Martinlaaksonpolulle päin avautuvan julkisivun tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma ja sitä tulee jäsenellä esimerkiksi suurin ikkunapinnoin.

Rakennusoikeus

Korttelialueelle saa rakentaa erityisasumista enintään 30% asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, yhteissaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 15% sallitusta kerrosalasta. Näitä tilat eivät mitoiteta autopaikoja.

Parvekkeet ja erkkerit saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle enintään 2,5 metriä.

IV-konehuoneita ja teknisiä tiloja sekä niiden vaatimia rakenteita saa sijoittaa rakennusoikeuden ja kerrosalavun estämättä. Näiden tilojen ulkonäköön julkisivussa tulee kiinnittää riittävästi huomiota siten, että ne suunnitellaan osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

erityisasuminen	1 ap/ 150 kem ²
muu asuminen	1 ap/ 130 kem ²

Melusuojaus

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden Δ L lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Pihat

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kuin niitä ei käytetä liikenteelle. Alueella tulee olla puita ja pensaita.

Korttelin 17566 tontin 6 puoleiselle osalle istutusalueita tulee luoda tiheä istutuskasista pensaista ja perennoista.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Tonttikohittaisen hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Fasader

Byggnadspartiet i åtta våningar ska i nord-sydlig riktning vara klart och tydligt rektangulärt, åtminstone i förhållande 3:5. Den smalare gaveln av byggnadsmassan, vilken vetter mot söder, ska dessutom trappas av och delas in, så att den smala stommen framhävs.

Fasaderna mot Mårtensdalsstigen ska livas upp genom användning av till exempel burspråk i glas eller franska balkonger.

Som huvudsakligt fasadmateriäl ska användas bränt eget som murats på plats eller puts.

Byggnaderna ska ha plant tak.

Den fasad i byggnadens markplan som vetter mot Mårtensdalsstigen ska ges ett öppet och funktionellt intryck och delas in genom till exempel stora fönsterytor.

Byggnadsrätt

I kvartersområdet får det byggas bostäder för specialboende högst 30 % av den våningsyta som anvisas i detaljplanen.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m².

Utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen kan i respektive våningsplan byggas skyddsrum, förråd, tekniska utrymmen, gemensamma bastur för invånarna och gemensamma utrymmen för invånarna som betjänar boendet, på sammanlagt högst 15 % av den tillåtna byggnadsytan. Dessa utrymmen dimensioneras inga bilplatser.

Balkongerna och burspråken får sträcka sig högst 2,5 meter utanför byggnadsytans gräns.

Ventilationsmaskinrum och tekniska utrymmen samt de konstruktioner som dessa kräver får placeras utan att bygggrädden och våningstalet utgör ett hinder. Tillräcklig uppmärksamhet ska fästas vid utseendet på dessa utrymmens fasader, så att de planeras som en del av byggnadens arkitektur.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

specialboende	1 bp/150 m ² -vy
övrigt boende	1 bp/130 m ² -vy

Bullerskydd

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadshusens yttrevägggar Δ L skall vara minst 32 dB.

Gårdarna

De tomtdelar som blir obebyggda ska planteras till de delar som de inte används för trafik. På området ska finnas träd och buskar.

I den del av kvarter 17566 som vetter mot tomt 6 ska det planteras en tät remsa med buskar och perenner.

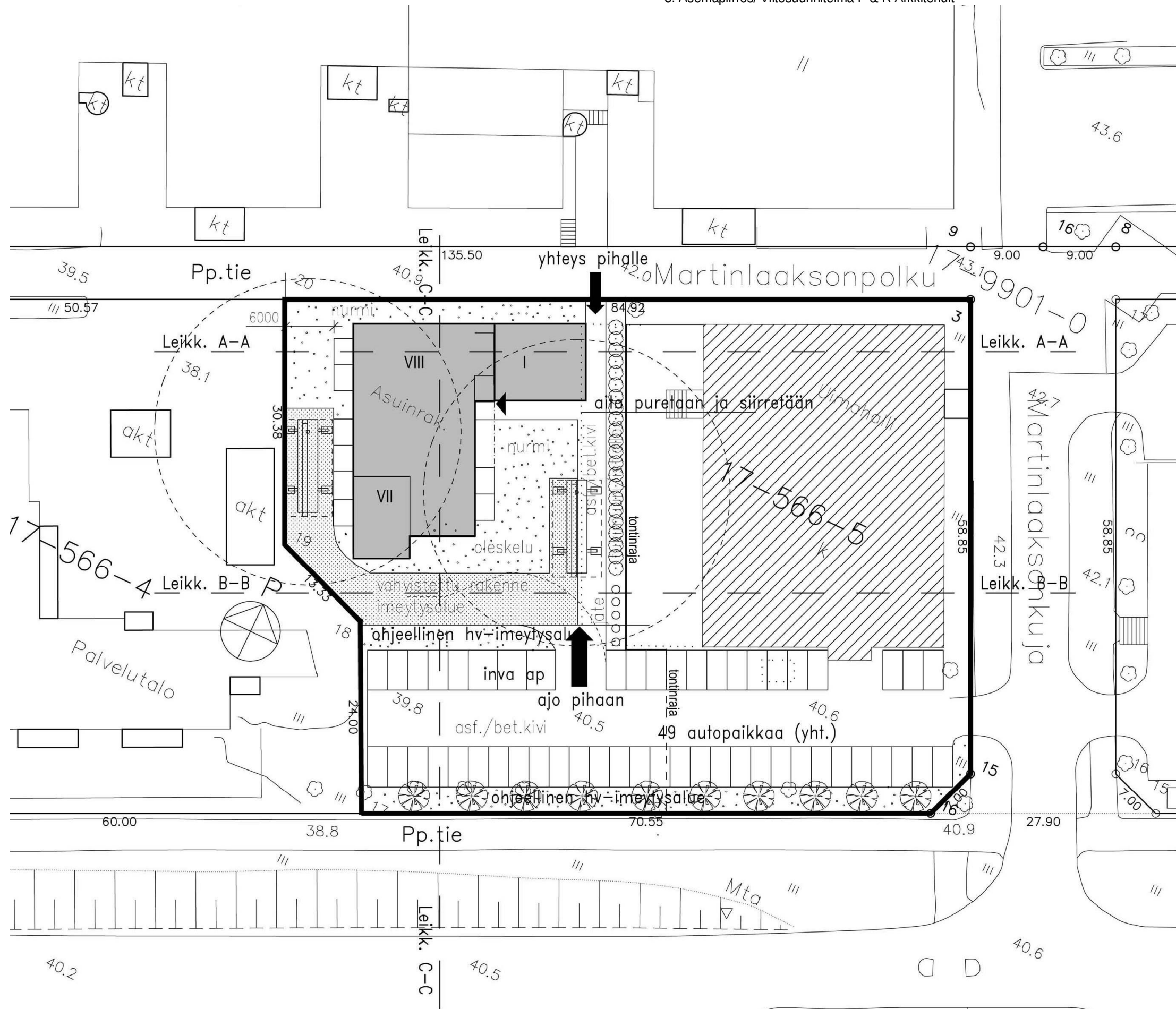
Dagvatten

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

När en dagvattenplan utarbetas för respektive tomt ska Vanda stads dagvattenprogram beaktas. Godkännande av planen ska inhämtas i samband med bygglovet.

	Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Yleisten rakennusten korttelialue.	På området ska användas genomsläppliga ytbeläggningar.^{2/2} Kvartersområde för allmänna byggnader.
	Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja se tulee sovittaa yhteen ympäröivien rakennusten kanssa. Tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömiä asuntoja. Korttelin 17566 tontin 7 puoleinen osa istutusalueutta tulee suunnitella uimahallin ulkovirkistysalueeksi.	Byggnadens arkitektur ska vara högklassig och passa ihop med de omgivande byggnaderna. På tomten får byggas bostäder nödvändiga med tanke på fastighetens service. I den del av kvarteret 17566 som vetter mot tomt 7 ska planteringsområdet planeras som ett rekreationsområde utomhus för simhallen.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Tonttikohittaisen hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Autopaikkojen vähimmäismäärät: Urheilutilat ja vapaa-ajantilat 25 autopaikkaa Muu autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. När en dagvattenplan utarbetas för respektive tomt ska Vanda stads dagvattenprogram beaktas. Godkännande av planen ska inhämtas i samband med bygglovet.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Osa - alueen raja. Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	På området ska användas genomsläppliga ytbeläggningar. Minimiantalet bilplatser: idrottslokaler, fritidslokaler 25 bilplatser Behovet av bilplatser fastställs i samband med bygglovet. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Gräns för delområde. Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee. Rakennusala. Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Hulevesialue. Istutettava alueen osa. Säilytettävä / istutettava puurivi. Ajoyhteys. Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Pysäköimispaikka.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav. Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller. Byggnadsyta. Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet. För lek och utevistelse reserverad del av område. Dagvattenområde. Del av område som bör planteras. Trädrad som skall bevaras / planteras. Körförbindelse. Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik. Parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden. TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
	Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu Mittausosasto Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. Vantaalla / Vanda ____ 20__	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen Mätningssavdelningen Baskarten fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20__	Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20__

3. Asemapiirros/ Viitesuunnitelma P & R Arkkitehdit



UUSI RAKENNUSOIKEUS	3 150 kem2
ERITYISASUNNOT 1.-3.KERROS	16 kpl
ASUNNOT 3.-8.KERROS	36 kpl
ASUNNOT YHTEENSÄ	52 kpl
KERROSALA YHTEENSÄ	3 150 kem2
KOKONAISALA	3 845 brm2
AUTOPAIKAT	
ERITYISASUMINEN 1 AP/150 kem2	6 AP
MUU ASUMINEN 1 AP/130 kem2	18 AP
UIMAHALLIN AUTOPAIKAT	25 AP
AUTOPAIKKATARVE YHT.	49 AP

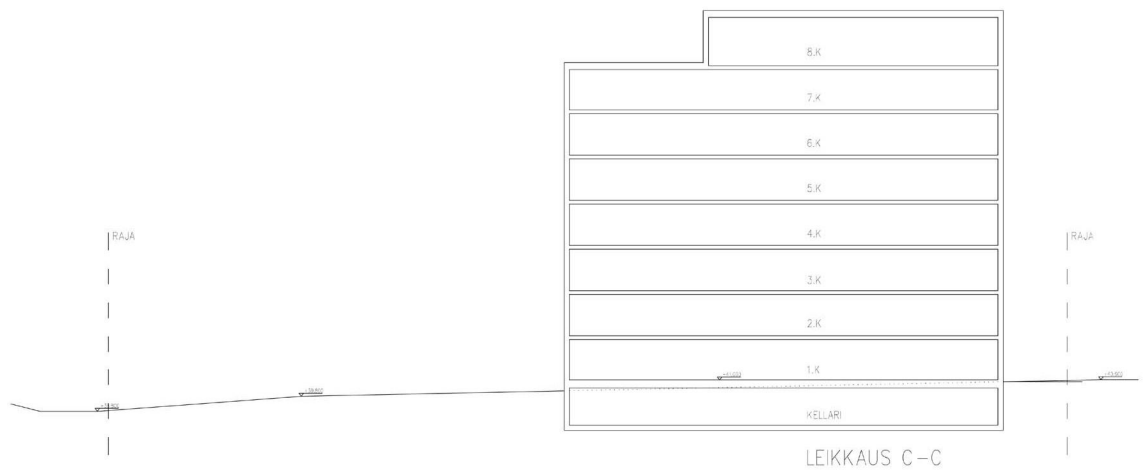
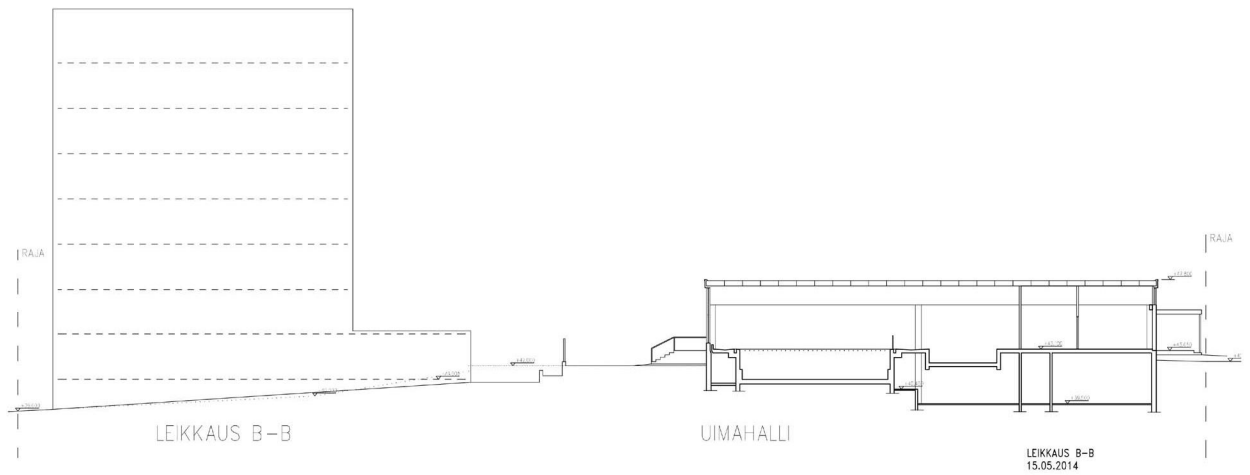
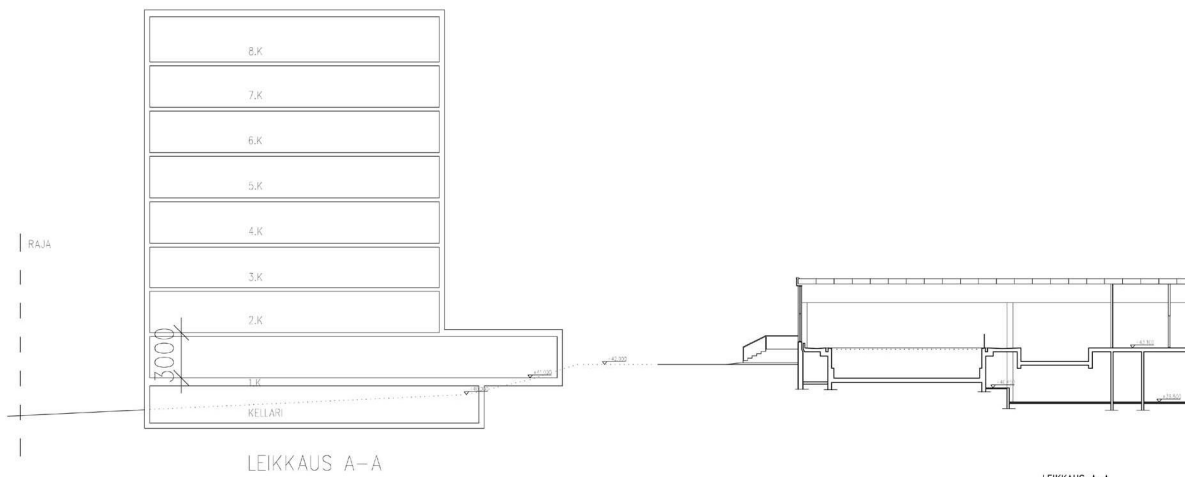
VAV MARTINLAAKSONPOLKU 3

ASEMAKAAVAN MUUTOS
TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 1:500
15.05.2014



P&R ARKKITEHDIT OY
VETURIKUJA 7, 01300 VANTAA
TEL. 0103200230

4. Leikkauksia



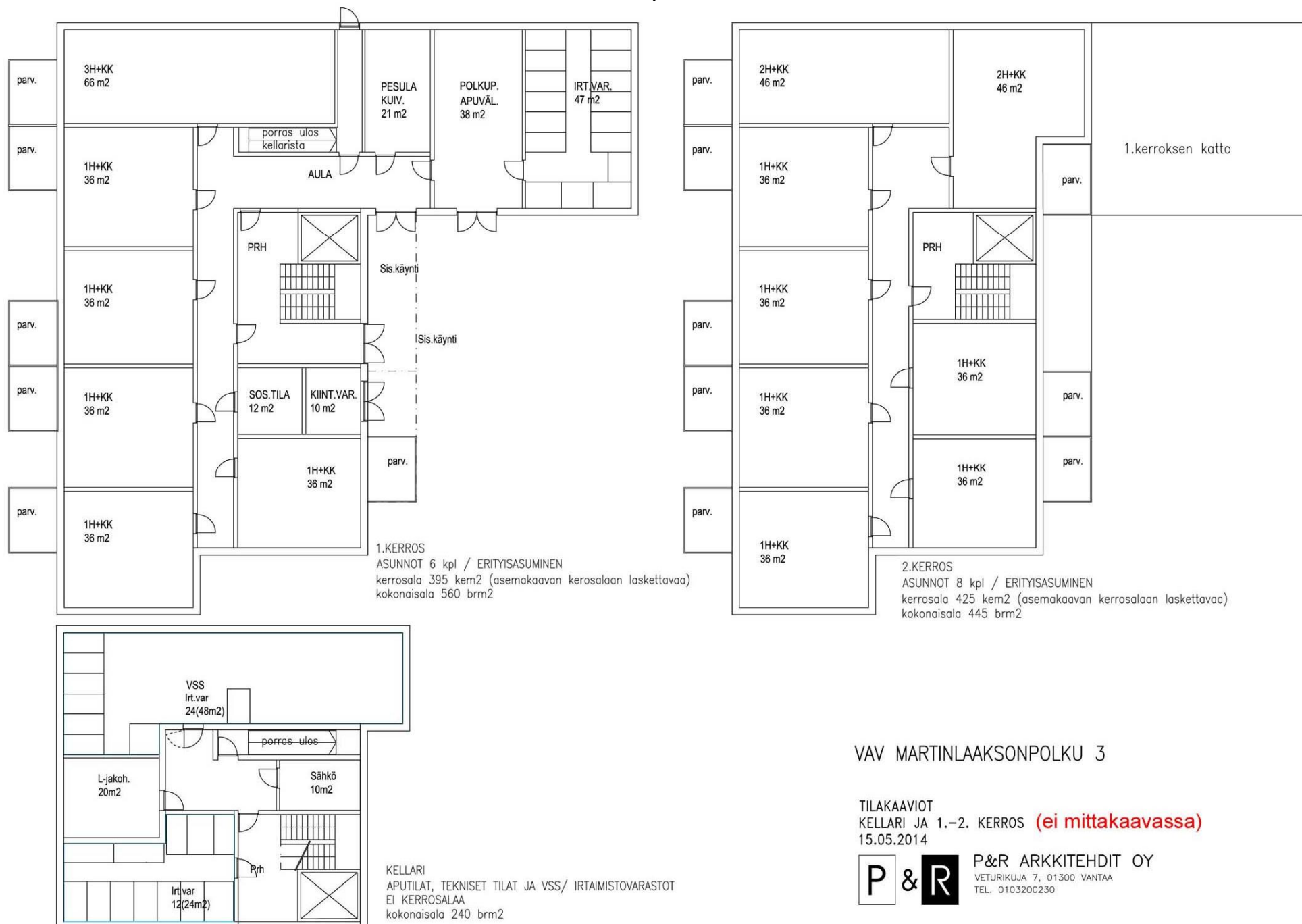
VAV MARTINLAAKSONPOLKU 3

LEIKKAUS C-C
15.05.2014



P&R ARKKITEHDIT OY
VELTURIKATU 7, 01300 VANTAA
TEL. 0103200230

5. Pohjakaaviot



3.-7.KERROS

ASUNNOT/7 kpl/kerros = yhteensä 35 ASUNTOA

kerrosala 5 x 425 kem2 = 2 125 kem2 (asemakaavan kerrosalaan laskettavaa)

kokonaisala 5 x 445 brm2 = 2 225 brm2

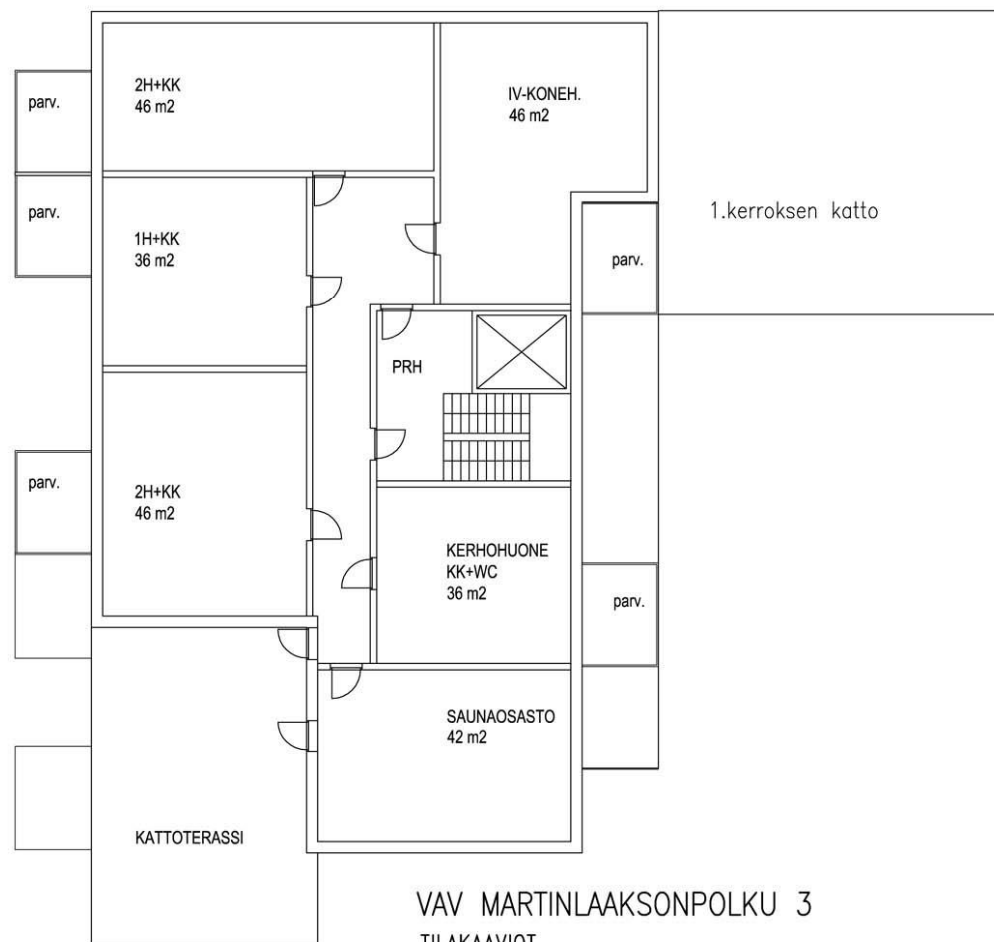


8.KERROS

ASUNNOT 3 kpl, SAUNASASTO, KERHOHUONE ja IV-KONEHUONE

kerrosala 205 kem2 (asemakaavan kerrosalaan laskettavaa)

kokonaisala 375 brm2



VAV MARTINLAAKSONPOLKU 3

TILAKAAVIOT

3.-8.KERROS

15.05.2014

(ei mittakaavassa)



P&R ARKKITEHDIT OY

VETURIKUJA 7, 01300 VANTAA
TEL. 0103200230

