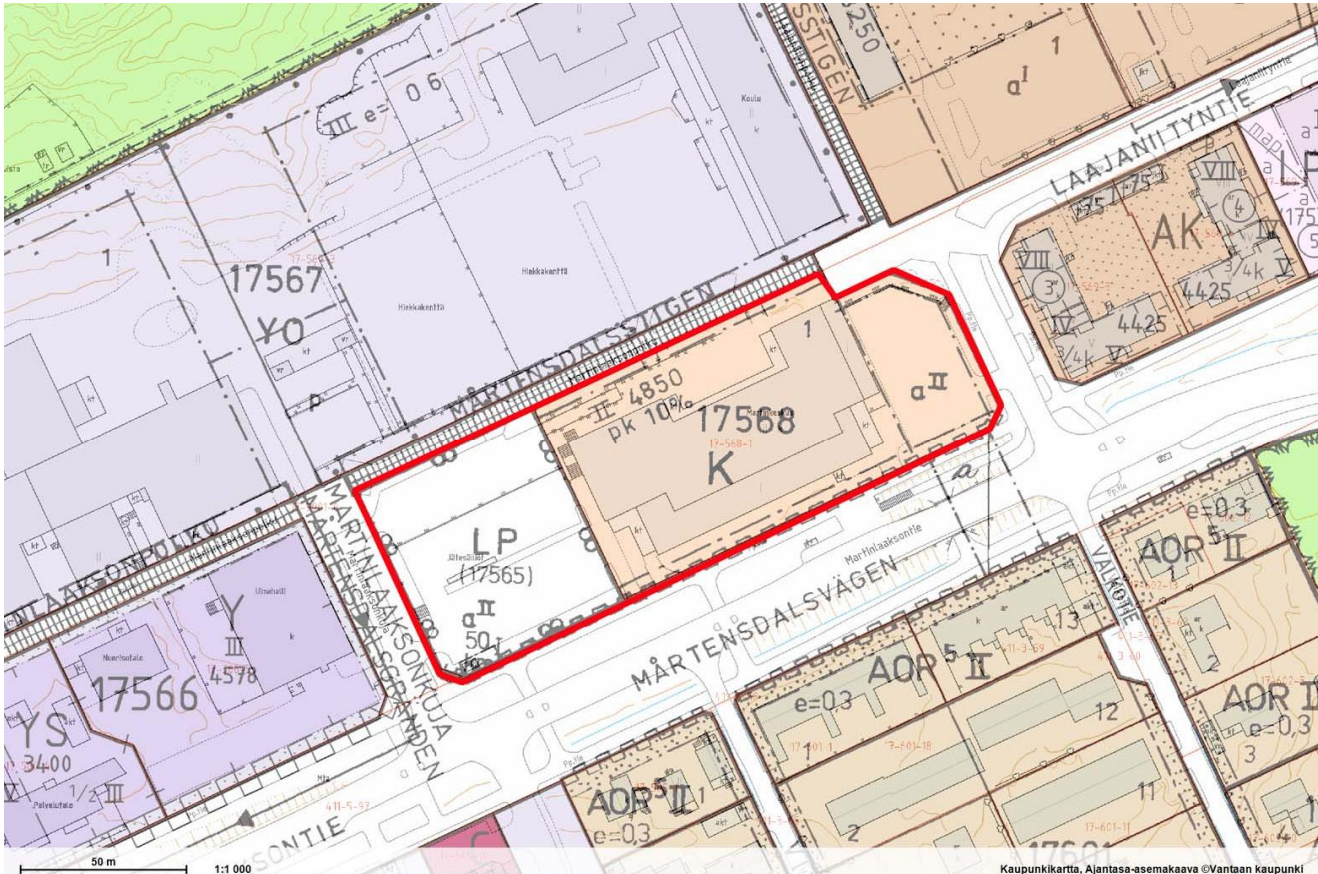


Tiedote Martinlaakson liikekeskuksen alueen suunnittelusta 10.11.2014

Martinlaakson Liikekeskus Oy on hakenut asemakaavamuutosta 8.6.2012 omistamalleen Martinkeskuksen ostoskeskuskiinteistölle Martinlaaksontie varressa siten, että nykyinen ostarirakennus puretaan ja tilalle rakennetaan kerrostaloja, päivittäistavarakauppa sekä myymälätilaa kerrostalojen pohjakerrokseen. Liikekeskuksen omistaman tontin länsipuolella sijaitsee kaupungin omistama LP-alue. Martinlaakson Liikekeskuksen tavoitteena on ollut löytää kilpailuttamalla kortteliin suunniteltavalle hankkeelle uusi omistusjärjestely ja toteuttaja. Vantaan kaupunki (kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2013) on myöntänyt suunnitteluvarauksen Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi kaupungin omistamalle LP-alueelle muun muassa seuraavin ehdoin ja suunnitteluperiaattein:

- Kaupunki laatii yhteistyössä Liikekeskus Oy:n kanssa lähtötiedot kilpailun järjestämistä varten.
- Suunnittelukilpailun ohjelmassa ja suunnittelukilpailuun lähetettyjen suunnitelmien arvioinnissa tulee huomioida Martinlaakson kehityskuvan tavoitteiden toteutuminen.
- Suunnittelukilpailun tavoitteet sekä Laajavuoren koulutontin suunnittelukilpailun tavoitteet tulee olla toisiaan tukevia.
- Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkealuokkaisia ja niiden tulee ulkonäöllään ja sijoittelullaan luoda korkeatasoista keskustamaista kaupunkikuvaa.
- Suunnittelualueelle tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa sekä liiketilaa katutasoon.
- Martinlaaksonpolku tulee rauhoittaa autoliikenteeltä, eikä sinne saa tuoda huoltoliikennettä ilman kaupungin suostumusta.
- Suunnittelualan pohjoispuolelle sijaitsevalle entisen Laajavuoren koulun tontille autoliikenne ohjataan suunnittelualan kautta Martinlaaksonpolun alitse.
- Kaupungilla on edustus suunnittelukilpailun järjestämisessä ja voittajan/voittajien valinnassa.
- Kaupungin ja Liikekeskuksen tulee tehdä yksimieliset päätökset konsultin valinnasta, suunnittelukilpailun ohjelmasta sekä suunnittelukilpailun voittajan/voittajien valinnasta.
- Kaupunki ryhtyy laatimaan kaavamuutosta suunnittelukilpailun voittajaehdotuksen/voittajaehdotuksien pohjalta.



kilpailualueen sijainti

Neuvotteluja kaavamuutoksesta

Yrityspalvelut ja kaupunkisuunnittelu ovat neuvotelleet Liikekeskuksen edustajien kanssa kaavamuutoksesta. Neuvotteluissa on todettu, että ostoskeskuksen nykykunto on huono ja liiketiloja on runsaasti tyhjiään. Ostoskeskuksessa on tällä hetkellä Alepa, kirpputori, ravintoloita ja kioski. Vuonna 2011 Martinlaakson asemalle valmistunut ostoskeskus on vähentänyt Martinkeskuksen ostoskeskuksen vetovoimaa entisestään. Uhkana on, että vanha Martinkeskuksen ostoskeskus tyhjenee entisestään, taantuu ja rapistuu.

Martinkeskuksen paikalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, mm. purkavia ja säilyttäviä. Tehtyjen selvitysten perusteella on todettu, että rakennuksen peruskorjaus kaupalliseen käyttöön ei ole taloudellisesti perusteltavissa. Kaupungin teettämän Ostari-inventoinnin (Helasvuo & Vainio, 2008) jatkotyössä Martinkeskus on ehdotettu kategoriaan, jossa se voidaan purkaa, jos se on alueen kokonaisuuden kehittämisen kannalta toimivampi ratkaisu kuin säilyttäminen. Kaupunki on esittänyt ensisijaisena vaihtoehtona tontille uutta asuinrakentamista, päivittäistavarakauppaa sekä kivijalkaliikkeitä.

Esitetty uusi asuinrakentaminen 300 m:n päähän Martinlaakson asemasta tukee kaupungin täydennysrakentamis- ja keskustojen kehittämistavoitetta. Toteuttamiskokonaisuuteen tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa sekä kerrostalojen kivijalkaan erikoisliikkeitä Martinlaakson tien varteen ja Martinlaakson polun päähän suunnitellun aukion yhteyteen. Tämä on ollut myös kaavamuutoksen hakijan tavoitteena. Tällä tavoin saadaan Martinlaakson keskustaan ja aseman läheisyyteen lisää asukkaita, turvataan lähipalvelut sekä rakennetaan laadukasta kaupunkikuvaa. On arvioitu, että asuntorakentamisen määrä tulisi olemaan 15.000 kem² – 20.000 kem², joka tarkoittaa noin 250 uutta asuntoa.

Martinkeskuksen pohjoispuolisen Laajavuoren koulutontin asemakaavamuutoksen (nro 002031) yhteydessä on järjestetty osallistuminen myös Martinkeskuksen tontin osalta 9.4. - 16.5.2008. Kaksi suunnittelukohdetta etenevät kuitenkin omina kaavamuutoksinaan. Martinkeskuksen alueen osalta varsinainen kaavamuutostyö käynnistyy uudella osallistumisella loppusyksystä 2014.

Kilpailu käynnistyy

Keväällä 2014 Martinlaakson liikekeskus Oy järjesti toteutus- ja suunnittelukilpailun Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan liikekeskuksen tilalle uusi laadukas korttelikokonaisuus, jossa yhdistyvät asuminen, liiketilat ja palvelut. Kilpailun käytännön järjestelyistä vastasi konsulttina Realprojekti Oy.

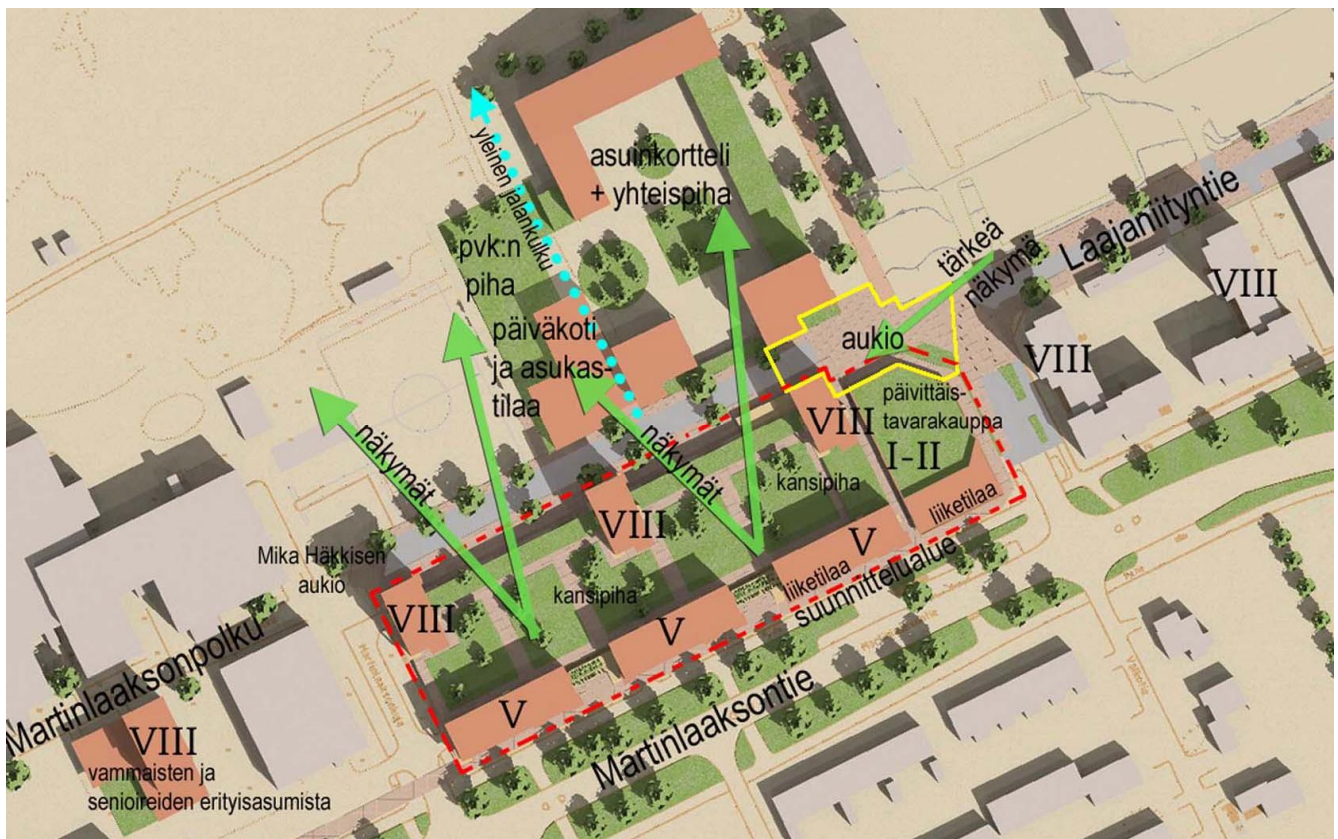
Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskustaluuetta on suunniteltu kokonaisuutena. Kehityskuvan yhteydessä asiasta on kuultu myös asukkaita kahdessa eri työpajassa sekä nettikyselyin. Myös suunnittelualueen pohjoispuolella on vireillä asemakaavamuutos. Entinen Laajavuoren koulurakennus puretaan ja tilalle suunnitellaan asuntorakentamista ja päiväkotia. Kaupunki on järjestänyt koulutontin suunnittelusta erillisen tontinluovutuskilpailun, joka on juuri ratkennut. Linkki:

http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto/prime103_fi/prime101_fi.aspx

Kummin tontin suunnitteluratkaisut perustuvat kehityskuvassa esitettyyn kokonaissuunnitelmaan ja ovat riippuvaisia toisistaan. Siksi kilpailut on pyritty järjestämään ja ratkaisemaan samanaikaisesti. Asukkaita huolestuttanut ajoneuvoliikenne on järjestetty siten, että kulku Laajavuoren koulutontin asuntojen pihakannen alla olevaan parkkilaitokseen on osoitettu Martinkeskuksen tontin kautta tunnelissa Martinlaaksonpolun ali. Tällöin Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien risteyksen aukio saadaan rauhoitettua asukasliikenteeltä.

Kilpailun **tavoitteena** oli muun muassa seuraavaa:

- Asumista noin 13 000-16 000 k-m².
- Pysäköinti tulee järjestää pihakannen alle.
- Martinlaaksonpolun varalta rytmittävät 8-kerroksiset kapearunkoiset asuinrakennukset, myös Martinlaaksontie varteen tulee rajata asuntorakentamista.
- Asuntorakentamisen lisäksi suunnittelualueen itäosaan tulee sijoittaa kaupallisia palveluita: päivittäistavarakauppa sekä kivijalkaliikkeitä pohjoispuoliselle uudelle aukiolle sekä Martinlaaksontien suuntaan avautuen.
- Rakennusmassat rajaavat sisälleen piha-alueet. Toiselta yhteispihalta aukeaa näkymä Laajavuorenpuistoon, toiselta pohjoispuolisen uuden asuinrakentamisen suuntaan. Pihojen liittyminen katuun tulee suunnitella viihtyisäksi osaksi katutilaa esimerkiksi pergoloin, paviljonkimaisin asukastilojen, puuistutuksin tms. Suunnittelualueen laidoilla olevia puita tulee pyrkiä säilyttämään.
- Martinlaaksonpolku tulee rauhoittaa autoliikenteeltä.
- Liikenne Laajavuoren koulun tontille kulkee Martinlaaksonpolun ali tunnelissa.



Tontinkäytön lähtökohdat kilpailuohjelmassa: viitteellinen kaaviokuva suunnittelualueen rakennusmassojen sijoittelusta sekä esimerkinomainen kuva pohjoispuolisen tontin suunnittelusta. Rakennusmassat rajaavat sisälleen piha-alueet. Toiselta yhteispihalta aukeaa näkymä Laajavuorenpuistoon, toiselta pohjoispuolisen uuden asuinrakentamisen suuntaan. Pihojen liittyminen katuun tulee suunnitella viihtyisäksi osaksi katutilaa esimerkiksi pergoloin, paviljonkimaisin asukastilojen, puuistutuksin tms. Suunnittelualueen laidoilla olevia puita tulee pyrkiä säilyttämään. Kuva: kaupunkisuunnittelu

Kilpailuehdotuksia saatiin 4 kpl määräaikaan 12.5.2014 klo 15:00 mennessä.

Ehdotuksen jättivät:

- Lujatalo Oy
- Pohjola Rakennus Oy
- SRV Oy
- YIT

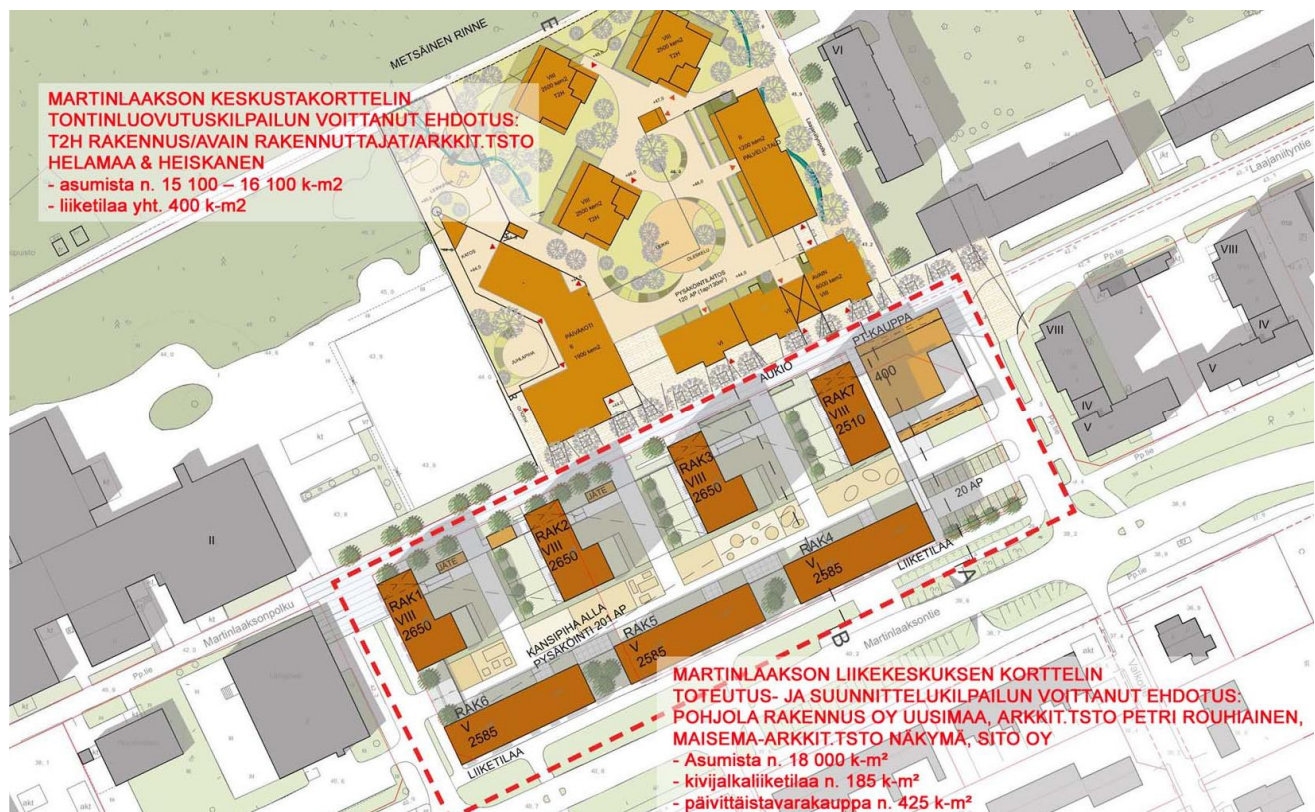
Ehdotusten arvioinnissa on ollut mukana edustajat Vantaan kaupungilta, Martinlaakson Liikekeskus Oy:stä sekä Realprojekti Oy:stä. Kilpailu ratkaistiin ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteutuskelpoisuuden sekä tarjotun hinnan (€/k-m²) ja maksuehtojen perusteella.

Kaikki 4 kilpailuehdotuksen jättänyttä tahoa olivat toteuttajaorganisaatioiltaan uskottavia ja niiden referenssit suunnittelutehtävään nähden riittäviä. Ehdotuksista annettu tarjoushinta vaihteli huomattavasti eri kilpailuehdotusten kesken. Lisäksi ehdotetuissa rakennustehokkuuksissa oli vaihtelua. Ehdotukset olivat myös laatutekijöiltään ja kilpailuohjelman tavoitteet huomioiden vaihtelevia.

Kilpailun voittajaksi Pohjola Rakennus Oy Uusimaa

Kilpailuraati arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Sito Oy. Ehdotuksessa liittyminen ympäristöön, kaupunkikuvalliset tekijät sekä muu toiminnallisuus oli ratkaistu erinomaisesti. Ehdotettu tarjous täytti kilpailuohjelman tavoitteet ja lisäksi tarjottu rakennusoikeuden hinta ja suunnitelman tehokkuus olivat hyviä. Voittajaehdotus käsittää noin 260–300 asuntoa sisältäen asumisen eri hallintamuotoja (vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja sekä Eloisa -seniorikoteja)

Kilpailualueen asemakaavamuutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajan kanssa. Kaupunki käynnistää asemakaavoituksen loppuvuodesta 2014. Tällöin järjestetään yhteissuunnittelukokouksia Laajavuoren koulutontin kilpailun voittaneen toteuttajan ja konsultin kanssa, jotta suunnitelmat saadaan hiottua yhteen. Muun muassa ajotunnelin tarkka sijainti ja kävelykadun aukion paikka tulee huomioida jatkosuunnittelussa. ja Alustavan aikataulun mukaan asemakaavamuutos olisi valmis syksyllä 2015 ja rakentaminen voitaisiin aloittaa vuoden 2016 alkupuoliskolla.



Asemapiirros alueesta, Kuva: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen/ Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen



Kilpailuehdotuksen mukainen näkymä Martinlaakson tien ja Laajaniityntien kulmasta. Kuva: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen



Martinkeskuksen korttelikokonaisuus yhdistää asumisen, liiketilat ja palvelut. Kuva: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen