



VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002031

Martinlaakso

Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille



Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee
1.6.2015 päivättyä asemakaavanmuutosekseen nro 002031

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa, Martinlaakso
Asemakaavan muutos

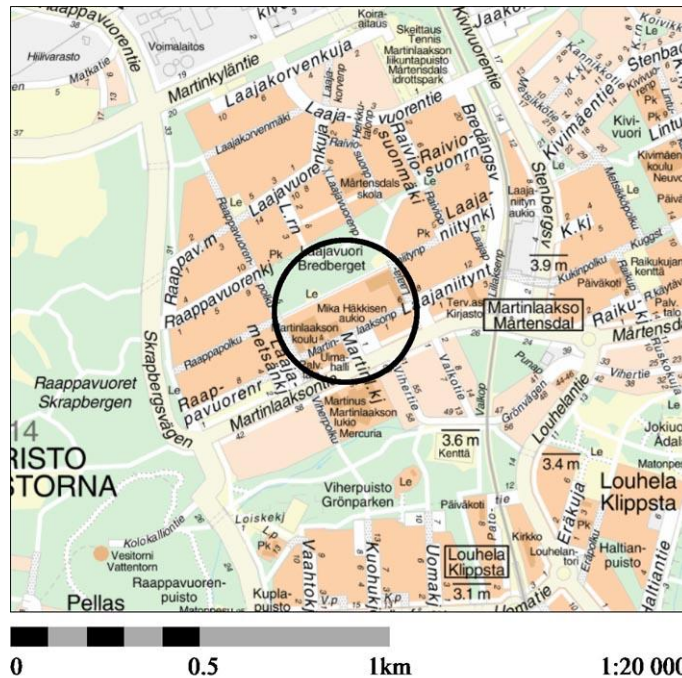
- Kortteli 17567 sekä katualuetta
- (Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 17567 sekä katualuetta.)

Tonttijaon muutos

- Osa korttelia 17567

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunniteltavana oleva alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa karttaliitteen rajaamalla alueella korttelin 17567 tontilla 3. Pohjoisessa aluetta rajaa Laajavuoren puisto, idässä Laajaniitynkuja, lännessä Raappavuorenkuja ja etelässä Martinlaaksonpolku. Tontilla sijaitsee kaksi koulurakennusta sekä urheilukenttä. Martinlaakson koulu on peruskorjattu ja laajennettu muutama vuosi sitten. Koulurakentaminen on tehty voimassa olevan asemakaavan pohjalta, mutta sen alue päivitetään uuteen asemakaavaan. Laajavuoren koulu on tarkoitus purkaa huonokuntoisuuden vuoksi. Koulurakennukselle on myönnetty purkulupa (Raja 14.1.2014).



Kuva 3. Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan lähtökohtana on alueen kehittäminen huomioiden Martinlaakson kehityskuvan tavoitteet. Asemakaavamuutos koskee korttelia 17567 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17567. Suunnittelualaue on kaupungin omistuksessa.

Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että Laajavuoren koulun alueelle osoitetaan sekä päiväkotia että uutta asuinkerrostalorakentamista. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista 15 350 kem², liiketilaa 150 kem² sekä asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä tilaa 300 kem². Päiväkodille osoitetaan 2500kem² omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Kaavamuutosta tehdään erillään eteläpuolisen alueen (Martinkeskuksen tontti, kaavamuutos 002178) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty kokouksia.

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	6
<u>3 Lähtökohdat</u>	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus	9
3.1.5 Palvelut	9
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	10
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö	10
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne	10
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
<u>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</u>	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Vireille tulo	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	19
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	26
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	32
<u>5 Asemakaavan kuvaus</u>	33
5.1 Kaavan rakenne	33
5.1.1 Mitoitus	33
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.3 Aluevaraukset	34
5.3.1 Korttelialueet	34
5.3.2 Muut alueet	34
5.4 Kaavan vaikutukset	35
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	35
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	35
5.4.3 Vaikutukset väestöön	35
5.5 Ympäristön häiriötekijät	35
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	35
5.7 Nimistö	36
<u>6 Asemakaavan toteutus</u>	37
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2 Aikataulu	37
Liitteet	38

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
5. Leikkaus, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
6. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
7. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
8. Asukkaiden kädenjälki
9. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
10. Pelastusreitit tontilla, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
11. Pelastusreitit, Sito Oy 15.5.2015
12. Katupiirustukset, Sito Oy 15.5.2015
13. Katuleikkaukset, Sito Oy 15.5.2015
14. Hulevesien hallinta, Taratest Oy 13.5.2015
15. Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 13.5.2015

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2014.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 9.4.2008.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Taratest Oy
- Liikennesuunnitelmat 15.5.2015/ Sito Oy
- Martinlaakson kaavamuutos, liikennetarkastelut/ Sito Oy 19.2.2015
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- Martinlaakson kehityskuva Kala 19.1.2015, Kh 26.1.2015

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vantaan yrityspalveluiden tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 25.3.2008. Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Taustaa

Asemakaavamuutos tuli ensimmäisen kerran vireille vuonna 2008. Kaupunkisuunnittelu teetti tällöin tausta-aineistoksi Laajavuoren asuntorakentamisen idealuonnoksen (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen 2007), jolla pyrittiin selvittämään, kuinka tontti olisi rakennettavissa. Osallistuminen järjestettiin 9.4. - 16.5.2008. Aluetta oli kuitenkin tarpeen tarkastella laajemmin. Martinlaaksosta on juuri tehty kehityskuva, jossa on otettu kantaa muun muassa Laajavuoren koulutontin ja Martinkeskuksen alueen suunnitteluun.

Lähtökohdat

Vantaan yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että Laajavuoren koulun alueelle sijoitetaan sekä päiväkotia että uutta asuinkerrostalorakentamista. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista, liiketilaa sekä asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä tilaa. Päiväkodille osoitetaan tilat omalta tontiltaan. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Kaavamuutosta tehdään erillään eteläpuolisen alueen (Martinkeskuksen tontti, kaavamuutos 002178) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty kokouksia.

Vantaan kaupunki järjesti Martinlaakson keskustakorttelin / Laajavuoren koulutontin suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun keväällä 2014. Kilpailuraati arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi T2H Rakennus Oy/ Avain Rakennuttaja Oy:n tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijana on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy.

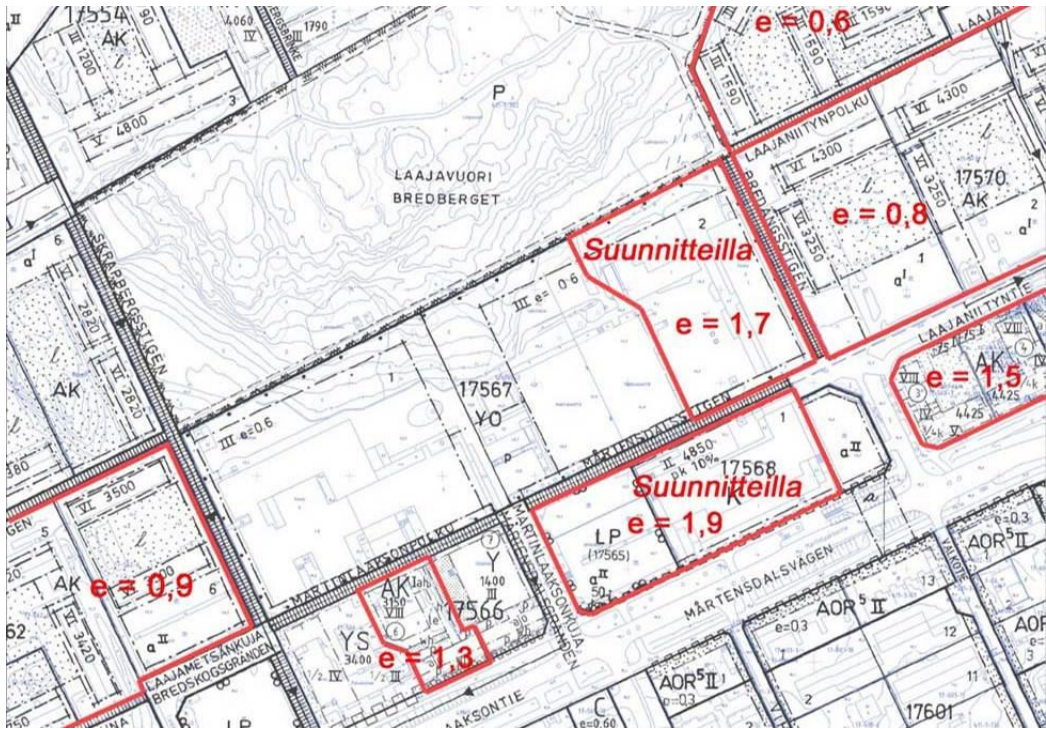
Viitesuunnitelmat ja selvitykset

Konsulttina hankkeessa on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy. Toteuttaja ja suunnittelukonsultit: T2H Rakennus Oy, Avain Rakennuttaja Oy, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen, MA-Arkkitehdit Oy.

Asemakaava

Asemakaavanmuutos koskee korttelia 17567 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17567. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 15 770 kem² (e=0,6 kahdella rakennusallalla). Toteutettu kerrosalamäärä on 15122 kem², josta Laajavuoren koulun osuus on 4890 kem².

Suunnittelualueella sijaitsee Laajavuoren koulu, jotka on tarkoitus purkaa. Äskettäin laajennettu Martinlaakson koulu säilyy ja sen alue on tarkoitus päivittää asemakaavaan. Suunnittelualueen itä- ja länsipuolella on 6-7-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat $e = 0,6 - 1,5$ (kuva 4.). Alueen pohjoispuolella on Laajavuoren puistoalue. Kaava-alueen eteläpuolella on Martinlaaksonpolun kevyen liikenteen katualuetta, jonka eteläpuolella on vireillä kaavamuutos 002178 asumiselle ja liiketilalle tehokkuudella $e = 1,9$.



Kuva 4. Viereisten asuintonttien tehokkuudet

Asemakaavamuutoksella osa korttelin 17567 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosalaa korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalorakentamiselle 15 350 kem², liiketilalle 150 kem² sekä asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tilalle 300 kem². Päiväkodille osoitetaan 2500kem² omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan ja sille osoitetaan rakennusoikeudeksi 15 000 kem². Martinlaakson koululle esitetään kaavassa suojelumerkintä sr: Koulu on aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suunniteltava olevan asuinkorttelin tontin tehokkuus on $e=1,7$. Asemakaava koostuu uudesta korttelista AK-korttelialueen lisäksi kahdesta YO-korttelialueen tontista 4 ja 5. Kaava mahdollistaa noin 385 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen korttelin eteläosaan. Kulku pysäköintilaitokseen järjestetään Martinlaaksonpolun alta ajotunnelissa korttelin 17568 kautta. Korttelin itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Kerrosalat:

AK-korttelialue korttelissa 17567: kerrosala yhteensä 15800 km², tontin pinta-ala 9257 m², $e=1,7$
YO-korttelialue tontit 17567/4-5: kerrosala yhteensä 17500 km², tontin pinta-ala 27876 m², $e=0,6$

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osasta korttelia 17567 muodostetaan korttelin 17567 tontit 4 ja 5. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi toisessa vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa 002178.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu samannimiseen palvelualueeseen. Martinlaakson alue on osa vanhaa Martinkylän maarekisterikylää, josta myös nimi Martinlaakso on peräisin. Varsinaista Martinlaakson kaupunginosaa alettiin rakentaa 1960-luvun lopulla. Asuntoja alkoi tuolloin nousta alueelle ripeään tahtiin. Rakennettiin myös kouluja ja oppilaitoksia, uimahalli, nuorisotalo ja Martinlaakson rata. Nykyään Martinlaaksossa on hyvin kattavat palvelut. Alueelle ovat sijoittuneet nykyään mm. konserttitalo Martinus ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Maankäytössä on juuri tehty koko Martinlaakson käsittävä kehityskuva, jonka tavoitteena on säilyttää ja kehittää kaupunginosaa viihtyisänä ja elinvoimaisena.



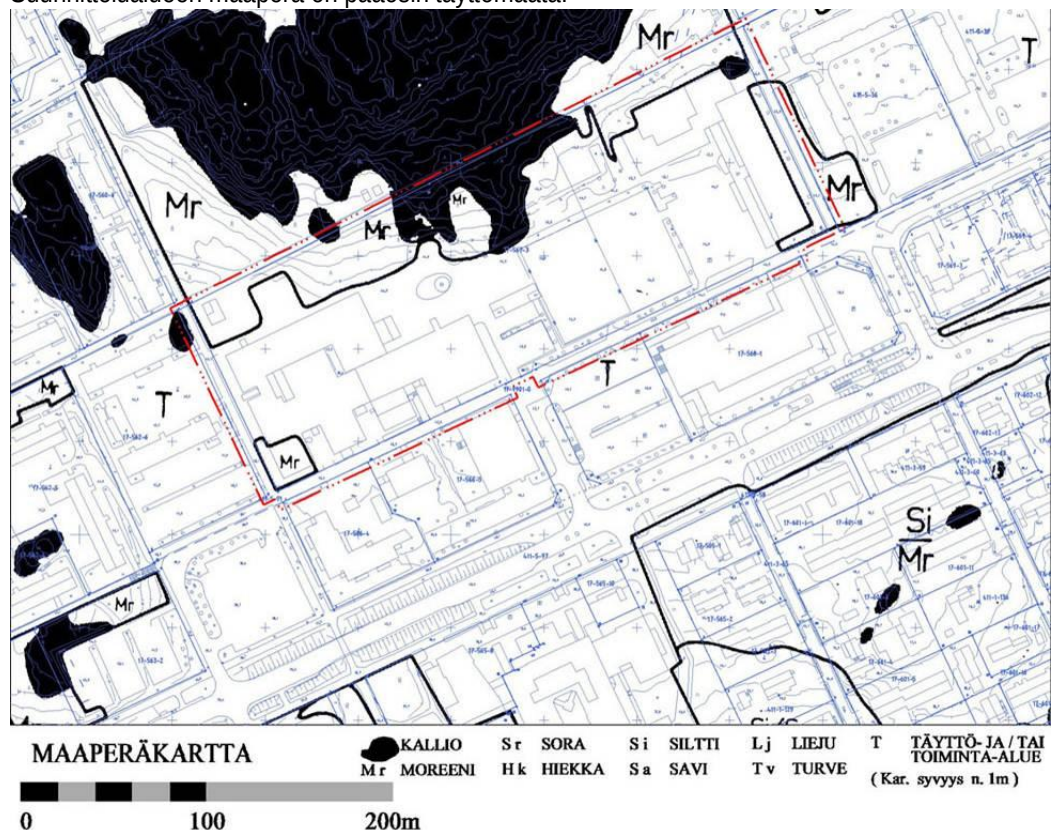
Kuva 5. uutta asuinrakentamista Martinlaaksossa

3.1.2 Luonnonympäristö

1970-luvun alussa rakennettu Martinlaakso suunniteltiin metsäisille kallioselänteille. Laajavuori, kaikkein korkein kalliomäki, jätettiin kaupunginosan keskeiseksi viheralueeksi, jonne pääsee helposti kevyen liikenteen teitä pitkin. Kerrostalokorttelien keskelle suunniteltiin suuret pihat, joilla ennen rakentamista vallinnut luonnontila pistää esiin: kalliot ja kalliometsien puut. Nämä suuret, luonnonläheiset kerrostalopihat ovat edelleen Martinlaakson vahvuus.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin täyttömaata.



kuva 6.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva alueella on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Osalla asuinrakennuksista on ollut julkisivuremontti, jossa muun muassa julkisivun väritystä on muutettu raikkaammaksi. Martinlaakson reunamilla sijaitsevat pientaloalueet ovat vehreitä ja viihtyisiä. Martinlaakson kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Arvokasta Martinlaaksossa on myös sen väljä rakenne ja vehreä ympäristö.



Kuva 7.

Suunnittelualan itäpuolella on 1970-luvulla rakennettuja 6-kerroksisia asuinkekkereita. Länsipuolella on Martinlaakson koulu, joka kuuluu Vantaan kaupungin museon ylläpitämässä rakennus-perintökohteiden luokituksessa luokkaan R1. Rakennuksesta on laadittu tarkempi rakennushistoriallinen selvitys. Koulu on aikansa esimerkki peruskoulurakentamisesta. Purettavalla Laajavuoren koululla sen sijaan ei ole erityistä arvoa rakennusperinnön kannalta (luokka K). Kohteen kulttuurihistoriallista merkittävyyttä arvioidaan seuraavilla perusteilla: harvinaisuus, tyypillisuus, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen todistusvoimaisuus ja historiallinen kerroksisuus:

R1 inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä

R2 inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti merkittävä

K inventoidun kohteen arvottaminen on kesken



Kuva 8. Martinlaakson koulu

Liikenne

Suunnitteluala rajautuu eteläpuolella Martinlaaksonpolkuun sekä idässä Laajaniitynpolkuun. Martinlaakson asema on noin 300m päässä suunnittelualueelta. Asemalla pysähtyvät kaikki Martinlaakson radan paikallisjunat arkisin noin 10 minuutin välein ja viikonloppuisin 10-15 minuutin välein. Heinäkuusta 2015 alkaen Martinlaaksossa pysähtyvät myös Kehäradan paikallisjunat, joilla pääsee Kivistöön, lentoasemalle ja Tikkurilaan. Suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Martinlaakson aseman bussi-terminaalissa. Martinlaaksontien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja. Liikenteeltään pääosin ulkosyöttöisessä Martinlaaksossa on iso yhtenäinen autoton jalankulkualue, joka koostuu lähinnä yhdistetyistä jalankulku- ja pyöräteistä.

Martinlaaksontien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta 10 % on raskasta liikennettä. Illan liikenteellisenä huipputuntina liikennemäärä on noin 700 ajoneuvoa. Nykytilanteessa kaava-alueella on ainoastaan kaupallista toimintaa (Martinkeskus).

Autopaikkoja on noin 150 ja vuorokauden arvioitu liikennetuotos on noin 1100 ajoneuvoa. Martinkeskuksen liikenne liittyy Martinlaaksontielle Laajaniityntien ja Martinlaaksonkujan kautta. Molemmat liittymät Martinlaaksontielle ovat valo-ohjaamattomia liittymiä, jossa sivusuunnat ovat väistämisvelvollisia. Liittymien toimivuus nykytilanteessa on riittävä. Laajaniityntie on kokoojakuu, jolla on vähäistä läpiajoliikennettä. Martinlaaksontielle liikennettä aiheuttavat uimahalli ja Martinlaakson koulu.

Yhdyskuntatekninen huolto

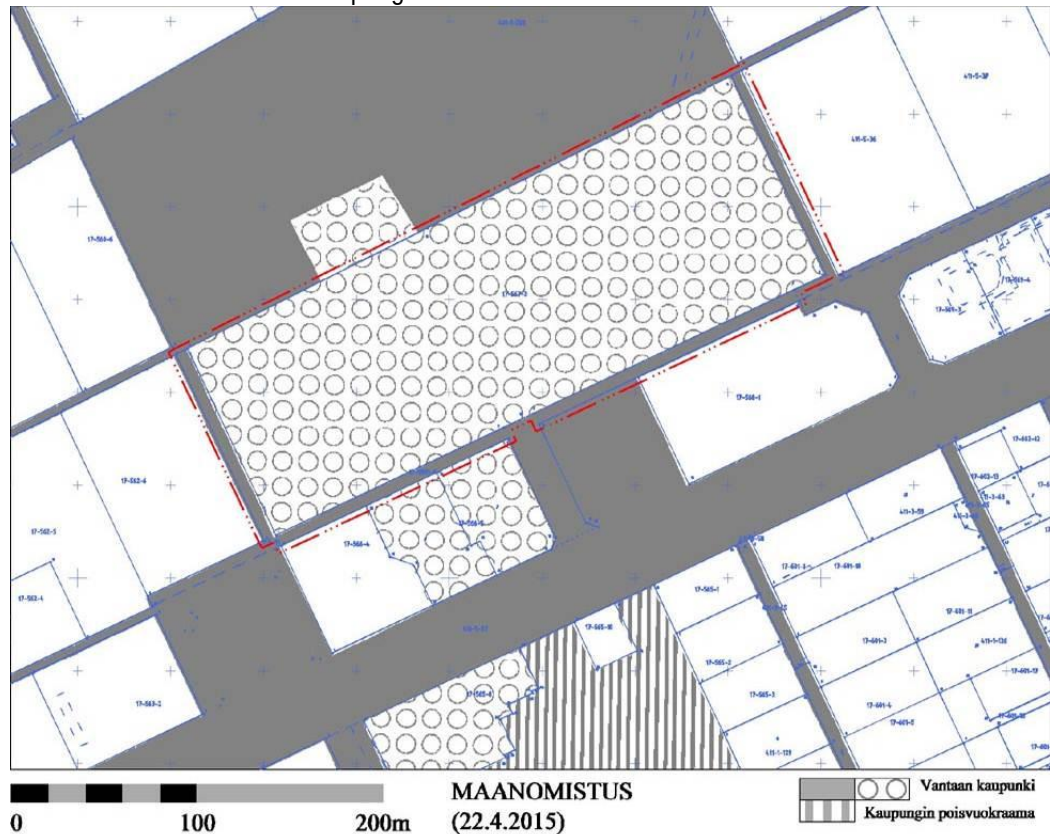
Alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto Martinlaaksonkujalla, josta koululle on tuotu vesihuolto yksityisinä putkina Martinlaakson koulun tontin kautta. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot vaihtelevat alueella +86.00...+96.00 mvp (merenpinnasta) välillä.

Alueen jätevedet johdetaan lounaaseen Vapaalan ja Hämevaaran kautta Espoon Lintuvaaraan. Lintuvaarasta jätevedet ohjataan Espoon Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueella on nykytilanteessa purettava koulurakennus, jonka kuivatusvedet on johdettu yleiseen hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesiviemäriässä vedet johdetaan etelään Viherpuistossa virtaavaan Pellaksenojaan. Pellaksenoja johtaa vedet länteen Varistenojaan, josta vedet päätyvät lopulta Espoon Pitkäjärveen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Vantaan kaupungin omistuksessa.



kuva 9.

3.1.5 Palvelut

Alue kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat nykyisessä Martinkeskuksessa. Päivittäistavarakauppa tulee palveluna säilymään korttelissa. Martinlaakson uusi ostari on muutaman sadan metrin päässä. Lähin virkistysalue on viereinen Laajavuoren puistoalue.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Melunlähteet ja niiden vaikutukset tutkitaan kaavamuutostyön yhteydessä. Suunnittelualue on lentomelualueetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melun suojaus otetaan huomioon rakenteissa.

3.1.7 Sosiaalinen ympäristö

Taloyhtiöissä on Martinlaakson rakentamisen alkuajoista saakka ollut erityistä talkoohenkeä. 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.

3.2 Suunnittelutilanne

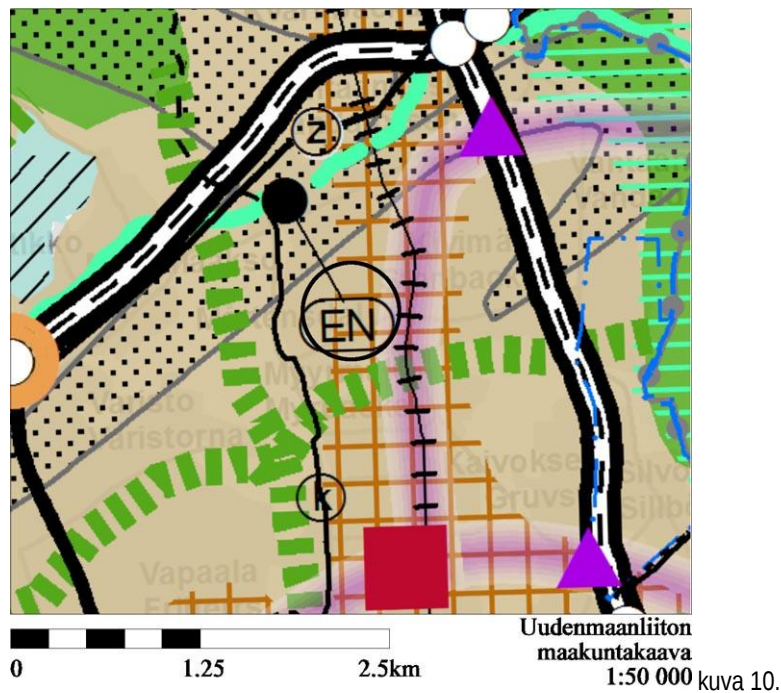
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

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.

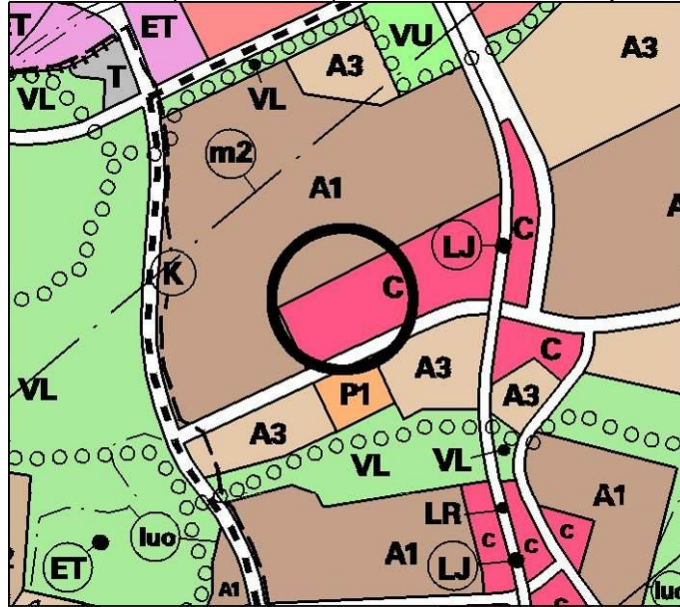
Maakuntakaava

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



Yleiskaava

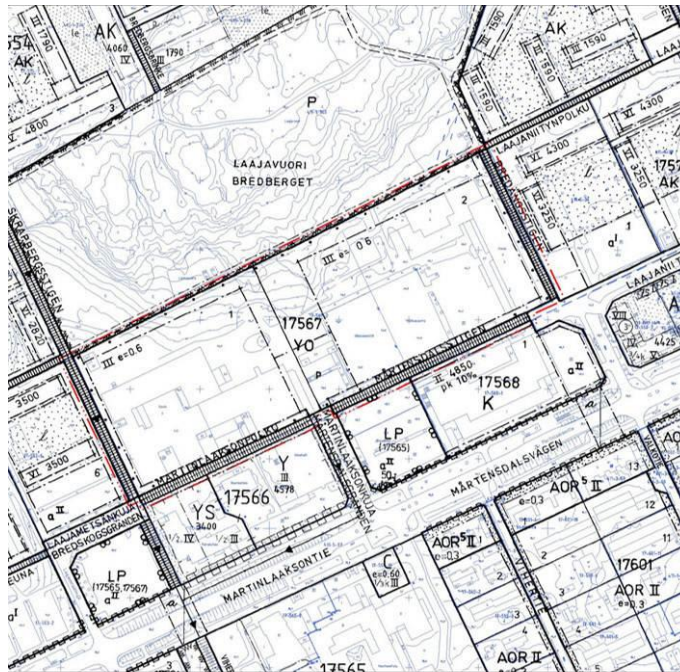
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on keskustatoimintojen aluetta (C).



0 0.5 1km 1:20 000 kuva 11.

Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO. Suunnittelualueen itä- ja länsipuolella on 6-7-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat $e = 0,6 - 1,5$ (kuva 4.). Alueen pohjoispuolella on Laajavuoren puistoalue. Kaava-alueen eteläpuolella on Martinlaaksonpolun kevyen liikenteen katualue, jonka eteläpuolella on vireillä kaavamuutos 002178 asumiselle ja liiketilalle tehokkuudella $e = 1,9$.



OTE AJANTASAA-ASEMAKAAVASTA 0 100 200m kuva 12. Ote ajantasakaavasta

AK Asuinkerrostalojen korttelialue. **AOR** Rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialue. **K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. **LP** Yleinen pysäköintialue. **Y** Yleisten rakennusten korttelialue. **YO** Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. **YS** Sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palvelevien rakennusten korttelialue. **P** Puisto. **17567** Korttelin numero. $e=0,60$ Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan. **III** Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:

- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988
- Martinlaakso 000680 Kh 12.6.1989

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskielloja.

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 asumisvaihtoehtoja.

Esisuunnitelmat

Kaavan viitesuunnitelmat on tehnyt Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:

- Martinlaakso 170300 Sm 28.4.1975x
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988
- Martinlaakso 000680 Kh 12.6.1989
- Martinlaakso 001842 Kv 14.2.2005
- Martinlaakso 002159 Kv 17.11.2014

3.2.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 9.4.2008
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Taratest Oy
- Liikennesuunnitelmat 15.5.2015/ Sito Oy
- Martinlaakson kaavamuutos, liikennetarkastelut/ Sito Oy 19.2.2015
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- Opetuslautakunta 26.2.2008 hyväksyi koulutilojen hankesuunnitelman peruskorjausvaihtoehdon, että Martinlaakson koulu peruskorjataan ja laajennetaan ja Laajavuoren koulu voidaan puretaan.
- Tilakeskuksen lautakunta 11.3.2008 hyväksyi hankesuunnitelmassa esitetyn Martinlaakson perusparannus/laajennus -vaihtoehdon jatkosuunnittelun pohjaksi.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2008 merkitsi tiedoksi Laajavuoren koulutontin asuntorakentamisen idealuonnoksen ja päätti asettaa idealuonnoksen MRL 62 § mukaisesti 30 pv ajaksi nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.
- Martinlaakson aluetoimikunta käsitteli kouluhanketta 1.4.2008. Toimikunta haluaa, että Martinlaakson koulun yhteyteen toteutettavaan nuorisotilaan sisällytetään myös

asukaskäyttöön sopivaa tilaa, ja että peli- ja liikuntatarpeisiin nähden varataan riittävän kokoiset liikuntatilat. Myös pallokenttä halutaan säilytettäväksi.

- Tilakeskuksen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 8.4.2008 Martinlaakson Laajavuoren koulurakennuksen hankesuunnitelman. Hanke päätettiin viedä eteenpäin aiemmin päätetyn perusparannus- ja laajennusvaihtoehdon mukaisesti, jolloin Martinlaakson koulun laajennusosa korvaa nykyisen Laajavuoren koulun tilat. Samalla Martinlaakson koulun vanha osa peruskorjataan. Lisäksi päätettiin selvittää erillisenä hankkeena Laajavuoren koulun liikuntatiloille korvaavat tilat.
- Laajavuoren koulurakennukselle myönnetty purkulupa: Raja 14.1.2014

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vantaan yrityspalveluiden tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 25.3.2008.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:

- 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 2014 suunnitteluohjelmaan. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 14.11.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 15.11.2014. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 4 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä:

- 1. Vantaan kaupunginmuseo

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville asemakaavamuutoksen 002031 osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa purettavan Laajavuoren koulun sijalle suunniteltujen päiväkodin ja asuinkerrostalon rakentaminen. Tällä hetkellä tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Laajavuoren koulun kanssa samalla kiinteistöllä sijaitseva Martinlaakson koulu on otettu mukaan kaava-alueeseen ja sen osalta tontti säilyy vielä opetustoimintaa palvelevana korttelialueena.

Vantaan kaupunginmuseo on lausunut Laajavuoren koulun purkamisesta 10.12.2014. Kaupunginmuseo ei ole tehnyt huomautusta koskien rakennuksen purkua. Näin ollen rakennuksen kohtalo on ratkaistu lupaprosessin yhteydessä. Sen sijaan Laajavuoren koulun länsipuolella sijaitsevan Martinlaakson koulun suhteen kaupunginmuseo on esittänyt suojelutavoitteita, jotka perustuvat rakennuksesta tehtyyn rakennushistorialliseen selvitykseen ja siinä ilmenneisiin rakennusperintöarvoihin (Lausunto rakennuksen perusparannuksesta ja laajennuksesta 16.9.2009 / Martinlaakson koulu, rakennushistoriallinen selvitys hankesuunnittelua varten. 23.11.2007. Arkkitehtitoimisto Sari Nieminen Oy / Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy). Nämä suojelutavoitteet tulisi huomioida nyt vireillä olevassa kaavassa, ja taata sopivalla kaavamerkinnällä ja siihen liittyvällä määräyksellä rakennusperintöarvojen säilyminen.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

- *Martinlaakson koululle esitetään kaavassa suojelumerkintä sr sekä kuvaus: "Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto."*
- 2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
Vesijohtoverkoston kapasiteetti ja asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä. Mahdolliset muutokset esitetään kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa kustannusarvioineen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
→ Ok.
- 3. Vantaan Energia
Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamo ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Kaukolämpöverkko: Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
→ *Vantaan Energian kanssa neuvotellaan erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.*
- 5. Museovirasto
Museovirastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa.
→ ok.

Asukastilaisuus

25.11.2014 pidettiin asukastilaisuus, jossa keskusteltiin sekä Martinkeskuksen alueen että Laajavuoren koulutontin asemakaavamuutoksista 002178 ja 002031. Vantaan kaupungin edustajien lisäksi paikalla oli yleisöä noin 100 henkeä. Lisäksi paikalla olivat rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Keskustelussa tuli esiin erityisesti autopaikkojen riittävyys. Muuten varsinaista rakentamista ei erityisemmin vastustettu.

Katso myös kohta 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet: *Asukkaiden kädenjälki ja yhteisöllisyys.*

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Kaavamuutosalueen rakentaminen kuuluu osana Martinlaakson kehityskuvassa esitettyyn kokonaissuunnitelmaan. Kehityskuvassa on tutkittu muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuutta. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille. Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Suunnittelun tavoitteissa on erityisesti painotettu yhteisöllisyyttä ja elävää kaupunkitilaa.

Kehityskuvassa on määritelty niin sanottuja 'urbaanin sykkeen alueita', joille sijoittuu runsaasti uutta asuinrakentamista ja palveluita. Pääpaino on Martinlaakson koululta asemalle vievällä raitilla, josta pyritään tekemään asukkaiden yhteinen "ulko-olohuone". Suunnittelussa on ollut vahva kevyen liikenteen näkökulma ja turvallinen kulku erityisryhmille. Raitti sisältää erilaisia virikkeitä kauppakeskukselta koululle. Kaavamuutosalue sijoittuu juuri tälle alueelle.

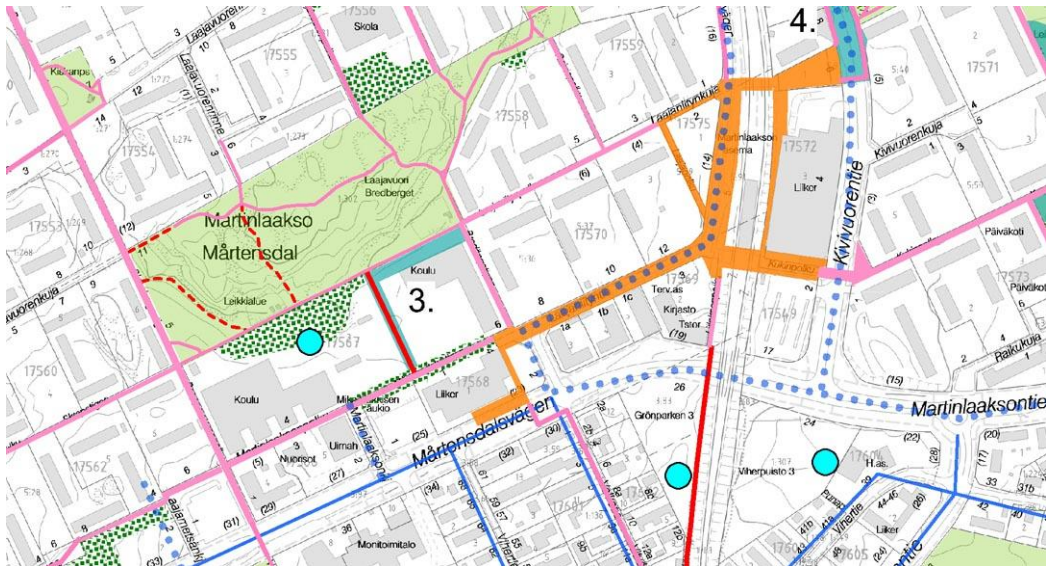
Kaupunkimaisilla, täydentyvillä katujulkisivuilla luodaan yhtenäisyyttä raittien varrelle ja kaupunkikuvallisesti tärkeille katujulkisivuille. Olemassa olevat ja uudet pikkuaukiot ja torialueet pyritään yhdistämään mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja. Ne toimivat myös pieninä sosiaalisina solmukohtina. Raittia jaksottaa sarja erityyppisiä aukioita: *Martinaukio* uuden ostarin edustalla (uusi aukio Martinlaaksonpolun ja Laajaniitynpolun risteyksessä) ”yhteisöaukio” uuden päiväkodin edustalla sekä uudistunut *Mika Häkkisen aukio*. Välillä kaupunkitila tiivistyy ja kuljetaan porttimaisten tilojen läpi. Välillä tila aukeaa vihreille pihoille ja virkistysalueiden suuntaan. Tärkeät näkymälinjat muun muassa Laajavuoren puiston suuntaan pyritään säilyttämään.



Kuva 13. Ote Martinlaakson kehityskuvasta: Martinlaakson kehityskuva yleiset periaatteet



Kuva 14. Ote Martinlaakson kehityskuvasta: kaupunkikuvallista analyysiä



Kuva 15. Suhde maisemaan kehityskuvan mukaan

 Ympäristöä kehitetään - Alueen täydennysrakentamisen yhteydessä suunnitellaan uusi reitti yhteys Martinlaaksonpolulta Laajavuorelle. Tontin ulkotilat liitetään luontevasti Laajavuoreen ja raitteihin.

 Urbaani syke - Ulkotila yhdistyy rakennusten alimpien kerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta.

 Vehreät reitit - Kevyen liikenteen turvallinen ja viihtyisä verkosto säilytetään ja sitä kohennetaan. Raittien valaistus ja pinnoitteet ovat paikoin kunnostuksen tarpeessa. Mahdollisuuksien mukaan rakennetaan pyöräilylle erilliset kaistat. Usein tonteilla oleva kasvillisuus tekee kävelyreitistä miellyttävän. Mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä säilytetään tonttien kasvillisuutta kävelyreittien varrella.

 Uusi vehreä reitti

 Maiseman kauniita kohtia muualla kuin asemakaavoitetulla viheralueella. Mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä tutkitaan tarkemmin säilytettävä maasto ja kasvillisuus sekä rakentamisen liittyminen maisemaan.

 Nykyiset avo-ojat

 Kadut, joille on mahdollista rakentaa hulevesipainanteita tai hulevesien biosuodatusta

 Uusi hulevesiaihe tontilla tai puistossa. Tässä on esitetty joitain, muuallekin voidaan tehdä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmalla pyritään täydentämään Martinlaakson kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikennedyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin äärelle. Ympäristön häiriötekijöistä tehdään tarvittavat selvitykset. Korttelisuunnitelmalla pyritään mahdollistamaan myös pienilmastollisesti suotuisa piha-alue.

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

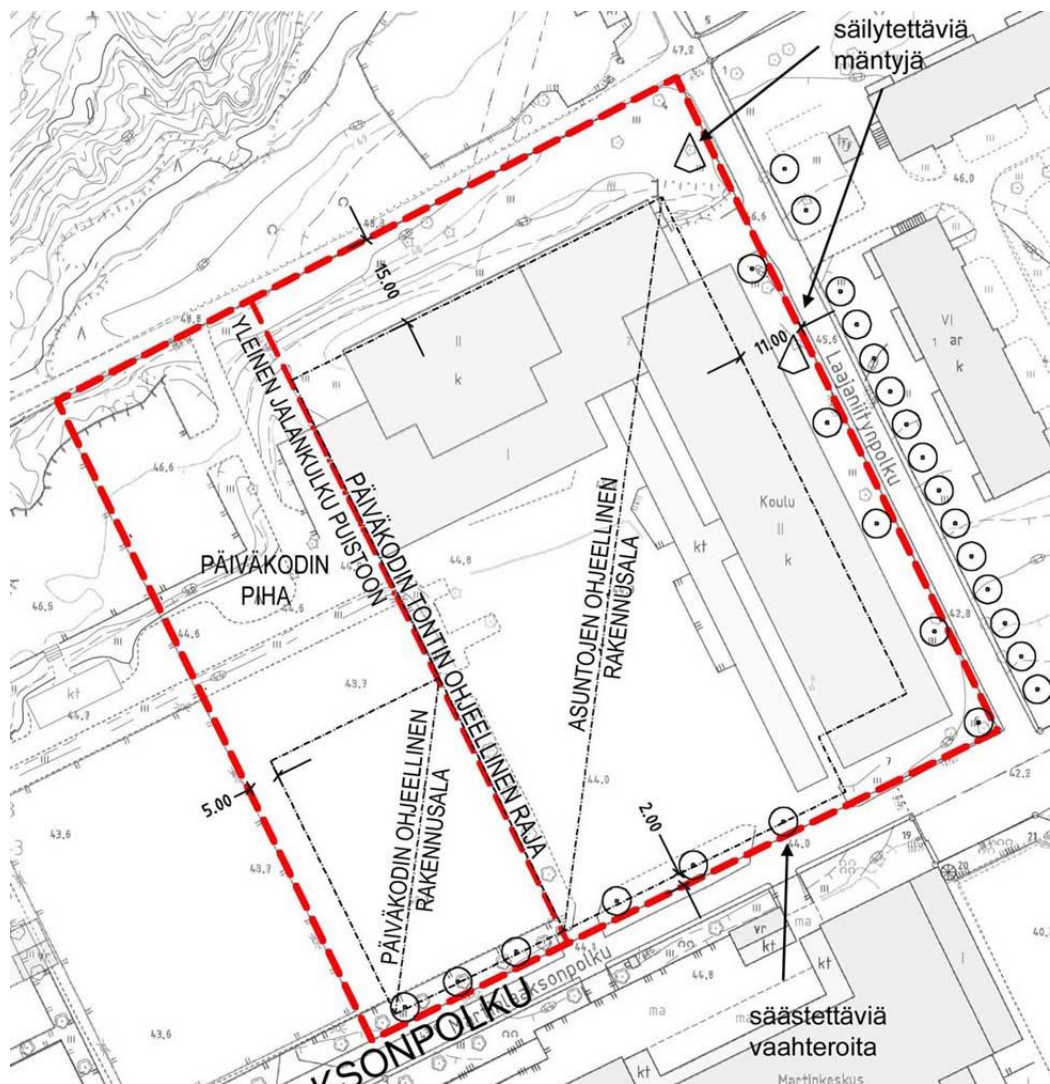
Suunnittelukonsepti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet: tavoitteena yhteisöllinen keskuskortteli

Suunnittelun tavoitteena on luoda korkeatasoinen asuinkorttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Suunnitelman keskeinen lähtökohta on luoda Martinlaaksoon keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katu ympäristö. Elämänkaariajattelussa otetaan huomioon ihmisten mahdollisuus asua ja viihtyä tutuksi tulleella alueella elämäntilanteiden ja asumistarpeiden muuttuessa. Asumisen elinkaaren suunnittelussa on oleellista huomioida alueen toimintojen ja palvelujen monipuolisuus, asuntotyyppien ja hallintamuotojen vaihtelevuus, esteettömyys sekä tilojen muunneltavuus.

Suunnittelualueen keskiosaan pallokentän itäpuolelle suunnitellaan osana kokonaissuunnitelmaa omalle tontilleen 2-kerroksinen päiväkotirakennus sekä sen piha ja yhteistilat. Päiväkotiin suunnitellaan sali, jota voidaan vuokrata kuntalaisille vapaa-ajan käyttöön.

Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan Martinlaaksonpolun katukuvaa ja säilyttämään palvelutarjontaa alueella. Asumisen yhteyteen tulee suunnitella liiketilaa katutasoon Martinlaaksonpolun varteen. Rakentamisen tulee yhdistyä sekä lähiympäristöön että olemassa olevaan Martinlaakson rakenteeseen.



Kuva 16.

Tontin liikenne huoltoliikennettä lukuun ottamatta tulee kulkemaan eteläpuolisen Martinkeskuksen tontin kautta Martinlaaksonpolun ali. Alikulun suunnittelun yhteydessä huomioidaan tietoliikennekaapeli, sähkökaapeli ja kaukolämpöjohto. Martinlaaksonpolun rakenteet vahvistetaan pelastusajoneuvoja kestäväksi. Martinlaaksonpolku ja uusi aukiotila rauhoitetaan autoliikenteeltä. Aukiolle sijoittuvien kivijalkaliikkeiden huolto voidaan kuitenkin hoitaa aukiolta tietyin kelloa ajoin. Päiväkodin henkilökunnan parkkipaikat sekä saattoliikenteen autopaikat sijoitetaan Martinlaakson liikekeskuksen uuden rakentamisen yhteyteen.

Asukkaiden mielipiteet otettiin huomioon kilpailun lähtökohdissa, jotka perustuvat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (2008) saatuihin mielipiteisiin että Martinlaakson kehityskuvassa (2013-2014) saatuaan palautteeseen. Asukkaita huolestuttanut ajoneuvoliikenne on järjestetty siten, että kulku pihakannen alla olevaan parkkilaitokseen on osoitettu Martinkeskuksen tontin kautta tunnelissa Martinlaaksonpolun ali. Tällöin Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien risteysaukion saadaan rauhoitettua asukasliikenteeltä.



Kuva 17.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Tontinluovutuskilpailu

Vantaan kaupunki järjesti Martinlaakson keskustakorttelin / Laajavuoren koulutontin suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun keväällä 2014. Kilpailualue koski Laajavuoren koulun tonttia: kiinteistön 17-567-3 itäosaa osoitteessa Martinlaaksonpolku 6. Kilpailutehtävänä oli laatia Martinlaaksoon Laajavuoren koulutontille keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheissa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katu ympäristö. Kilpailun tavoitteena oli luoda korkeatasoinen, asunto-jakaumaltaan monipuolinen asuin korttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti.

Kilpailuehdotuksia saatiin määräaikaan mennessä 9 kpl ja ne arvosteltiin ehdotusten kokonaisidean, laatu arvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden sekä tarjotun hinnan perusteella. Kilpailuraati arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi T2H Rakennus Oy/ Avain Rakennuttaja Oy:n tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijana on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy.

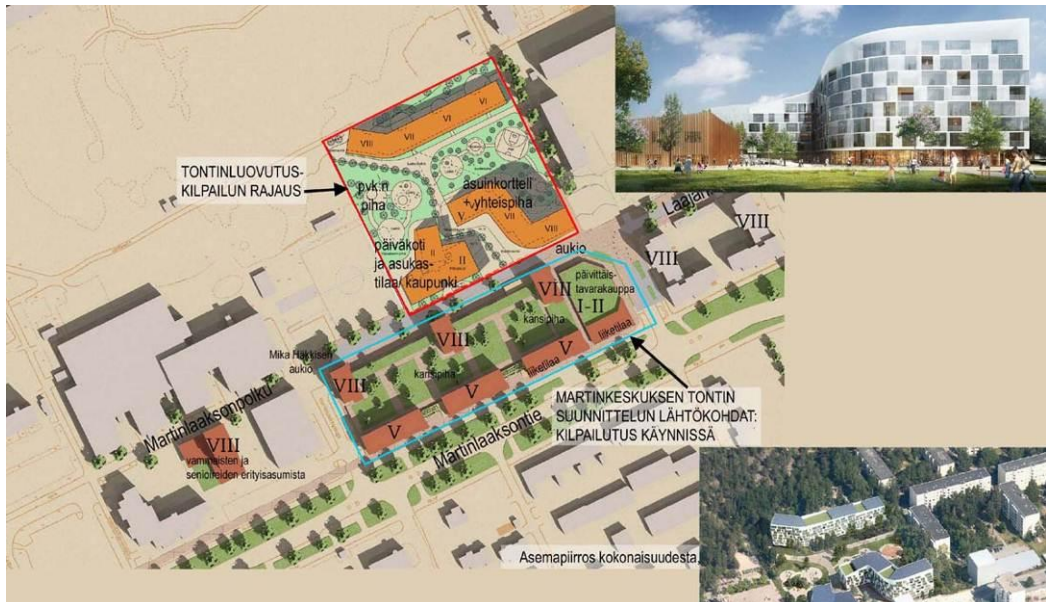
Kilpailuehdotukset lyhyesti:

1-vaihtoehto: Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

- n. 13 294 k-m² (n. 12 114 k-m² vapaarahoitteista), liiketilaa yht. 180 k-m²
- Parasta suunnitelmassa on asuntojen muunneltavuus ja asuntopiha.
- Rakennuksen rungosta ulkonevat "reppuasunnot" on kiva ja raikas idea.
- Väri- ja materiaaalimaailma mietitty tarkkaan.
- Elinkaarirakentaminen otettu hyvin huomioon muuntojoustavassa asumiskonseptissa.
- Korttelipiha suunniteltu viihtyisäksi asukkaiden yhteiseksi kohtaamispaikaksi, jossa yhteisöllisiä elementtejä.
- Piha ja hulevedet on hyvin mietitty, viherkatot ja viljelypalstat plussaa.

2b-vaihtoehto: Hartela Oy, Innovarch Oy, S-Asunnot

- n. 15 929 k-m2 (n. 10 000 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 5 600 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeusasuntoja), liiketilaa yht. 329 k-m2
- Näyttävät ja ilmeikkäät rakennukset. Korkeatasoinen rakentaminen tuo Martinlaakson keskustalle lisäarvoa. Päiväkodin ja asuintalon väliin syntyy aukio.
- Asukkailla valittavana monipuolisia asuntoratkaisuja, jotka perustuvat tutkimuksiin. -> asukkaiden toiveet ja muunneltavuus hyvin toteutettavissa.
- Paneuduttu elämänkaarikorttelin konseptiin ja yhteisöllisyyden käsitteeseen hyvin.
- Yhteisölliset tilat ja aukiotilat yhdistetty luontevasti.
- Pienilmastolliset näkökohdat huomioitu hyvin.
- Viereiset asuinrakennukset huomioitu hyvin: Länsipuolella olevan kerrostalon edessä aukeaa piha, mikä tarjoaa mukavat näkymät nykyisille asukkaille
- Päiväkotina osana kokonaisuutta kompakti ja taloudellinen: mahdollisuudet tehokkaasti toimivaan pohjaratkaisuun ja tilankäyttöön
- Huomattavasti alhaisempi hintatarjous muihin kilpailuehdotuksiin verrattuna
- Liikenne- ja hulevesiratkaisut osin puutteellisia tai ei toimivia
- Suunnitelmassa ei ole esitetty miten ja missä tontin hulevedet käsitellään.



Kuva 20. kilpailuehdotus Hartela Oy, Innovarch Oy, S-Asunnot

3-vaihtoehto: Avain Rakennuttaja Oy, T2H Rakennus Oy, Invalidiliitto, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

- n. 15 100 – 16 100 k-m2 (ehdotuksessa ilmoitettu minimi ja maksimi rakennusoikeus omistusasuntojen osalta, n. 7500-8500 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 7200 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- ja muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 400 k-m2
- Asuntojakauman suhteen (vapaarahoitteinen/ARA) monipuolisin ja kilpailuohjelman mukainen
- Hyvä hintatarjous
- Uusi rakentaminen liittyy hyvin sekä Martinlaakson uuteen rakentamiseen että olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen
- Korkeatasoista arkkitehtuuria, selkeä kokonaisuus, joka on helposti jaettavissa eri toteutusmuotoihin.
- Aukiosta ja raitista muodostuu yhteisöllinen julkinen tila, kun liiketilojen lisäksi yhteistiloja ja päiväkodin sali avautuvat raitille. Tosin sisäpihalle ei ole juurikaan esitetty yhteisöllisiä elementtejä.
- Kivijalkaliiketilat ja kortteliklubi liittyvät hyvin raittiin ja Laajaniityntien pään aukioon
- Viereiset olemassa olevat asuinrakennukset huomioitu hyvin.
- Liikenne- ja hulevesiratkaisua sekä päiväkodin yhdistämistä kokonaisuuteen tulisi vielä hioa mahdollisessa jatkosuunnittelussa



Kuva 21. kilpailuehdotus Avain Rakennuttaja Oy, T2H Rakennus Oy, Invalidiliitto, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

4-vaihtoehto: Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara, Taaleritehdas, Asuntoverstas, A-Kruunu Oy, Sito Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

- n. 14 625 k-m2 (n. 7 121 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 7 121 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 383 k-m2
- Melko monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma.
- Muodostaa selkeän korttelikokonaisuuden.
- Liiketilat yhdistyvät hyvin raittiin ja Laajaniitynpään aukioon.
- Asuntojen muunneltavuutta, asuntotyyppejä ja niiden kohderyhmiä mietitty kiitettävästi.
- Esitetty runsaasti yhteistiloja asukkaille mm. yhteinen pihasauna, pesula ja kerhotiloja.
- Talojen väliin muodostuu iso piha, jota on hyvät mahdollisuudet kehittää viihtyisäksi keitaaksi.
- Hulevesirakenteiden tekninen toteutus on huomioitu varhaisessa vaiheessa ja käsittelylle on varattu paikka korttelista.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottavaksi.



Kuva 22. kilpailuehdotus Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara, Taaleritehdas, Asuntoverstas, A-Kruunu Oy, Sito Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

5-vaihtoehto: NCC, TA-Asunnot Oy, Optiplan, Trafix, Arkkitehtitoimisto Nyman & Ristimäki

- n. 11 205 k-m2 (n. 5 460 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 5645 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 100 k-m2
- Pyritty mahdollisimman taloudelliseen ratkaisuun.
- Saadaan kohtuuhintaisia asuntoja.
- Ehdotus on melko monipuolinen asuntojen rahoitus- ja hallintamuodon osalta
- Tontin eteläkulmaan sijoitettu päiväkotitoimivaan pohjaratkaisuun ja tilankäyttöön. Ratkaisussa syntyy myös yhtenäinen, avoin, aurinkoinen päiväkodin leikkiapiha tontin keskiosaan.
- Viereiset asuinrakennukset huomioitu: tosin olevan kerrostalon edessä aukeaa parkkikenttä nykyisille asukkaille.
- Bertta on ratkaisuna erinomainen, mutta ei sovellu tähän paikkaan.
- Laajaniityntien päässä aukiolle 2 parkkikerrosta kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla
- Koska pysäköinti on maan tasossa, ei asuntopihoille jää tilaa oleskelulle, leikille, istutuksille eikä kaupunkiekologialle. Pientä korttelipihaa ei voi korvata päiväkodin pihalla.
- Ei muodosta yhteisöllistä korttelirakennetta
- Parkkiratkaisu ei ole kilpailuohjelman mukainen
- Autoliikenne ja kevyt liikenne risteävät eikä aukiota saada rauhoitettua kevyelle liikenteelle.
- Vähän kivijalkaliiketilaa



Kuva 23. kilpailuehdotus NCC, TA-Asunnot Oy, Optiplan, Trafix, Arkkitehtitoimisto Nyman & Ristimäki

6-vaihtoehto: JM-Suomi Oy, Vuorelma Arkkitehdit Oy

- n. 12 580 k-m2 (n. 6 000 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 6050 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 560 k-m2
- Melko monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma.
- Jäsenyyttä mukavasti ja liittyy hyvin olevaan korttelirakenteeseen.
- Muodostaa eheän korttelikokonaisuuden
- Elävä kivijalkakerros: esitetty runsaasti kivijalkaliiketilaa, jotka liittyvät hyvin raittiin ja Laajaniityntien päässä aukiolle
- Piha-alueilla yhteisöllisyyttä: saunat ja kokoontumistila asukkaille yhteiskäytössä.
- Viherkattoja on esitetty paljon ja niillä on suuri rooli hulevesien viivytyksessä.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottaviksi, varjoisiksi kaistaleiksi.



Kuva 24. kilpailuehdotus JM-Suomi Oy, Vuorelma Arkkitehdit Oy

7-vaihtoehto: Rakennusliike Lapti Oy, Ark 7 Oy

- n. 14 000 k-m2 (arvioitu, kerrosalaa ja sen jakaumaa ei ole ilmoitettu selvästi), liiketilan määrää ei ole mainittu
- Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma esitetty epämääräisesti, painottuen kuitenkin selvästi vapaarahoitteiseen tuotantoon.
- Rakennusten vapaa sijoittelu metsäkaupunkiajatuksen mukaisesti kiva idea, mutta ei istu alueen kaupunkirakenteeseen
- Ei oikein muodosta kokonaista korttelikokonaisuutta, koostuu irrallisista osista. Kokonaisidea voisi kuitenkin soveltua hyvin toisenlaiseen paikkaan.
- Maanalaiset ratkaisut ovat päiväkotirakentamisessa vieraita; syntyy kalliita ja teknisesti riskialttiita ratkaisuja, pimeä salitila ei ole tavoiteltava.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottaviksi, varjoisiksi kaistaleiksi.
- Ei yhteisiä sisäpihoja, eikä ole juurikaan paneuduttu yhteisöllisyyteen
- Päiväkodin saattoliikenne järjestetty Martinlaaksonpolulta, mikä ei ole sallittu, huoltoliikenteen järjestely hyvä



Kuva 25. kilpailuehdotus Rakennusliike Lapti Oy, Ark 7 Oy

8-vaihtoehto: Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Sito

- n. 10450 k-m² (6144 k-m² vapaarahoitteista tuotantoa ja 4096 k-m² ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 210 k-m²
- Melko monipuolinen asumisen rahoitus- ja hallintamuotojakauma.
- Arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, onnistuneet väri- ja materiaalivalinnat, kiinnitetty huomiota myös yksityiskohtiin
- Esteetön ja houkutteleva sisäpiha kannustaa yhteisöllisyyteen.
- Esitetty hyvin, miten saadaan luotua Martinlaakson suurpihoille tyypillinen vehreys. Pihalle on saatu suurehko maanvarainen osuus, joka mahdollistaa isot puut ja pinnan läpäisevyyden.
- Suunnitelma yhdistyy hyvin Laajaniityntien pään aukioon.
- Istuu hyvin Martinlaakson olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottaviksi, varjoisiksi kaistaleiksi. Huoltoajo hankala.
- Alhainen asuntorakennusoikeuden määrä (huomattavasti vähemmän kuin muissa kilpailuehdotuksissa)
- Ei ole selkeästi määriteltyä huoltopihaa.



Kuva 26. kilpailuehdotus Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Sito

9-vaihtoehto: YIT, Yrjö ja Hanna Säätiö, Arkkitehtiryhmä A6

- n. 13 140 k-m² (n. 6 500 k-m² vapaarahoitteista tuotantoa ja 6 500 k-m² ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 140 k-m²
- Melko monipuolinen asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma.
- Kivijalkaliiketilat ja yhteistilat yhdistyvät hyvin pikkuaukioihin
- Korttelikierrros-ulkoilureitti on hauska idea.
- Ei oikein muodosta kokonaista korttelikokonaisuutta, koostuu ikään kuin irrallisista osista
- Elämäntapa-asumista ei käydä läpi ehdotuksessa muuten kuin tuomalla palvelutalokohde kortteliin.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottavaksi.
- Pihasuunnitelma on melko viitteellinen.
- Ei ole selkeästi määriteltyä huoltopihaa. Noin puolet päiväkodin ja asuin korttelin välissä kulkevasta kevyenliikenteen raitista on huollon käytössä.



Kuva 27. kilpailuehdotus YIT, Yrjö ja Hanna Säätiö, Arkkitehtiryhmä A6

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan suunnittelutyö

Kaavatyön aloituskokous pidettiin 12.11.2014 kummankin kaavahankkeen (002031 Laajavuoren koulutontti ja 002178 Martinlaakson liikekeskus) yhteissuunnittelukokouksena. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Palaverissa käytiin läpi kaavahankkeiden yhteensovittamiseen liittyviä haasteita, lähtökohtia ja tavoitteita.

Jatkosuunnittelussa kolme pistetaloa yhdistettiin kahdeksi taloksi. Talojen korkeus haluttiin länteen päin laskevaksi, jotta rakennusmassat yhdistyisivät paremmin koulun ja päiväkodin kokonaisuuteen. Martinaukion pohjoispuolista kulmataloa siirrettiin hieman pohjoisemmaksi, jotta aukiolle jäisi enemmän tilaa. Päiväkodin tonttia suhteessa asumisen tonttiin suurennettiin, jotta päiväkodin piha-alueet saadaan riittävin kokoisiksi.

Aiemmissa viite- ja konseptisuunnitelmissa esitettyä jalankulkuyhteyttä päiväkotitontin ja asuintontin välistä ei toteutettu tilanpuutteen vuoksi. Päiväkodin eteen muodostettiin yhteisöllinen aukio, johon tulisi avautumaan päiväkodin salitilaa sekä asuntojen kerhotilaa. Muuntamon paikka osoitettiin Martinlaaksonpolun varteen. Muuntamon ulkonäköön tulee kiinnittää jatkosuunnittelussa huomiota.

T2H:n kaksi pistetaloa ovat omistusasumista. Avain Rakennuttajan asuinrakennus on asumisoikeus- ja vuokratyöhuone. Tärkein kaupungin kannalta on pitkän korkotuetun tuotannon osuus, joka tulee olla vähintään 20%.

Kevään 2015 aikana käytiin eri palavereissa läpi sekä yksittäisiä kaavamääräyksiä että liikenne- ja meluasioita.

Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskasen selostus hankkeesta

Suunnitelma esittää mahdollisuuden monimuotoiseen kerrostaloasumiseen Martinlaakson keskustakorttelissa. Ratkaisussa on kehitetty kerrostaloasumista yksilöllisiin asumistarpeisiin. Tarkoituksena on muodostaa kortteliin eri-ikäisten asumisyhteisö.

Korttelin rakennukset muodostavat Martinlaaksonpolun suuntaan kaupunkimaisen katujulkisivun, joka rajaa Martinaukiota ja elävöittää kävelykadun tunnelmaa kadulle avautuvilla liikehuoneistoilla. Liikehuoneistoihin avattavien kerhotilojen tai kahvilan terassilta on mukava seurata ohikulkijoita. Päiväkodin pääsisäänkäynti ja aula avautuvat myös Martinlaaksonpolulle korostaen päiväkodin salin ja ravintolan käyttöä Martinlaakson yhteisenä olohuoneena.

Asuinkorttelin piha on suunniteltu avautuvaksi Laajavuoren puistoon tarjoten näkymiä asunnoista kallioille ja kalliometsään. Pistetalojen sijoittaminen puiston reunaan avaa näkymiä ja päästää auringonvaloa pihaan. Rakennukset on sijoitettu vinoon koordinaatistoon puiston reunan rakennusten suuntaa seuraten ja keskuspuiston merkitystä kaupunkirakenteessa korostaen. Koulun asfalttipiha on korvattu maisemaan sovitetuilla istutuksilla. Tavoitteena on palauttaa pihaan mahdollisimman paljon luonnonmukaista kasvualustaa suurille puille ja istutuksille. Rakennusten sivuille toteutetaan asuntopihoja, jotka rajataan yhteisistä alueista alkuperäisistä pihakallioita muistuttavilla muureilla. Korttelipihaan on suunniteltu myös istutuspalstoja korotettuihin laatikoihin vanhempia asukkaita varten ja hulevesiaihe, joka rakennetaan turvallisen matalaksi puroksi päiväkodin pihan ja korttelin läpi. Hulevesi viivytetään tontille rakennettavissa rakenteissa ennen liittämistä sadevesiviemäriin. Piharakennusten vesikatoilla käytetään viherkattoja viivyttämään sadevettä. Pihan maisemallinen tavoite on pienentää kerrostalojen mittakaavaa ja pehmentää istutuksilla rakennetun kansipihan vaikutelmaa luonnonmukaisemmaksi.

Rakennusten arkkitehtuuri täydentää Martinlaakson kaupunkikuvaa modernilla tavalla. Korttelin erikorkuiset rakennukset porrastuvat tavoitellen viereisten rakennusten mittakaavaa. Rakennusten massoittelessa ja julkisivuaiheissa käytetään veistoksellisia aiheita: koloja, syvennyksiä ja materiaalin vaihtoja, jotka luovat arkkitehtuuriin ns. välittämättömän yksittäisen kerroksen korkeuden ja rakennuksen korkeuden väliin.

Katujulkisivuja on korostettu poltetulla tiiliverhouksella. Pihajulkisivuissa ja pistetaloissa julkisivut ovat vaaleita antaen valoa ja raikkautta pihanäkymiin. Ilmettä luovat vaaleat seinät, joita korostavat kontrastisesti tummat graafiset aukotukset ja metallirakenteet sekä tehostevärillä maalatut väripinnat.

Rakennukset ovat energiataloudellisia ja ne on rakennettu korkealuokkaisista materiaaleista ajatuksena tuottaa asukkailleen ja ohikulkijoille miellyttävän tunteen niistä kosketeltaessa tai katseltaessa. Katujulkisivun liiketilat ovat kerroskorkeudeltaan korkeampia ja avautuvat suurten näyteikkunoiden kautta terassille ja kadulle. Kadulta avataan rajattu näkymä pihan läpi kohden Laajavuorenpuistoa. Näkymässä yhdistyy elävä katunäkymä kahviloineen korkealuokkaiseen pihanäkymään, jossa näkyvät modernit vaaleat rakennukset ja istutettu puistopiha Laajavuoren puistoa vasten.

Liikenne

Asuinkorttelin pysäköinti järjestetään pihakannen alle. Liikenne Laajavuoren koulun tontille tulee kulkemaan eteläpuolisen Martinkeskuksen tontin kautta Martinlaaksonpolun ali. Martinlaaksonpolku ja uudet toriaukio rauhoitetaan autoliikenteeltä. Ainoastaan päiväkodin huolto liikenne ja pelastusajo on sallittu Martinlaaksonpolulla. Muu liikenne estetään ajoestein. Aukiolle sijoittuvien kivijalkaliikkeiden huolto voidaan kuitenkin hoitaa aukiolta tietyin kellon ajoin. Martinlaaksonpolun rakenteet vahvistetaan pelastusajoneuvoja kestäväksi. Eteläpuolisen korttelin yhteyteen varataan autopaikkoja yleiselle pysäköinnille 27, pohjoispuolisen suunnitteilla olevan korttelin päiväkodin henkilökunnalle 12 autopaikkaa sekä päiväkodin saattoliikenteelle 8 autopaikka Martinlaaksonkujalta. 2 lisäpaikkaa päiväkodin saattoliikenteelle ovat eteläpuolisen korttelin pysäköintihallissa, josta järjestetään oma käynti Martinlaaksonpolulle.

Kaavatyön yhteydessä on tehty Sito Oy:n toimesta liikenteen toimivuustarkastelu, jossa on otettu huomioon sekä Laajavuoren koulutontin että Martinkeskuksen tontin suunnitelmien liikennemäärät. Kaavamuutoksen jälkeen liikennetuotoksen oletetaan pysyvän samana kuin kaava-alueen nykyinen liikennetuotos, kun otetaan huomioon pohjoisen korttelialueen tuottamaliikenne. Martinlaakson tien liikenteellistä toimivuutta on tarkasteltu tavoitetilanteessa vuonna 2030. Martinlaakson liikennemäärä (KVL) on kasvanut noin 40 %. Martinlaakson kaavamuutos on toteutunut. Kaavamuutos vähentää kaava-alueen liikennetuotosta. Martinlaakson tien liittymissä ei esiinny merkittävää haittaa aiheuttavaa viivytystä tai jonoutumista. Liittymäjärjestelyt ovat kaavamuutoksen jälkeen riittäviä.

Liikenteestä laadittiin kumpaakin kaavahanketta (002031 ja 002178) koskeva katukartta sekä putkivaraustarkastelut Sito Oy:n konsulttien toimesta. (katso liitteet 12-13)

Uusi autopaikkanormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja. Suunnitelmissa on esitetty 124 autopaikkaa. Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka/ 30 kerrosneliömetriä.

Vesihuollon yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys

Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta (ks. erillinen hulevesiselvitys). Katso kohta 5.4.1. Hulevesien hallintasuunnitelman alueesta on tehnyt Taratest Oy.

Pihat

Pohjoisessa suunnittelualue liittyy Laajavuoreen. Liitos puistoon käsitellään herkästi maasto ja puusto huomioon ottaen. Asfaltoituuna koulun pihana olleella alueella ei ole erityisiä luonnon antamia lähtökohtia suunnittelulle. Tavoitteena on suunnitella innostava piha eri-ikäisille ihmisille. Alla alustava pihasuunnitelma / MA-Arkkitehdit.



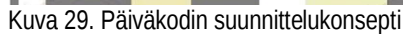
kuva 28.

Päiväkoti

Päiväkoti suunnitellaan kaksikerroksiseksi "urbaaniksi päiväkodiksi". Päiväkoti toteutetaan 8-ryhmäisenä päiväkotina ja sen on määrä valmistua v. 2018. Päiväkoti sijoittuu Martinlaakson polun varrelle, uusien asuinkortteleiden ja Martinlaakson koulun välittömään läheisyyteen. Päiväkoti on hyvin tavoitettavissa julkisia liikennevälineitä käyttäen. Päiväkotitontin pinta-ala on n. 4000 m². Päiväkodin arvioitu laajuus on n. 2000 kem². Päiväkoti toteutetaan todennäköisesti 2-kerroksisena.

Päiväkotiin suunnitellaan yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Tilaan järjestetään erillinen sisäänkäynti. Yhteistila ja sen edusta liitetään toiminnallisesti viereiseen yhteisöaukioon. Yhteistilana voivat toimia päiväkodin sali- ja ruokailutilat, jotka avataan suurin ikkunapinnoin yhteisöaukiolle.

Päiväkodin huoltosisäännöksi on järjestetään tontin lounaisosaan, johon sijoitetaan huoltotasku huoltoajoneuvoille. Tällöin huoltoajoneuvon ei tarvitse peruuttaa aukioille tai päiväkodin piha-alueille vaan se voi ajaa Martinlaaksonpolun läpi. Huoltoon liittyvät rakennelmat tehdään siten, että Martinlaaksonpolun kaupunkivallinen kokonaisuus säilyy korkeatasoisena.



Kaupunkisuunnittelun haasteena on luoda suunnittelulle sellaiset kehitykset, johon myös asukkaat voivat tarttua ja vaikuttaa lopputulokseen. Asukkailta saatu palaute, ns. hiljainen tieto tai kollektiivinen viisaus, ovat parhaimmillaan tärkeitä rakennuspalikoita suunnitteluprosessissa. Kun ryhmä ihmisiä toimii yhteisen tavoitteen eteen, he muodostavat luonnollisesti ystävyysseiteitä ja on todennäköistä heidän kesken syntyä ajan mittaan yhteisöllisyyttä. Heillä saattaa olla samankaltaisia mielikuvia alueestaan ja he puhuvat naapurustostaan "meidän paikkana", "meidän katuna" tai "meidän talona". Martinlaakson kehityskuvan tavoitteena on ollut, että asukkaat voivat kokea saaneensa jollain tavoin vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin ja kehityslinjoihin. Pelkällä fyysisen ympäristön suunnittelulla ei voida luoda paikan henkeä, vaan korkeintaan asettaa alustan, jolla paikan henki voi potentiaalisesti alkaa kasvaa. Usein kaikkein muistetuimmat ja mielenkiintoisimmat ympäristön elementit ovat niitä suunnitelmiin jätettyjä "aukkoja", jotka asukkaat ovat ajan myötä täyttäneet.

Ihmisten välistä kanssakäymistä voidaan lisätä suunnittelun keinoin, esimerkiksi sekoittamalla toimintoja ja käyttötarkoituksia ('mixed land uses'/'mixed uses'). Ihmiset myös haluavat viettää aikaa sellaisissa tiloissa, missä on inhimillinen ja pieni mittakaava. Tämän vuoksi raitin ja aukoiden suunnittelussa on kiinnitetty huomiota katutaso mittakaavaan ja arkkitehtuuriin.

Kadun varren kivijalkakerroksen sekä varsinaisen katutilan tulee tarjota erilaista informaatiota ja virikettä ympäristöstä. Näitä ovat erilaiset kadun varren yksityiskohdat, elämykset ja "visuaaliset kohokohdat".

- Esimerkkejä:
 - o ihmiset: lapset leikkivät, hääparin seuraaminen, katumuusikot, tapahtumat
 - o pikkukaupat ja niiden näyteikkunat, näyttelyt, lehtikioskit ja niiden lööpit, valokuvanäyttely ikkunassa
 - o opasteet, kyltit, tienviitat
 - o kadun kalusteet: pysähtymispaikat, penkit, katulamput, jne.
 - o arkkitehtuuri: värit, materiaalit, muodot, sommittelu
 - o taide: tekstit ja kuvat graafisella betonilla, silkkipainetussa lasissa tms.



Kuva 30.



Kuva 31.

Martinlaakson asukkaat sekä paikalliset koululaiset ja opiskelijat ovat saaneet vaikuttaa Martinlaakson keskustan kehittämiseen jo Martinlaakson kehityskuvassa. Tällöin järjestettiin kaksi työpajatyypistä asukastilaisuutta sekä kaksi nettikyselyä. Lukiolaisille järjestettiin taidekilpailu ideoista urbaanin sykkeen alueille (julkiset ulkotilat ja toriaukioiden Martinlaakson polun varrella). Nämä näkemykset ja ideat on pyritty huomioimaan keskustan kaavamuutoksissa Martinlaaksonpolun varrella.

Martinlaaksonpolun yleissuunnitelmaluonnoksesta sekä korttelialueisiin liittyvistä taideaiheista on osallistettu asukkaita ja koululaisia kahdessa kaupunkisuunnittelun ja viheralueyksikön järjestämässä työpajassa 21.4.2015. Päivän työpajaan osallistui Martinlaakson 3. ja 8.luokkalaisten sekä Martinlaakson lukion opiskelijakunnan hallituksen edustajia yhteensä 48 ja illan työpajaan seitsemän asukasta. Martinlaaksonpolun suunnittelun tavoitteena on laatia julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, joka viedään teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi. Sen pohjalta tehdään myöhemmin tarkemmat katu- ja rakennussuunnitelmat.

Kortteleista laaditaan erillinen rakentamisohjeeseen liitettävä ideakartta asukkaiden innostamista taide- ja tekstiäiheistä. Martinlaaksonpolun varrelle esitetään taideseiniä, joissa voi olla esimerkiksi tarinoita kirjoitettuna silkkipainettuun lasiin tai kuvia graafisessa betonissa. Päiväkotiin ja seurakunnan yhteisöaukiolle avautuviin tiloihin tehdään vitriinitilaa, jossa voidaan esitellä esimerkiksi päiväkotilasten piirustuksia tai tilassa toimivien muiden toimijoiden materiaalia. Näin yhteisöaukiolle saadaan elävät vitriiniseinät, jotka vaihtuvat ajoittain ja elävät ajassa. Eteläpuolisen korttelin liikerakennuksen yhteyteen Martinaukion puolelle sijoitetaan uusi infopiste, jossa kerrotaan alueen historiasta. Samaan kulmaan integroidaan myös nykyinen Martinlaakson alkupamauksen muistokivi. Lipputangon uutta paikkaa tutkitaan myös toriaukion yhteyteen.

Liitteessä 8 on esitetty yhteenveto osallisuusmateriaalin integroimisesta suunnitelmiin.

Yleiset alueet

Suunnittelun keinoin pyritään luomaan yhteisöllisyyttä tavoitteena elävä kaupunkikeskusta, jossa asutaan, tehdään töitä ja vietetään vapaa-aikaa. Martinlaaksonpolulle suunnitellaan solmukohtia - toriaukioita, joissa ihmisten polut risteävät, asukkaat tapaavat toisiaan ja viettävät vapaa-aikaa. Erilaiset tapahtumat ja aktiviteetit tuovat ihmisiä kaupunkitiloihin; kaduille, toreille ja aukiolle. Julkisten tilojen sijainti on tärkeä. Asuinalueilla tämä tarkoittaa lähinnä puoli-julkisia ulkotiloja, kuten pikkukatuja ja aukioita.

Martinlaaksonpolulle ja muille kaavamuutoksiin liittyville yleisille alueille tehdään kaavatyön ohessa yleissuunnitelma, jota ohjaa viheralueyksikkö. Konsulttina yleissuunnitelmassa on Näkymä Oy. Katso luonnos liitteestä 15.

Martinlaaksonpolulle sijoitetaan ajoesteita. Niiden paikat ja tyypit (toteutetaan esim. porttimaisina) tarkennetaan katusuunnitelmissa. Pelastusajoneuvojen paikat on esitetty liitteen 12 mukaisesti. Jatkosuunnittelussa pyritään löytämään ratkaisu, jossa mahdollisimman moni nykyinen katupuu saadaan säilymään.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Joni Heikkola	yleiskaavasuunnittelija
Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
Kaija Topra	suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

Heidi Burjam	viheralueyksikkö
Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri
Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Elina Komulainen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki	kaupunkuva-arkkitehti
Sampo Sälevara	lupa-arkkitehti

Yrityspalvelut:

Heikki Virkkunen	projektijohtaja
Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö
Tomi Henriksson	asumisen erityisasiantuntija
Elisa Ranta	erityisasumisen asiantuntija
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

Ympäristökeskus

Krister Höglund	ympäristöinsinööri
-----------------	--------------------

Muut yhteistyökumppanit, rakennuttajat ja konsultit:

Arto Toikkanen	T2H Rakennus
Henri Huhdanpää	T2H Rakennus
Perttu Liukku	Avain Rakennuttaja Oy
Kari Mäenpää	Avain Rakennuttaja Oy
Matti Mastosalo	Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
Laura Vivet	Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
Antti Heikkilä	Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
Marja Mikkola	MA-Arkkitehdit
Seppo Karppinen	Sito/ liikenne- ja kadunsuunnittelu kaavaa varten
Kati Vaaja	Sito/ liikenne- ja kadunsuunnittelu kaavaa varten
Sari Turunen	Vantaan seurakuntayhtymä

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.6.2015.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Tontinkäyttöluonnos perustuu yhteisölliseen korttelimalliin, jossa kehämäisesti sijoitetut rakennusmassat rajaavat keskelle viihtyisän ja melulta suojatuin yhteispihan. Rakennusmassojen korkeus vaihtelee kuudesta kahdeksaan kerrokseen. Martinpolkua (nykyinen Laajaniitynpolku) rajaava viherkattoinen piharakennus on yksikerroksinen, mikä mahdollistaa viereisessä kerrostalossa asuville asukkaille näkymät länteen.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17567 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17567. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 15 770 kem² (e=0,6 kahdella rakennusallalla). Toteutettu kerrosalamäärä on 15122 kem², josta Laajavuoren purettavan koulun osuus on 4890 kem². Äskettäin laajennettu Martinlaakson koulu säilyy.

Asemakaavamuutoksella osa korttelin 17567 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosalaa korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalorakentamiselle 15 350 kem², liiketilalle 150 kem² sekä asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tilalle 300 kem². Päiväkodille osoitetaan 2500kem² omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Koululle esitetään kerrosalaksi 15 000 kem², jolla voidaan varautua mahdollisiin tulevaisuuden laajentamistarpeisiin. Rakennusala on rajattu siten, että suojellun rakennuksen pohjoispuolelle on mahdollista rakentaa tulevaisuudessa. Koulurakennukselle esitetään kaavassa suojelumerkintä sr: Koulu on aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suunniteltavana olevan tontin tehokkuus on e=1,7. Asemakaava koostuu uudesta korttelista AK-korttelialueen lisäksi kahdesta YO-korttelialueen tontista 4 ja 5. Kaava mahdollistaa noin 385 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi asuinrakentaminen on 6-8-kerroksista. Korttelin autopaidat on sijoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu ja sen nimi muutetaan Laajaniitynpolusta Martinpoluksi.

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osasta korttelia 17567 muodostetaan korttelin 17567 tontit 4 ja 5. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi toisessa vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa 002178.

5.1.1 Mitoitus

Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:

Kerrosalat:

AK-korttelialue korttelissa 17567: 329 asuntoa, kerrosala yhteensä 15800 km², (asuinkerrostalorakentamiselle 15 350 kem², liiketilalle 150 kem² sekä asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tilalle 300 kem²) tontin pinta-ala 9257 m², e=1,7

YO-korttelialue tontit 17567/4-5: kerrosala yhteensä 17500 km², tontin pinta-ala 27876 m², e=0,6

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 47 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Martinlaakson kaupunkirakennetta ja noudattaa tekeillä olevan Martinlaakson kehityskuvan periaatteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Katujulkisivut ovat pääosin puhtaaksimuuratua tiiltä ja rappausta. Martinlaaksonpolun puoleisen julkisivun tiilipinta porrastetaan siten, että se yhdistyy päiväkotirakennuksen arkkitehtuuriin. Lämpimät tiilen värisävyt sovitetaan yhteen korttelin 17568 asuinrakennusten julkisivutiilen värisävyihin. Katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla. Pihajulkisivut voivat olla vaaleaa rappausta tai valkoista väribetonia. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaunat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin. Piharakennukselle tulee rakentaa viherkatto.

Martinlaaksonpolun puoleisen julkisivun katutaso suunnitellaan siten, että se erottuu muusta julkisivusta. Katutason julkisivu jäsennellään värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava säilyy ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat avataan suurin ikkunoin katutilaan. Asuinrakennusten sisäänkäyntejä ja porrashuoneita korostetaan siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

Asemakaavassa on kannustettu tekemään mahdollisimman paljon yhteisöllistä tilaa. Yhteissaunoja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennuksiin kerrosluvun estämättä. Toriaukioille avautuvat kerho- ja muut yhteistilat yhdistetään toiminnallisesti aukion katutilaan. Tilojen tonttiin kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutilaa. Rakennuksen katutasoon Martinlaaksonpolun puolelle sijoitetaan vähintään 150 kem2 kokoontumis-, kerho-, palvelu- tai työtilaa, josta osa tulee sijoittaa asuinkorttelin lounaiskulmaan toriaukion viereen. Korttelialueille sijoitettavat taideaiheet toteutetaan erillisen suunnitelman mukaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- asuminen 1 ap/130 kem2
- työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat: 1/50 k-m2.
- liiketilat 1/35 ap/kem2

Kansipiha jäsennellään erilaisin materiaalein. Sinne istutetaan pienpuita, pensaita ja perennoja ja niille tehdään riittävät kasvualustat. Asutopihojen rajausta sovitetaan muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitellaan ja rakennetaan yhtenäisesti. Piholla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita. Pelastusajoneuvojen paikat sovitetaan huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

YO- opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

Alueelle voidaan sijoittaa koulu-, päiväkot-, asukas- ja nuorisotiloja, hammashoitola sekä niihin verrattavia tiloja. Päiväkotirakennus muodostaa asuinkorttelin kanssa arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Koulun tiloissa tapahtuvalle toiminnalle vähintään 20 ap koulun tontilla
- Päiväkodin henkilökunnalle varataan korttelin 17568 kansipaikoituksesta vähintään 12ap sekä saattoliikenteelle vähintään 2 ap.
- Päiväkodin saattoliikenteelle varataan Martinlaaksonkujan varrelta vähintään 8ap.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Martinlaaksonpolulla sallitaan huoltoajo Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä. Muu liikenne estetään ajoestein.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset

Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni. Alue rajautuu omaksi kokonaisuudekseen, mutta ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset. Katso kuva 13.

Liikenne

Uusi rakentaminen ei liikenneselvitysten mukaan aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin.

Tekninen huolto

Martinlaaksonkujalla olevaa vesihuoltoverkostoa tulee jatkaa Martinlaaksonpolulla, jotta uusi päiväkotijärjestelmä ja asuinrakennukset saadaan kytkettyä yleiseen vesihuoltoverkkoon. Uudisrakennukset saattavat tarvita kiinteistökohtaiset paineenkorottamot. Tarkempi painetaso kohteessa selviää HSY:n liitoskohtalausunnot. Kaavasta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 57 000 €.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha-alueille hetkellisesti. Tämä tulvamiitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kaava-alueelle hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä. Tontin hulevesien hallinta tulee suunnitella Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti.

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. Asemakaavan hulevesiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

Kaava-alueelle on tulossa noin 385 asukasta, jos asumisväljyys on noin 40 k-m²/ asukas. Asemakaavoilla pyritään tarjoamaan monipuolinen talotyyppien ja niiden yhdistelmien, huoneistojakauman ja hallintamuotojen tarjonta. Ajatuksena on, että alueen sisällä voidaan muuttaa ihmisen elinkaaren mukaisesti; yksiöstä kaksioon, kaksion perheasuntoon jne. Tämän takia asuntojen muunneltavuuden tulisi kiinnittää erityistä huomiota. T2H:n kaksi pistetaloa ovat omistusasumista. Avain Rakennuttajan asuinrakennus on asumisoikeus- ja vuokratyöhuone. Tärkein kaupungin kannalta on pitkän korkotuetun tuotannon osuus, joka tulee olla vähintään 20%.

5.4.4 Yhteenveto

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksin.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Martinlaakson kaavahankkeisiin liittyvistä uusista kadunnimistä kysyttiin asukkailta nettikyselyn avulla. Vastauksia saatiin kahdessa viikossa 63. Nettikyselyn lisäksi nimistöstä kysyttiin sekä asukkaille että koululaisille järjestetyissä työpajoissa.

Kyselyllä selvitettiin mitä mieltä asukkaat ovat Laajaniityntien ja Martinlaaksonpolun risteykseen suunniteltavalle uudelle aukiolle ehdotetusta nimestä Alkupamauksenaukio sekä Laajaniityntien ja Laajaniitynpolun väliselle kevyen liikenteen katualueelle ehdotetusta nimestä Alkupamauksenpolku. Ehdotettu nimistö juontaa juurensa paikalla tehdystä Martinlaakson alkupamauksesta 4.12.1968. Martinlaakson aluerakentaminen alkoi sieltä.

56% vastaajista oli sitä mieltä, että ehdotettu nimistö ei sovi paikkaa. 37% oli sitä mieltä, että se sopii hyvin paikkaan. 8% vastaajista ei osannut sanoa. Perusteluita sille, miksi ehdotettu nimistö on epäsopiva, oli muun muassa nimen viittaus räjähdykseen, mikä toi monille vastaajille mieleen Myyrmäen pommi-iskun. Osa koki, että nimi vie ajatukset maailman kaikkeuden syntyyn, eikä siten sopisi Martinlaaksoon. Monille niin sanottu Martinlaakson alkupamaus oli tuntematon käsite. Uusiksi nimiksi ehdotettiin muun muassa seuraavia nimiä:

- *Martin-Aukio ja Martinpolku 9 mainintaa*
- *Martsarinaukio, Martsarinpolku 5 mainintaa*
- *Alku-aukio ja Alkupolku 4 mainintaa*
- *Alkupamaus (aukio) 2 mainintaa*
- *Martinlaakson aukio 2 mainintaa*
- *Koulupolku 2 mainintaa*
- *Pamauspolku*
- *Laajavuoren aukio*
- *Martinraitti*
- *Salpa-aukio ja Salpapolku.*
- *Martinlaakson perusaukio*
- *koulukuja*
- *Laajatie, Laajantie*
- *Laajavuorenpolku tai sittenkin Alkupamauksenpolku.*
- *Martinuksenukio ja Martinuksenpolku.*
- *Opinpolku, Koulupolku koulun muistoksi? Peruskoulunpolku, Kansakoulunpolku, Kansakoulunaukio*
- *Oppikoulunpolku/-aukio*
- *Kylänpolku, Kotipolku, Kotiaukio, Kyläaukio*
- *Nimet väännettynä Martinlaakso -sanasta :)*
- *Koulupolku tai Laajiksen polku, muistuttamassa vanhasta koulusta.*

Kaupunkisuunnittelu osoiteryhmä käsitteli nimistökyselyä kokouksessaan 7.5.2015. Kokouksessa päädyttiin valitsemaan nimi *Martintori, Mårtenstorget*, toriaukiolle Martinlaaksonpolun alkupäässä (asemakaavamuutoksen 002178 yhteydessä), sekä *Martinpolku, Mårtensstigen*, kadulle, joka lähtee Martinlaaksonpolulta pohjoiseen. Nimet ovat lyhyitä ja sisältävät alkuosan vanhasta kylännimestä ja kaupunginosan nimestä. Lisäksi juuri näitä nimiä oli nimistökyselyssä ehdotettu eniten.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

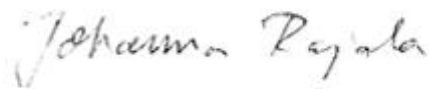
Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2016.

Vantaalla 1.6.2015

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 merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
5. Leikkaus, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
6. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
7. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
8. Asukkaiden kädenjälki
9. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
10. Pelastusreitit tontilla, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
11. Pelastusreitit, Sito Oy 15.5.2015
12. Katupiirustukset, Sito Oy 15.5.2015
13. Katuleikkaukset, Sito Oy 15.5.2015
14. Hulevesien hallinta, Taratest Oy 13.5.2015
15. Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 13.5.2015

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	19.05.2015
Kaavan nimi	002031 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002031		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,7796	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,4302	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,7796

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	3,7817	100,1	33300	0,88	0,0000	11020
A yhteensä	0,9257	24,5	15800	1,71	0,9257	15800
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7876	73,7	17500	0,63	-0,9257	-4780
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0684	1,8	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,4302	11,4	0	0,4302	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	1	6939	1	6939

Alamerkinnot

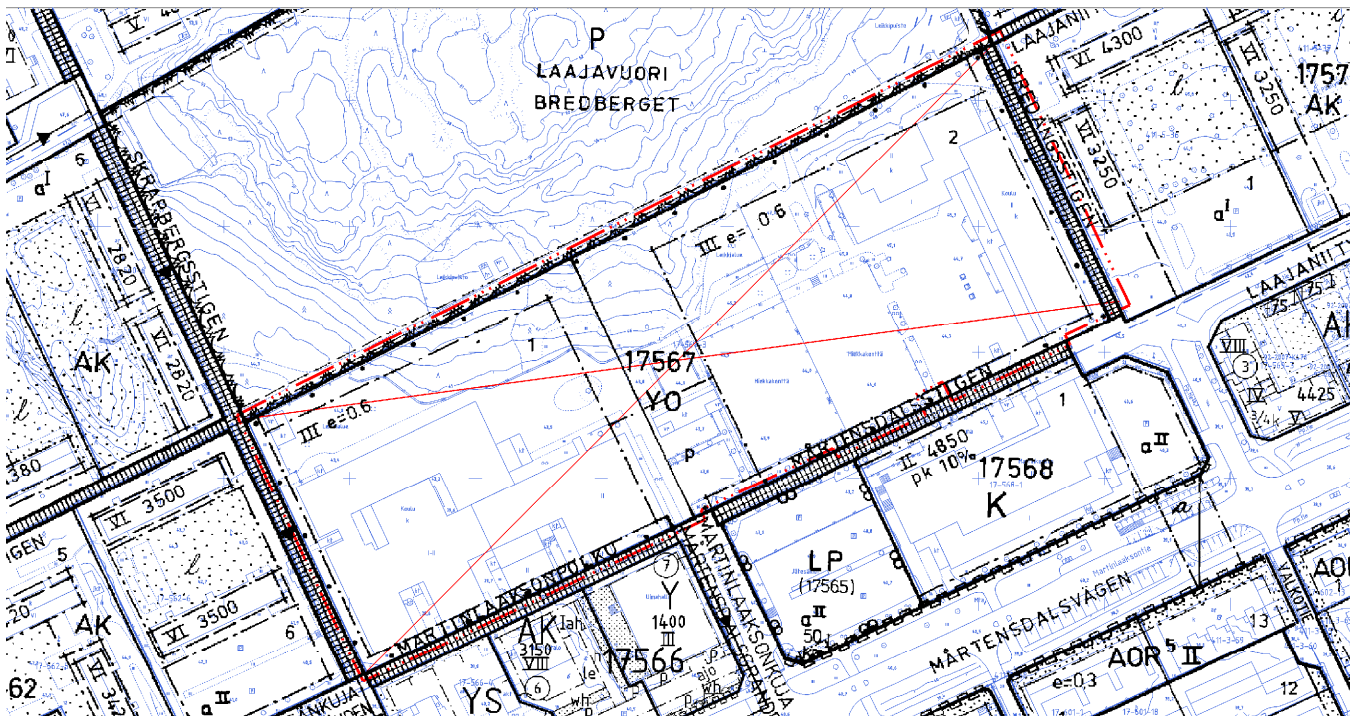
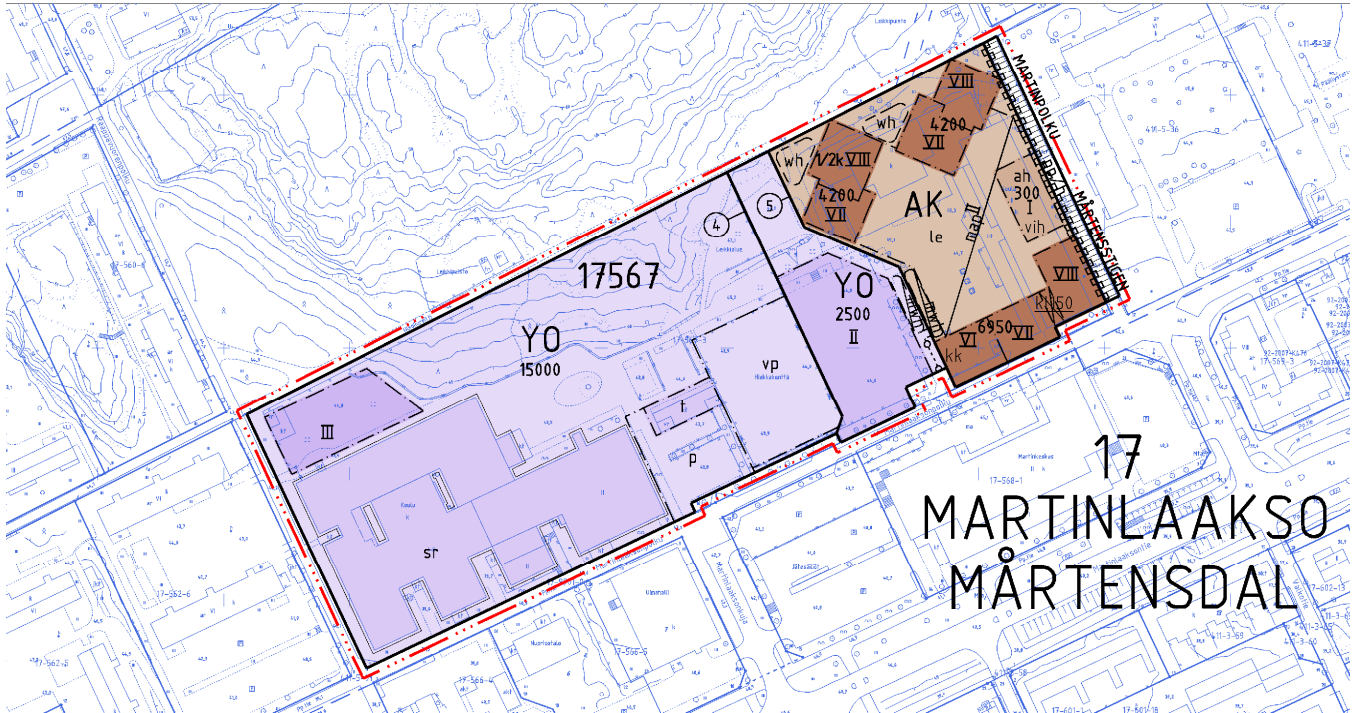
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,7817	100,1	33300	0,88	0,0000	11020
A yhteensä	0,9257	24,5	15800	1,71	0,9257	15800
AK	0,9257	100,0	15800	1,71	0,9257	15800
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7876	73,7	17500	0,63	-0,9257	-4780
YO	2,7876	100,0	17500	0,63	-0,9257	-4780
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0684	1,8	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,0684	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4302	11,4	0	0,4302	0
map	0,4302	100,0	0	0,4302	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	6939	1	6939
Asemakaava	1	6939	1	6939

2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset

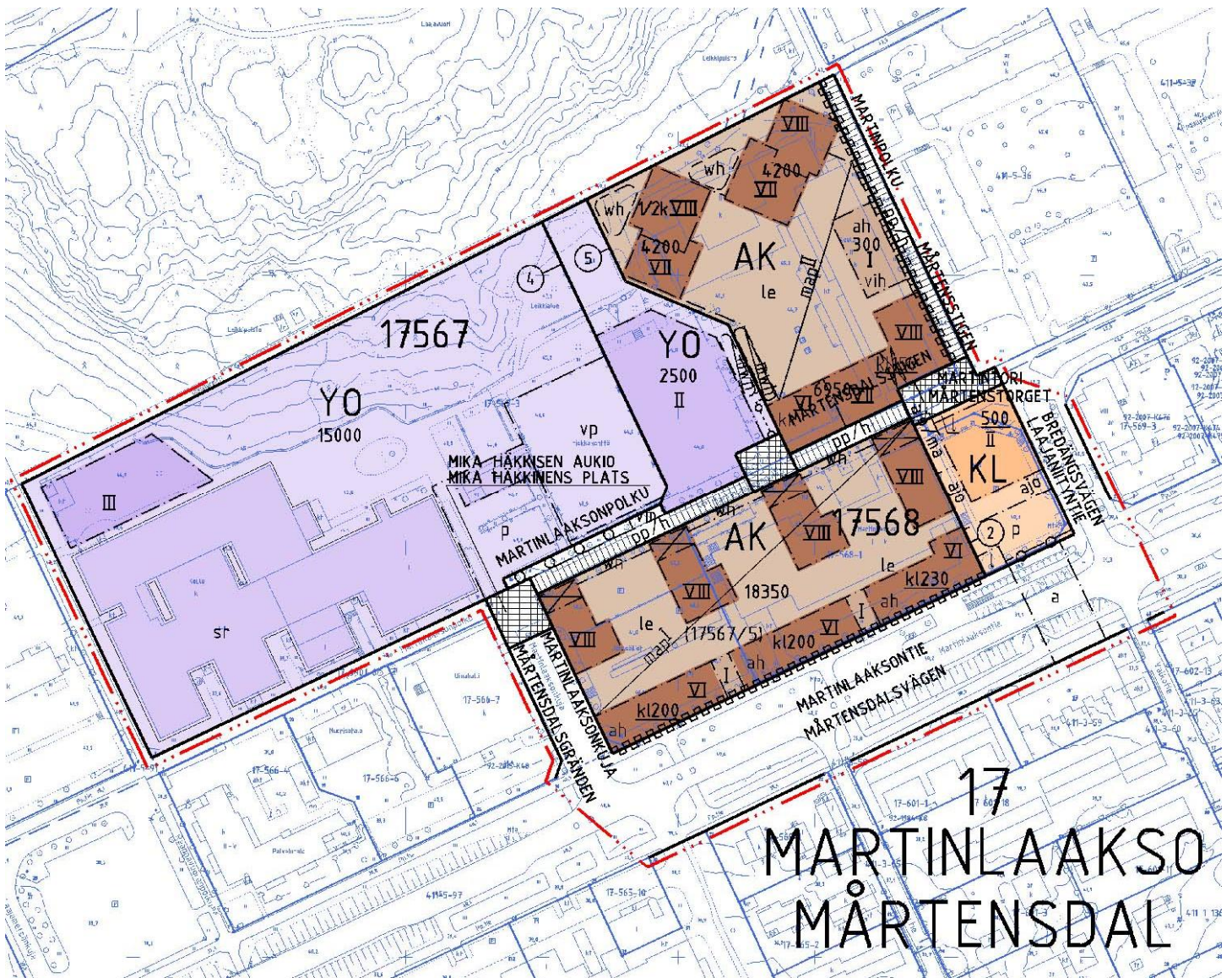
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Asemakaavamuutoksen 002178 kanssa yhdistetty asemakaavakartta:



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4 Baskartbladens nummer
002031	1.6.2015	684491, 685491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos
Kortteli 17567 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan
korttelia 17567 sekä katualuetta.)

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 17567.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 17567 samt gatuområde.
(Del av kvarteret 17567 samt gatu-
område i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17567.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Maanalaisessa pysäköintihallissa ei tarvita palomuuria korttelin tonttien välisillä rajoilla.

Päiväkodin ja asuinkorttelin välinen palotekninen etäisyys tulee huomioida suunnitelmissa niiden asuinkorttelin ikkunoiden osalta, jotka ovat alle 8 metriä tontin 5 päiväkodin rakennusala.

Arkkitehtuuri

Asuinrakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

Porrashuoneet tulee erottua muusta julkisivusta.

Martinlaaksopolun puoleisen julkisivun katutaso tulee erottua muusta julkisivusta. Katutaso julkisivu jäsenelään värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava korostuu ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat tulee avata suurin ikkunoin katutilaan.

Toriaukioille avautuvat kerho- ja muut yhteistilat tulee yhdistää toiminnallisesti aukion katutilaan. Tilojen tonttiin kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutilaa.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Katujulkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä ja rappausta.

Pihajulkisivut tulee olla vaaleaa rappausta tai valkoista väribetonia. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaunat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Martinlaaksopolun puoleisen julkisivun tiilipinta tulee porastaa siten, että se yhdistyy päiväkotirakennuksen arkkitehtuuriin.

Tiilen värisävy tulee sovittaa yhteen korttelin 17568 asuinrakennusten julkisivutiilen värisävyihin.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

I den underjordiska parkeringshallen behövs ingen brandmur på gränserna mellan tomterna i kvarteret.

Det brandtekniska avståndet mellan daghemmet och bostadskvarteret ska beaktas i planerna när det gäller de fönster i bostadskvarteret, som finns på mindre än 8 meters avstånd från byggnadsytan för daghemmet på tomt 5.

Arkitektur

Bostadsbyggnadernas entréer ska framhävas i förhållande till den övriga fasaden.

Trapphusen ska avvika från den övriga fasaden.

Fasaden i gatuplanet mot Mårtensdalsstigen ska framträda i förhållande till den övriga fasaden. Fasaden i gatuplanet ska struktureras genom färg- och materialval, så att den mänskliga skalan framträder och gatuplanet upplevs som omväxlande och stimulerande. Affärs-, kontors-, service- och arbetslokaler samt de gemensamma lokalerna ska öppnas upp med stora fönster mot gaturummet.

Klubbtrymmena och de övriga allmänna utrymmen som öppnas upp mot torgen ska till sina funktioner förenas med torgens gatumiljö. De ytor som ligger framför utrymmena och hör till tomten ska planeras som en del av gaturummet.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

Gatufasaderna ska huvudsakligen utgöras av renmurat tegel och puts.

Gårdsfasaderna ska utgöras av ljus puts eller vit färgbetong. Eventuella rörliga fogar eller elementfogar måste döljas med arkitektoniska medel.

Tegelytan på fasaden mot Mårtensdalsstigen ska indelas i växlande partier i harmoni med daghemsbyggnadens arkitektur.

Färgnyanserna på teglet ska anpassas till bostadsbyggnadernas fasadtegel i kvarteret 17568.

Martinlaaksonpolun puoleisille katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla.

Piharakennukset tulee sovittaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Rakennuslalle saa rakentaa maanalaisen autohallin ja autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tontin rajojen estämättä.

Rakennuksen julkisivusta katualueelle ulottuvien ulokkeiden alla vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 m.

Korttelialueille sijoitettavat taideaiheet tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.

Rakennusoikeus

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tälle osalle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. 15 m² ylittävän osan tulee olla luonnonvaloinen.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja, yhteissaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 20% sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Yhteissaunoja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennuksiin kerrosluvun estämättä.

Rakennuksen katutasoon Martinlaaksonpolun puolelle tulee sijoittaa vähintään 150 k-m² kokoonumis-, kerho-, palvelu- tai työtilaa, josta osa tulee sijoittaa asuinkorttelin lounaiskulmaan toriaukion viereen.

Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen	1 ap/130 k-m ²
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat:	1 ap/50 k-m ²
Liiketilat	1 ap/35 k-m ²

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / 30 k-m².

Melusuojaus

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

Piha

Kansipiha tulee jäsenellä erilaisin materiaalein.

Kansipihalle tulee istuttaa pienpuita, pensaita ja perennoja ja tehdä niille riittävät kasvualustat. Korttelin kansipiha tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti ilman näkyviä rajoja.

Asuntopihojen rajaus tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihvoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa koko korttelin yhteisinä.

Pihoilla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita.

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Pihakannelle saa rakentaa talousrakennuksia.

Asuinkorttelin ja päiväkodin välinen tontinraja tulee tasata samaan korkoon.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Gatufasaderna mot Mårtendalsstigen ska ges ett enhetligt intryck genom balkonger.

Gårdsbyggnader ska anpassas till bostadsbyggnadernas arkitektur och färgskala.

På byggnadsytan får byggas en underjordisk bilhall och bilplatser får också placeras i byggnadernas nedersta våningar i anslutning till en parkeringsanläggning under gårdsdäcket.

Avfallshanterings-, parkerings- och klubbbrum samt befolkningskydd får placeras på de andra tomterna.

Under de utsprång som från byggnadsfasaden sträcker sig över gatuområdet ska den fria höjden vara minst 4 m.

De konstverk som placeras i kvartersområdena ska realiseras enligt en särskild plan.

Byggnadsrätt

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får i varje våningsplan byggas den del av trapphusen som överstiger 15 m². För denna del behöver det inte byggas några parkeringsplatser. Den del som överstiger 15m² ska ha dagsljusinsläpp.

Utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen kan i respektive våningsplan byggas skyddsrum, förråd, tekniska utrymmen, utrymmen som betjänar kommunaltekniken, gemensamma bastur för invånarna och gemensamma utrymmen för invånarna som betjänar boendet, på sammanlagt högst 20% av den tillåtna byggnadsytan. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

Gemensamma bastur och andra gemensamma utrymmen får placeras i byggnaderna utan att våningstalet utgör ett hinder.

I byggnadens gatuplan mot Mårtendalsstigen ska placeras minst 150 m²-vy mötes-, klubb-, service- eller arbetslokaler, av vilka en del ska placeras i bostadskvarterets sydvästra hörn intill torget.

I det underjordiska parkeringsutrymmet får placeras teletekniska eller andra tekniska utrymmen och befolkningskydd samt förrådsrum som betjänar boendet.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Boende	1 bp/130 m ² -vy
Arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler	1 bp/50 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp/35 m ² -vy

Bilplatser får byggas på den andra tomten.

Cykelplatser ska reserveras 1 cp / 30 m²-vy.

Bullerskydd

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadshusens ytterväggar ΔL skall vara minst 32 dB.

Gårdsplan

Gårdsdäcket ska delas in med hjälp av olika material.

På gårdsdäcket ska planteras mindre träd, buskar och perenner och dessa ska förses med tillräckliga växtunderlag. Kvarterets gårdsdäck ska planteras som en sammanhängande helhet, så att gårdsplanernas höjdnivåer, växtlighet och ytmateriell fortlöper på ett naturligt sätt utan synliga övergångar.

Avgränsningen av bostadsgårdarna ska anpassas till gårdsplanens och byggnadernas övriga material och arkitektur. Bostädernas gårdsplaner kan placeras på gårdsdäcket.

I kvarteret ska gårdsplanernas lek- och vistelsezoner, leder, dagvattensystem och planteringar planteras och byggas på ett enhetligt sätt. Lek- och vistelsezoner ska förverkligas så att de är gemensamma för hela kvarteret.

Gårdarna ska ha uterum som stöder olika gemensamma funktioner samt inventarier och utrustning som betjänar invånare i olika åldrar.

Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.

På gårdsdäcket får byggas ekonomibyggnader.

Tomtgränsen mellan bostadskvarteret och daghemmet ska jämnas till samma nivå.

Dagvatten

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

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Y0

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan sijoittaa koulu-, päiväkot-, asukas- ja nuorisotiloja, hammashoitola sekä niihin verrattavia tiloja.

Päiväkotirakennuksen tulee muodostaa asuinkorttelin kanssa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Päiväkotirakennuksen Martinlaaksonpolun puoleinen julkisivu tulee olla pääosin tiilipintaa.

Päiväkotiin tulee suunnitella yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Tilaan tulee järjestää erillinen sisäänkäynti. Yhteistila ja sen edusta tulee liittää toiminnallisesti viereiseen toriaukioon. Yhteistilan tulee avautua suurin ikkunapinnoin toriaukiolle.

Korttelialueelle voidaan rakentaa toiminnan ja huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Asuin-, potilas-, opetus- ja kokoontumistilojen ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Koulun tiloissa tapahtuvalle toiminnalle

vähintään 20 ap koulun tontilla

Päiväkodin henkilökunnalle varataan korttelin 17568

kansipaikoituksesta vähintään 12ap

sekä saattoliikenteelle vähintään 2 ap

Päiväkodin saattoliikenteelle varataan Martinlaaksonkujan varrelta vähintään 8 ap

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

④

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

x x

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

17
MAR
17567

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

MARTINLAAKSONP

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

2500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VII

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2kVIII

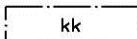
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

kl150

Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

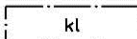


Rakennusala.



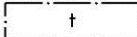
kk

Rakennusala, jolle saa sijoittaa kokoontumis- tai kerhotilan.



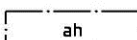
kl

Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen.



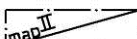
t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



ah

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.



ma II

Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.



mwh

Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
Kulkuaukon sijainti on ohjeellinen.

Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet.

I området kan placeras skol-, daghems-, invånar- och ungdomslokaler, en tandklinik och med dessa jämförbara lokaler.

Daghemsbyggnaden ska bilda en arkitektoniskt sammanhängande helhet tillsammans med bostadskvarteret.

Daghemsbyggnadens fasad mot Mårtensdalsstigen ska huvudsakligen förses med tegelyta.

I daghemmet ska planeras ett allmänt utrymme som kan användas för fritidsbruk. Utrymmet ska förses med en separat ingång. Det gemensamma utrymmet och ytan framför utrymmet ska till sin funktion knytas samman med torget intill. Det gemensamma utrymmet ska öppnas upp mot torget med stora fönsterytor.

I kvartersområdet kan byggas bostäder nödvändiga med tanke på verksamheten och servicen.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostads-, patient-, undervisnings- och mötesutrymmenas ytterskikt ska vara minst 32 dB.

Minimiantalet bilplatser:

För den verksamhet som sker i skolans lokaler reserveras minst 20 bp på skolans tomt.

För daghemspersonalen reserveras minst 12 bilplatser på däckparkeringen i kvarter 17568 och minst 2 bp för följetrafiken.

För daghemmets följetrafik reserveras minst 8 bp utmed Mårtensdalsgränden

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

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta, där en mötes- eller klubblokal får placeras.

Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras.

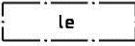
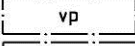
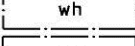
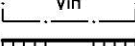
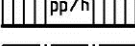
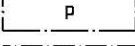
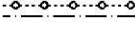
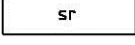
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.

Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Riktgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.

Genomfartsöppning i byggnad.
Genomfartsöppningens läge är riktgivande.

	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Pallokenttä.	Bollplan.
	Hulevesialue.	Dagvattenområde.
	Viherkatto.	Gröntak.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service- trafik är tillåten.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Suojeltava rakennus. Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Byggnad som bör skyddas. En med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör bör bevaras. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.
MUUTA Tähän asemakaavamuutokseen liittyy rakentamistapaohje. Huoltoajo Martinlaaksonpolulla Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä sallitaan. Muu liikenne estetään ajoestein.		ÖVRIGT Till denna detaljplaneändring hänför sig byggnadsföreskrifter. Servicekörning på Mårtensdalsstigen på avsnittet mellan Mårtensdalsgränden och Bredängsstigen tillåts. Övrig trafik hindras med körhinder.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu. Rakennusluvan yhteydessä on huomioitava, että kaavamääräykset viittaavat tämän asemakaavan mukaisiin tontteihin.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts. I samband med bygglovet måste man beakta att planbestämmelserna syftar på de tomter som följer denna detaljplan.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____/____/20__

Mättingsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20__

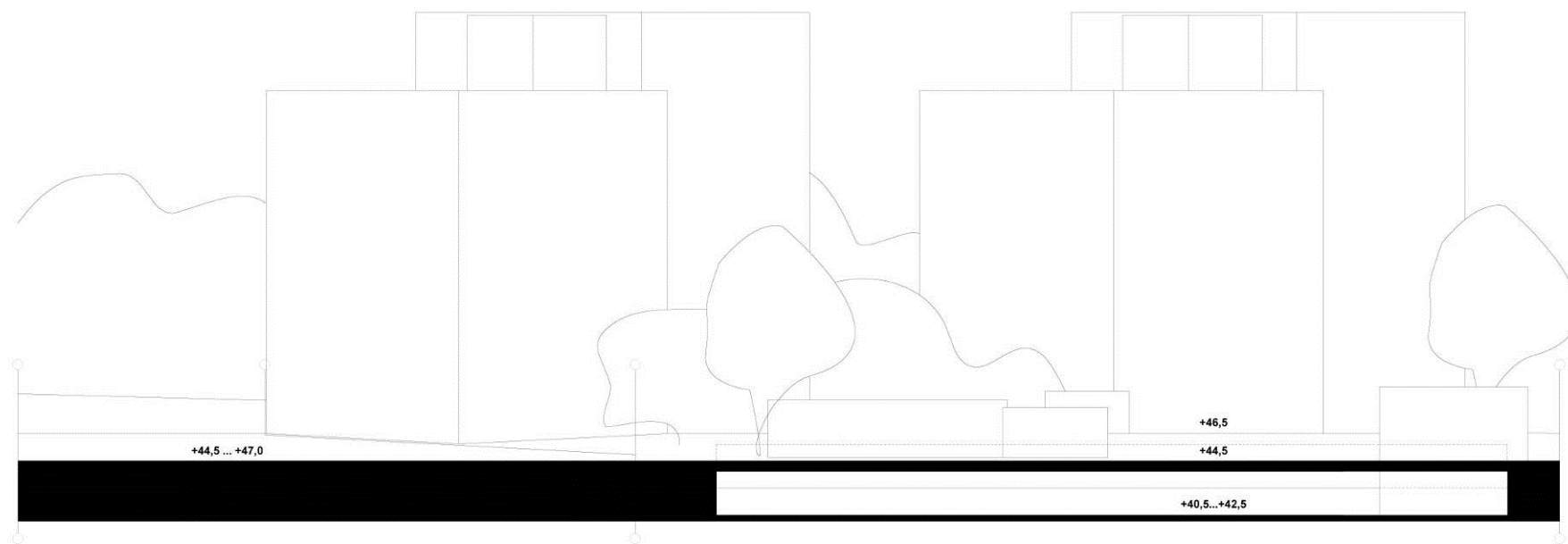
Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20__



4. Asemapiirustus, 1:1000 Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy



MARTINLAAKSO 17567, Asemapiirros 1/500 18.5.2015



MARTINLAAKSO 17567, Poikittaisleikkaus 1/500 18.5.2015

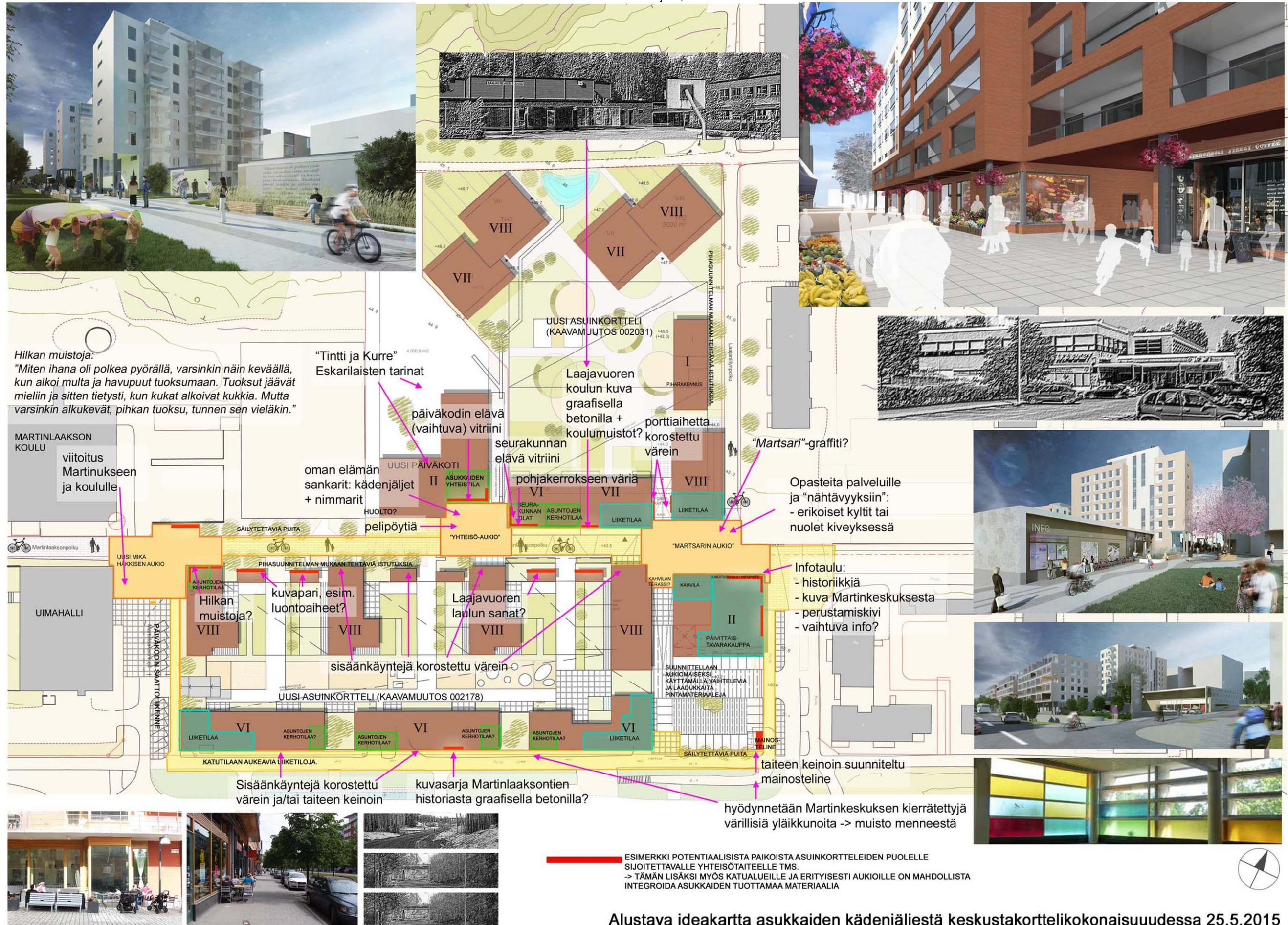








8. Asukkaiden kädenjälki, ideakartta



Alustava ideakartta asukkaiden kädenjäljestä keskustakorttelikonaisuudessa 25.5.2015

9. Pohjakaaviot ja kerrosalalaskelmat (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

1/200
POHJA LUONNOS 1.krsAS kem-250
129,2 m²AS kem-250
146,6 m²**Talo1- asuinrakennus: PINTA-ALAT JA TILAVUUS****Bruttoalat = 5425,7 m²** (4784 (1-9.krs)+ 641,5 m² (kellari k

kellari	
1. kerros	641,5
2.-7. krs (x 6)	675,7 (x 6=4054,2)
8-9.krs (x 2)	365 (x 2=730)
yhteensä	5425,7

Kerrosala-250 (Rakennusoikeus = 4200 m²)

Asunnot	
1. kerros	407,5
2.-7. krs (x 6)	563,20 (x 6= 3379,2)
8-9.krs (x 2)	287,40 (x 2=574,8)
yhteensä	4361,5

Asuinhuoneistoala = 3834 m²

1. kerros	355,0
2.-7. kerros (x 6)	497 (x 6=2981,4)
8-9. krs (x 2)	247,6 (x 2=495,3)
yhteensä	3834

Hum/Br= 0,706

T2H
rakennus

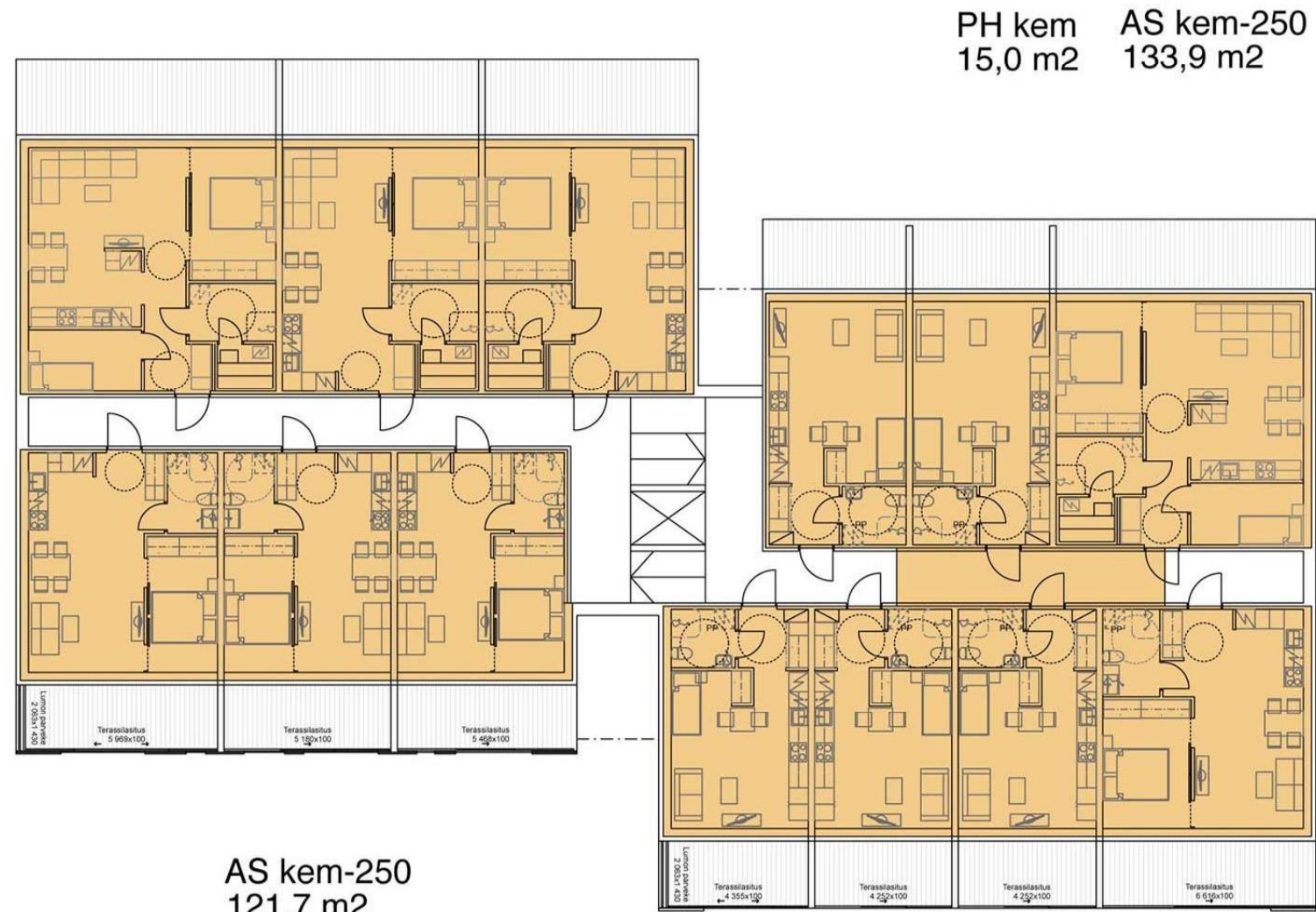
HELAMAA / HEISKANEN

 ARKKITEHTITOIMISTO HELAMAA & HEISKANEN OY
 Häkiläpolku 3, 33100 Tampere
 +358 (0)20 198 0050
 toimisto@hh-akk.com
 www.helamaaheiskanen.fi
1/200
PERUS POHJAAS kem-250
129,2 m²AS kem-250
146,6 m²AS kem-250
155,7 m²PH kem
15,0 m²

◀ +49,7

1/200
PERUS KERROS

AS kem-250
165,3 m²



Talo2- asuinrakennus: PINTA-ALAT JA TILAVUUS

Bruttoalat = 5832,75 m² (5148,75(1-8.krs)+ 684 (kellari krs))

kellari	684
1.-7. krs (x 7)	684 (x 7=4788)
8.krs	360,75
yhteensä	5832,75

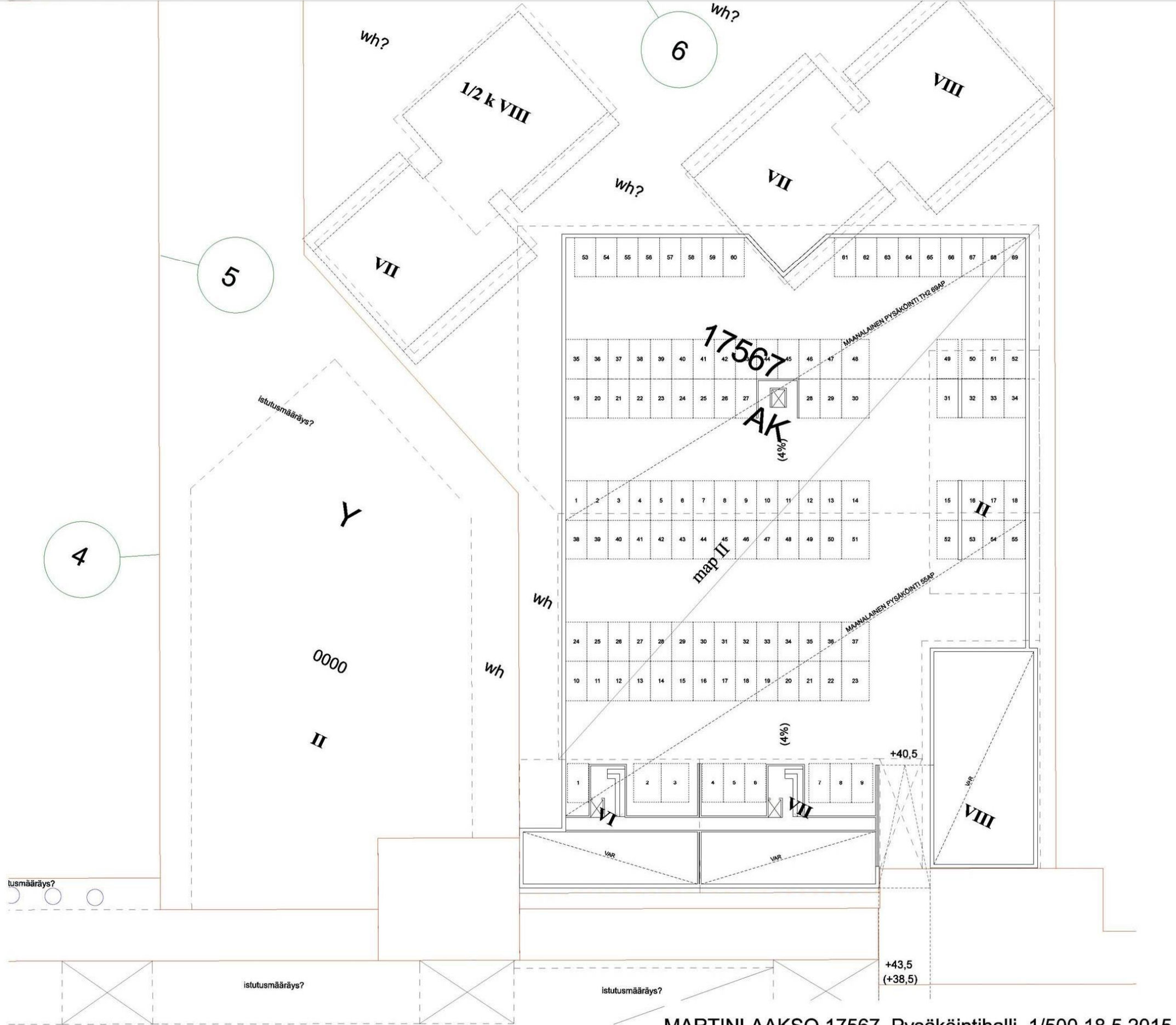
kerrosala-250 (Rakennusoikeus= 4200 m²)

Asunnot	
1.-7. krs (x7)	4057,2
8.krs	293
yhteensä	4350,2

Asuinhuoneistoala = 3842 m²

1.-7. kerros (x 7)	3591
8. krs	251,55
yhteensä	3842

Hum/Br= 0,658



MARTINLAAKSO 17567, Pysäköintihalli 1/500 18.5.2015