



Asemakaavamuutos 002031 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille / TLA

KA/1627/10.02.04.01/2008

TLA/TKA/JOR/SRU

Asemakaavan 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 katuymäristö. Asemakaavamuutoksessa Laajavuoren koulun alueelle osoitetaan päiväkotia, asuinkerrostalorakentamista (15350 kem2) ja liiketilaa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17567 sekä katualuetta, kaupunginosassa 17, Martinlaakso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 17567 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17567.

Alue sijaitsee korttelin 17567 tontilla 3. Pohjoisessa aluetta rajaa Laajavuoren puisto, idässä Laajaniitynkujat, lännessä Raappavuorenkujat 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).

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Suunnittelualaue on kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaavan muutos

Asemakaavan 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 katuymäristö.

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.

Alueen kehittämisessä huomioidaan Martinlaakson kehityskuvan tavoitteet. 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.

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 2500 kem² 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.

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.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.11.2014

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 4 kpl. Niissä ei ollut erityistä huomautettavaa. (tarkemmin kaavaselostuksessa)

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (15350 k-m², n. 329 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002031 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille,

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 1.6.2015 (osat 1 ja 2)
- Mieli piteet ja vastineet 1.6.2015

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675,
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 8392 2238
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi