



Asemakaavamuutos 002447 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Vihertie 44–46 ja 48

VD/7396/10.02.04.00/2020

MSI/TKA/AKH/VIK

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Vihertien pientaloalueen ja Louhelantien katukuvan kokonaisvaltainen kehitys ja monimuotoisten asuinkorttelien rakentaminen. Asuinalueella sekoittuvat samassa korttelissa sekä pientalo- että kerrostalo asuminen vehreässä ja viihtyisässä ympäristössä. Alueelle kaavoitetaan asuinkerrosalaa 9 700 k-m² ja liiketilaa 200 k-m².

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 17606 ja 17605 sekä katualuetta, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 17606 ja osaa korttelia 17605

Alueen sijainti Vihertie 44–46 ja 48

Hakijat

Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ja YIT Oyj.

Maanomistus

Kiinteistö Oy Vihertie 44–46, YIT Oyj, yksityiset ja kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut konsulttina Arkkitehtitoimisto HMM Oy.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä.

Voimassa oleva asemakaava

Vihertie 44–46:n tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL, rakennusoikeus on 1 934 k-m² ja suurin kerrosluku neljä (IV). Tontilla on toimistorakennus vuodelta 1986.

Vihertie 48:n tontti on asuinpienalojen korttelialuetta AP, tonttitehokkuus on $e = 0,30$, rakennusoikeus 789 k-m² ja suurin kerrosluku kaksi (II). Tontilta on purettu omakotitalo.

Asemakaavamuutos

Kaavamuutoksen tavoitteena on ohjata kasvu nykyiseen korttelirakenteeseen alueen ympäristön arvoja kunnioittaen, tiivistäen ja uudistaen. Ehdotuksella haetaan monimuotoista tiivistyvää asuinkorttelien rakentamista sekä vihreää ja viihtyisää asuinaluetta. Suunnitelma muodostuu kahdesta sisäpihallisesta korttelista ja niiden välistä kulkevasta jalankulku ja pyöräilykadusta Vihertieltä Jokiuomapuistoon.

Kaupunkikuvallisesti korkeimmat 4–9-kerroksiset kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen ja Vihertien risteysalueelle. Rakennusten mittakaava laskee Vihertien pientaloalueen suuntaan, jossa sijaitsevat 2–4-kerroksiset kaupunkivillat perheasuntoineen.



Vihertie 44–46:n tontille kaavaillaan 6 850 k-m² kerrosalaa, josta noin 6 450 k-m² asuinalaa ja noin 400 k-m² osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa. Kerrosluvut vaihtelevat kolmesta yhdeksään (III-IX). Autopaikat ovat pääosin pihakannen alla, osin autokatoksessa.

Vihertie 48:n tontille kaavaillaan 2850 k-m² kerrosalaa, josta noin 2 720 k-m² asuinalaa ja noin 130 k-m² osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa. Kerrosluvut vaihtelevat kahdesta viiteen (II-V). Autopaikat ovat autokatoksissa.

Julkisivut jaotellaan pystysuoriin osiin. Pihakansi istutetaan. Autokatoksissa on kasvikatot.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat (OAS) tehtiin 7.6.2021, 2.5.2022 ja 2.11.2022.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Kaavatilaisuudet pidettiin 1.6.2021, 11.5.2022 ja 17.11.2022.

Mielipiteitä saatiin yhteensä 32 kpl.

OAS 1 ja 2 mielipiteet ovat liitteenä, OAS 3 mielipiteet ovat kaavaselostuksessa.

Moni vastusti rakentamisen määrää tontilla ja toivoi pientaloalueen säilymistä matalarakenteisena. Asukkaat olivat huolissaan, että kerrostalot muuttavat alueen imagoa ja laskevat kiinteistöjen arvoa. Alueelle toivottiin lisää perheasuntoja. Myös liikennemäärän lisääntyminen huolestutti ja alueelle toivottiin uutta liikennesuunnitelmaa.

Osa mielipiteistä toi esille väärinymmärryksen kaavoitusprosessia ja sen vaiheita kohtaan. Epäiltiin, ettei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia, järjestetty tarvittavia vuorovaikutustilaisuuksia tai tiedotettu asianmukaisesti.

Asemakaavan muutosprosessi on noudattanut maankäyttö- ja rakennuslakia. Mielipiteisiin vastataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaselostuksessa. Rakentamisen määrää on tarkistettu. Rakennukset on massoiteltu harkitusti niin, että kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen pois päin pientaloalueesta ja kohoavat lähimmäksi rautatieasemaa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa 6 777 k-m², noin 143 asuntoa, ja liiketilaa 200 k-m².

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy kaksi maankäyttösopimusta.

Muutostkustannukset maksavat hakijat YIT Oyj ja Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €. Tämä jakaantuu hakijoille rakennusoikeuksien suhteessa eli YIT Oyj:lle 2 850 k-m² osalta 3 261,34 € ja Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:lle 6 850 k-m² osalta 7 838,66 €.

**Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002447 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Vihertie 44–46 ja 48,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat YIT Oyj ja Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 maksavat muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €. Tämä jakaantuu hakijoille rakennusoikeuksien suhteessa eli YIT Oyj:lle 2 850 k-m² osalta 3 261,34 € ja Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:lle 6 850 k-m² osalta 7 838,66 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Jari Jääskeläinen poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että perussuomalaisten lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:
"Rakennukset pyritään toteuttamaan keskieurooppalaiseen tyyliin, harjakattoisesti ja räystäillä."

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 6.6.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.6.2023
- Mielenpitoet ja vastineet 6.6.2023

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaava-arkkitehti Annakaisa Haanpää, p. 043 826 8456
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi