

**Vantaa**  
**Myyrmäki**

002337 VIHERTIE 44-46

MYYRMÄKI



© Google Inc.

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 11.6.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002337. Kaavoitus on tullut vireille 9.1.2018.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 17605 kaupunginosassa 17, Martinlaakso. (Kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 17605, kaupunginosassa 17, Martinlaakso).

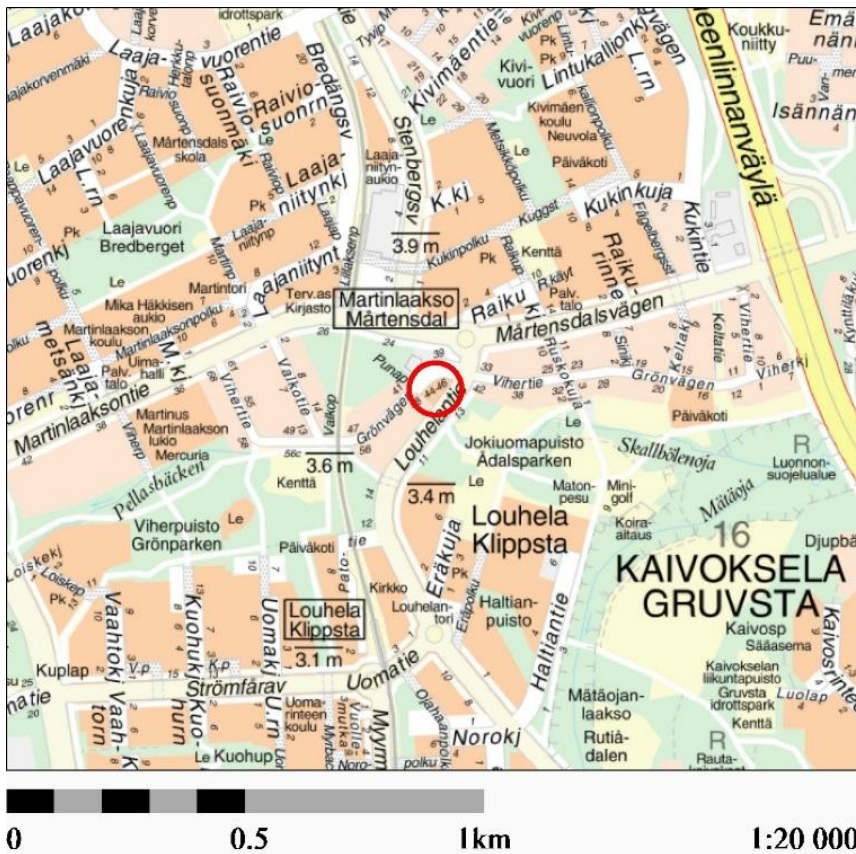
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisten toimisto- ja liikehuoneistojen muuttaminen asunnoiksi. Muutokset ovat rakennuksen sisäisiä.

Kaavaan liittyy maankäytösopimus.

Kaavan laatija: Mikko Järvi, kaavoitusinsinööri, Vantaan kaupunki ; [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh. 050-302 9416.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunniteltava alue on Martinlaaksontien eteläpuolella Louhelantien ja Vihertien risteyksessä, noin 400 metrin päässä juna-asemasta ja ostoskeskuksesta.



### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.11.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli vuoden 2018 työohjelmassa numero 002337.
- Kaavoitus tuli vireille 9.1.2018.
- Mielenpitoa pyydettiin 15.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kaksi kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 17.1.2018 asukastilaisuus.

## SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä .....	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne .....	7
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	10
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	10
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
3.3. Asemakaavan tavoitteet .....	11
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	11
4. Asemakaavan kuvaus.....	12
4.1 Kaavan rakenne .....	12
4.2 Aluevaraukset.....	14
4.3 Kaavan vaikutukset.....	14
4.4 Ympäristön häiriötekijät .....	15
5. Asemakaavan toteutus .....	16
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	16
7. Asemakaavan seurantalomake .....	17
8. Asemakaavakartta ja -määräykset .....	22

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

*Julkisivun ääneneristävyydestarkastelu, Promethor Oy, 29.3.2018*

*Äänitekkinen tarkastelu, Promethor Oy, 29.3.2018*

# 1. TIIVISTELMÄ

Vuonna 1987 rakennetun toimistorakennuksen toimistohuoneistoja muutetaan asunnoiksi. Rakennuksessa on nykyisin kaksi asuinhuoneistoa, 11 toimistohuoneistoa ja varastotiloja. Lisäksi rakennuksessa toimii kuntosali varastosta liiketilaksi muutetussa tilassa. Muutettavien huoneistojen kerrosala on yhteensä 1484 k-m<sup>2</sup>. Huoneistojen käyttötarkoitusta muutetaan osakkeenomistajien tarpeiden mukaisesti.

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso on kasvava ja uusiutuva kaupunginosa kehäradan varrella. Alueelle on rakentunut ja on rakentumassa runsaslukuinen määrä uusia kerrostaloja. Vihertien alue on pientalovaltaista aluetta, jonka tonttitehokkuusluku on  $e=0.30$ . Kaava-alueen pohjoispuolella on huoltoasematontti, Martinlaaksontie sekä linja-autoterminaali, kauppakeskus ja rautatieasema noin 300 metrin etäisyydellä. Lähimmät kerrostalot sijaitsevat 150-200 metrin päässä.

### 2.1.2 Luonnon ympäristö

#### Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu savikkoiselle alangolle, jossa kulkee Pellaksen- ja Skallbölenojat. Aiemmin alue on ollut metsää ja peltoa, ensimmäiset rakennukset ovat 1950-luvun lopulta.

#### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäoan valuma-alueeseen. Vedet johdetaan avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä Mätäoanlaakson pohjoisosaan. Mätäoanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäoanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä.

Nykytilanteessa kaava-alue on pääosin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa, mihin kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

#### Maaperä

Alueen maaperä on savea, mutta kaava-alueella täyttömaata, koska alue on rakennettu. Suunnittelukohte ei sijaitse pohjavesialueella.

#### Topografia

Alue on melko tasainen. Maaston korot vaihtelevat +26,2 ja 27,2 metrin välillä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

[http://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset](http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

Martinlaaksossa asui vuoden 2017 alussa 11 752 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyy nousuun seuraavien vuosien aikana, koska vuoden 2015 jälkeen alueelle on rakennettu tai ollaan rakentamassa noin 1400 asuntoa. Väkiluku on noussut vuodesta 2010 noin 300:lla. Suurin osa Martinlaaksosta on rakennettu aluerakentamisen aikana 1970-luvulla ja täydennetty siitä lähtien

Asuminen

Kaava-alueella on nykyisen asemakaavan sallimat kaksi asuntoa (225 k-m<sup>2</sup>). Naapuritonteilla on omakoti- ja rivitaloja.

Sosiaalinen ympäristö

[http://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset](http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

Martinlaakson palvelualueen väestön sosiaalinen rakenne noudattelee yleistä trendiä, johon kuuluvat muun muassa pienet perhekoot. Asutokunnista yhden hengen talouksista on 43 % ja kahden hengen talouksia 34 %.

Palvelut ja työpaikat

[http://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset](http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

Martinlaakson kaupunginosaan kuuluva Vantaankoski on työpaikka-alue, mikä selittää kaupunginosan suurehkon työpaikkamäärän, 5195 (2015). Näistä noin 2000 on teollisuuden työpaikkoja. Martinlaaksossa on hyvät julkiset peruspalvelut ja kohtalaiset kaupalliset palvelut.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Martinlaakson keskustan lähetyvillä, mutta ei keskeisellä paikalla rakennettua ympäristöä. Juna-asema, linja-autoterminaali sekä ostoskeskus ovat noin 300 metrin päässä. Martinlaakso on 1970-luvulla rakennettu lähiö, jota halkoo kehärata. Kerrostaloalueita reunustaa pientaloalueet ja pohjoisosassa on Vantaankosken työpaikka-alue. Eteläosassa oleva puistoalue rajautuu Myyrmäen kaupunginosan kerrostaloalueisiin.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue on osa kerrostaloaluetta reunustavaa Vihertien pientaloaluetta. Alueita erottaa itä-länsi -suunnassa Martinlaaksontie ja toisessa suunnassa Louhelantie ja Kivimäentie sekä juna-rata.

Virkistys

Pientaloalueen eteläpuolelta alkaa melko yhtenäinen viheralue, johon kuuluu Jokiuomanpuisto ja Viherpuisto. Näitä pitkin pääsee esimerkiksi Martinlaakson länsiosaa rajaavalle laajemmalle Raappavuoren virkistysalueelle.

## Liikenne

### Autoliikenne

Suunnittelualue sijoittuu Louhelantien ja Vihertien risteykseen. Louhelantie on paikallinen kokoojakatu, jonka keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2016 oli 11 180 ajon/vrk.

### Joukkoliikenne

Louhelantiellä kaavoitettavan alueen kohdalla on bussipysäkki. Siinä liikennöi 4 bussilinjaa. Näillä pääsee mm. Helsinkiin, Myyrmäkeen ja Martinlaaksoon. Lähin juna-asema on Martinlaakson asema, jonne on matkaa noin 400 metriä.

### Kevyt liikenne

Suunnittelualan kohdalla Louhelantien varressa ja Vihertiellä kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Myös Martinlaaksontien molemmin puolin on kevyenliikenteen yhteydet. Suunnittelualueen kohdalta lähtee ulkoilureitti Jokiuoman puistoon.

## Vesihuolto

### Vedenjakelu

Kaava-alueen lähin vesijohto sijaitsee Vihertiellä. Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

### Jätevesiviemärinti

Kaava-alueen lähin jätevesiviemäri sijaitsee Vihertiellä. Jätevedet johdetaan lännen suuntaan Vihertien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Myyrmäen, Vapaalan, Hämeenkylin ja Hämevaaran kaupunginosien kautta Espoon puolelle, jossa ne päätyvät lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

### Hulevesijärjestelmä

Vihertiellä ja tontin lounaisrajalla kulkee hulevesiviemäri, joka purkaa Louhelantien ja edelleen Skallbölen ojan suuntaan. Ojia myöten vedet päätyvät Mätäojaan, joka laskee vetensä Isoon Huopalahteen.

### Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vihertien katualueella.

### Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Vihertien ja Louhelantien varressa.

### Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue on lentomeluviyhykkeellä m3 ( $L_{DEN}$  50-55 dB). Autoliikenteen melu on tontin itäosassa yli 65 dB ja rakennuksen itäiseen julkisivuun kohdistuu yli 60 dB melu. Vihertien puoleinen osa tontista on alle 55 dB.



#### 2.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuutos sisältää yhden tontin ja sen omistaa Kiinteistö Oy Vihertie 44-46.

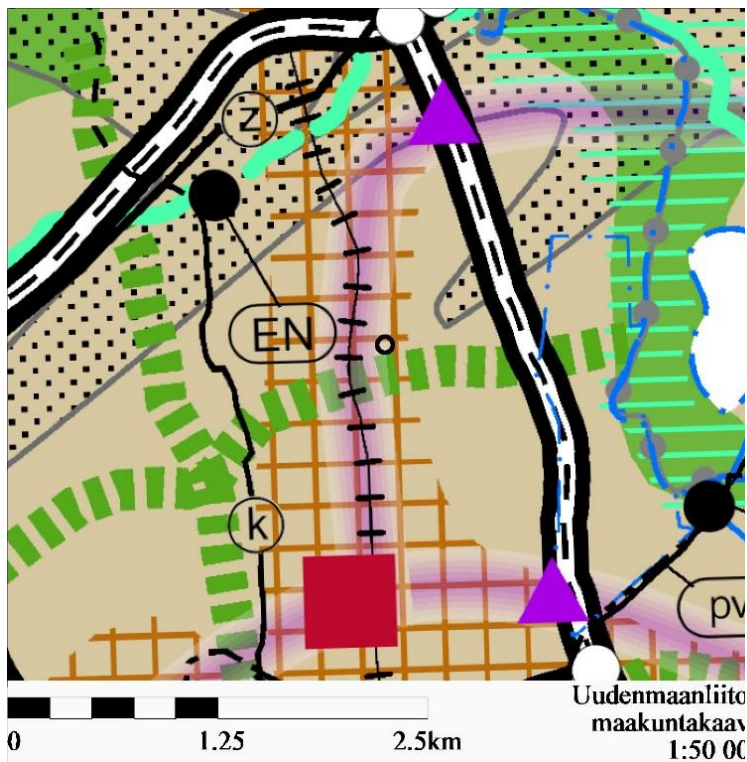
## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

#### Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

## Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



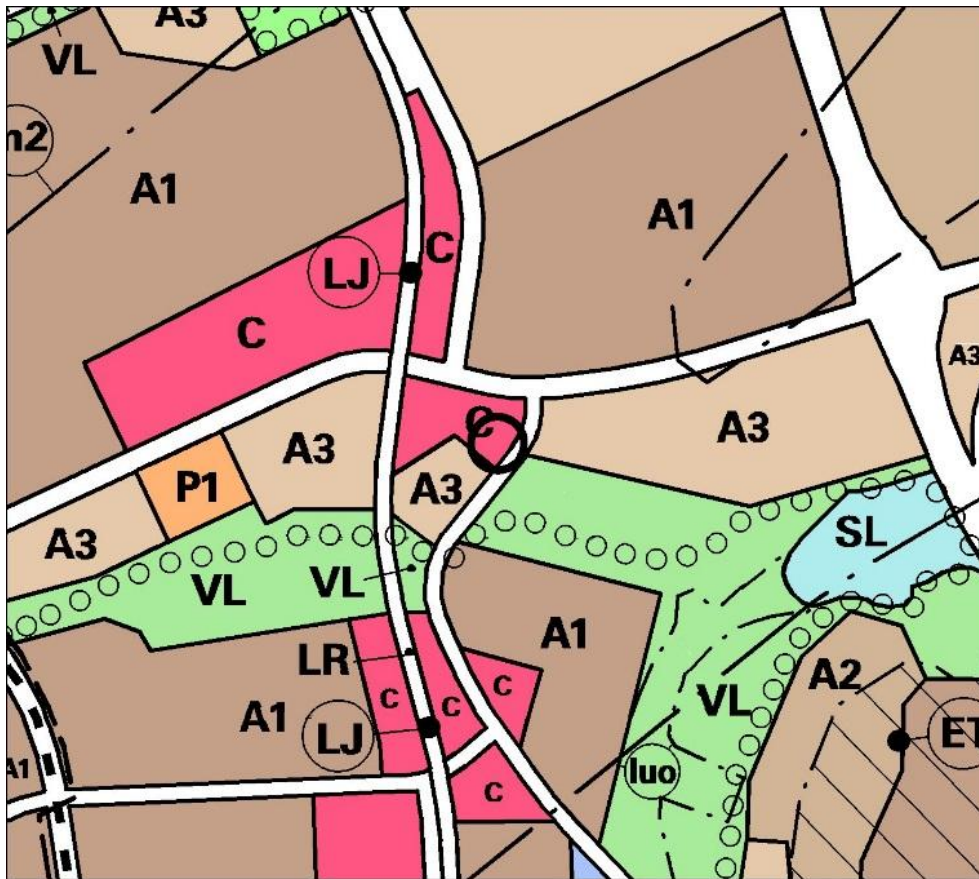
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle.

MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet.

Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

## Yleiskaava

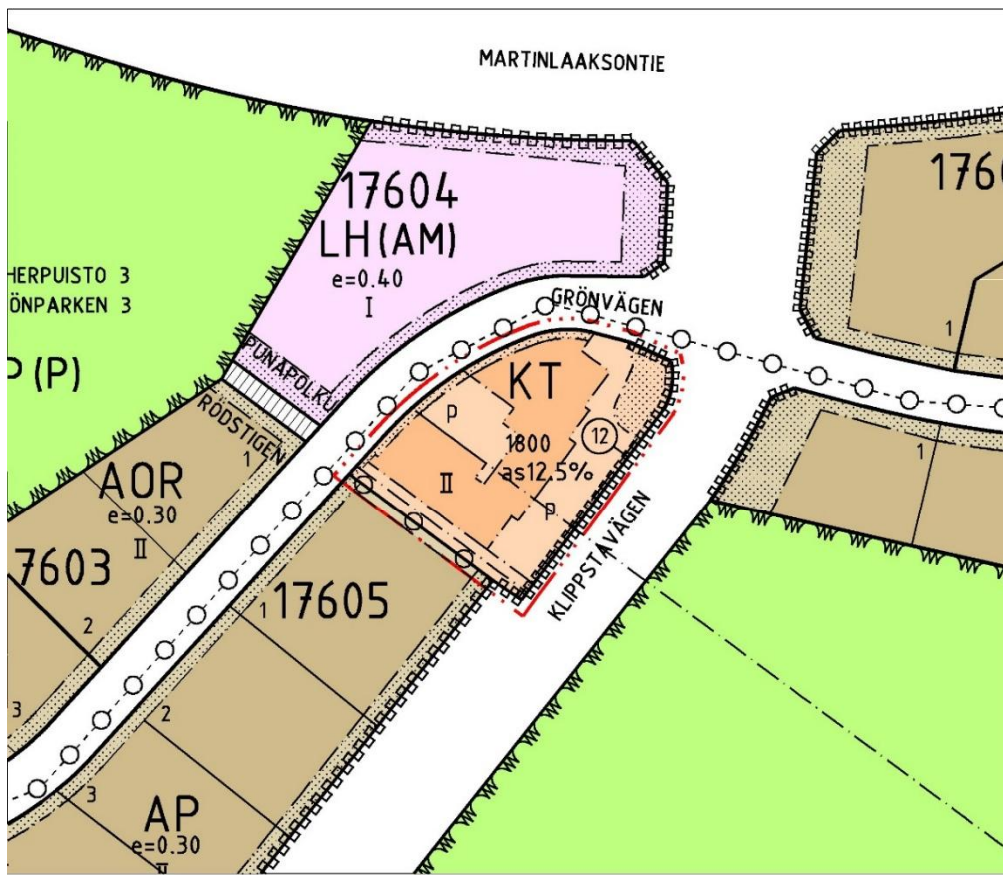


0 0.5 1km 1:20 000

Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



## Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuuos nro 001949 (Kv 14.4.2008). Siinä tontti on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Rakennusala, rakennusoikeus ja kerrosluku on määrätty olemassa olevan rakennuksen mukaisesti. Kaksi toimistohuoneistoa on muutettu asunnoiksi ja asumista varten osoitettu osuus kokonaisrakennusoikeudesta nostettiin 10 %:stä 12,5 %:een. Asuntokerrosala on 225 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuskielto

Ei ole.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Martinlaakson kaupunginosaan on laadittu kehityskuva (KV 2.3.2013), jossa ei ole otettu kantaa suunnittelun kohteena olevaan alueeseen.

Rakennukseen on myönnetty poikkeamislupa vuonna 2011 (17-22-11-POP), jolla sallittiin muuttaa maanpäällisen kellarikerroksen varastotilojen muuttamista kuntosalikäyttöön 230 k-m<sup>2</sup> laajuudelta. Toteutunut tila on suuruudeltaan 216 k-m<sup>2</sup>.

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.11.2016. Kaavamuutos sai vuoden 2018 työohjelmassa numeron 002337 ja kaavoitus tuli vireille 9.1.2018.

#### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

##### 3.2.1 Osalliset

*alueen maanomistajat*

*naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)*

*asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset*

*ne, jotka katsovat olevansa osallisia*

*kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo*

*Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.*

##### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62S) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Suunnittelija oli tavattavissa tontilla keskiviikkona 17.1.2018. Paikalla oli kolme talon asukasta, joista yksi oli maanomistajan asiamies. Hänen kanssaan käytiin läpi hanketta ja tutustuttiin rakennukseen.

Mielipiteitä tuli Helsingin seudun liikenne (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:ltä, Caruna Oy:ltä sekä Vantaan kaupunginmuseolta. Kellään ei ollut varsinaisesti huomauttamista kaavamuutokseen. Vantaan Energia Oy haluaa, että maakaapeleiden sijainti otetaan huomioon ja Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvottaminen on tekemättä ja että sellainen tulee suorittaa kaavatyön puitteissa. Lisäksi todettiin, että alueelta ei tunneta muinaisjäänöksiä eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja.

Kaupunginmuseo ilmoitti myöhemmin käyneensä tutustumassa rakennukseen ja toteaa, ettei sillä ole tarvetta esittää rakennuksen suojelua asemakaavassa.

Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksianto, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

### 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Strateginen painopiste on nykyisen kaupunkirakenteen vahvistaminen resurssiviisaasti ja lähiluontoa vaalien sekä kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuuksien rohkea hyödyntäminen. Kaupunki hillitsee toimillaan ilmastonmuutosta ja sopeutuu muutoksiin ennakoivasti. Kaupunkia kehitetään enenevässä määrin joukkoliikenne- ja pyöräilykaupungiksi. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä turvataan talouden tasapainoisuus.

MAL-tavoitteet:

Hanke sopii MAL-sopimuksen mukaisiin tavoitteisiin lisäämällä asuntotarjontaa hyvien liikenneyhteyksien varteen.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

*Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.*

*Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.*

*Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.*

*Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.*

*Hanke edistää kohtuuhintaista asuntotuotantoa radan varrelle.*

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

#### 3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja haluaa toteuttaa asuntomuutoksia joustavasti osakkaiden tarpeiden mukaisesti. Huoneistojen käyttö asuntoina toimistotilojen sijaan on todennäköisesti kannattavampaa ja houkuttelevampaa.

### 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

#### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Maanomistajan tavoitteena ei ole purkaa rakennusta vaan vain muuttaa tyhjillään olevien tai muutoin tarpeettomien tilojen käyttötarkoitusta.

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen enimmäkseen toimisto- ja liiketiläkäytössä olevan tontin käyttötarkoitus siten, että huoneistojen muuttaminen asunnoiksi olisi mahdollista. Käyttötarkoituksmerkinnäksi tulee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL. Rakennusoikeus lisääntyy 216 k-m<sup>2</sup> 1934 k-m<sup>2</sup>:iin ja kerrosluku nousee II:sta III:een. Muutokset johtuvat vuonna 2011 myönnetystä poikkeamisluvasta, jolla sallittiin kellarikerroksen varastotilan muuttaminen kuntosaliksi.

Asumiseen muutettavissa olevaa tilaa on 1484 k-m<sup>2</sup>, lisäksi olemassa olevaa asuntokerrosalaa on 234 k-m<sup>2</sup> ja liiketila 216 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennuksessa on varastotiloja noin 562 m<sup>2</sup>.

Tontilla on 45 autopaikkaa, joista neljä on normaalia pienempiä.

#### 4.1.1 Mitoitus

Toimistohuoneistoja voidaan jakaa pienemmiksi osiksi, mutta sisäänkäyntejä tai parvekkeita ei lisätä. Rakennuksen sisäisiä eteistiloja tai käytäviä pitää kuitenkin rakentaa, jotta asuntoihin pääsee. Uusien asuntojen määräksi arvioidaan noin 30, jolloin huoneistojen keskipinta-alaksi tulee noin 50 k-m<sup>2</sup>.

Asuin-, liike- ja toimistotalojen korttelialue, AL 3802 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on 1934 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku  $e=0.51$ .

*Autopaikkojen vähimmäismäärä:*

- asunnot 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>
- toimisto 1 ap/ 80 k-m<sup>2</sup> , 1 pp/ 50 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat 1 / 100 k-m<sup>2</sup>, 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

Kiinteistö Oy Vihertie 44-46, Vihertie 44-46, 01620 Vantaa, 17.kaupunginosa Martinlaakso, kortteli 17605, tontti 12.							
HUONEISTOJAKAUMA 01.03.2018							
Huon.nro	Krs	Uusi	Huoneisto	Uusityyppi	Huoneistoala	Kerrosala	Huom.
1	1	2	toimisto	asuntoja	148	159.0	tstot 1387hm2=1484kem2
2	1	2	toimisto	asuntoja	181	199.5	
3	1	2	toimisto	asuntoja	68	73.0	
4	1	2	toimisto	asuntoja	105,5	108.0	
5	1	2	toimisto	asuntoja	62	69.0	
6	1	2	toimisto	asuntoja	173	177	
7	1	2	toimisto	asuntoja	68,5	70.0	
8	0	1	varasto	liike,kuntosali	27	28.0	kuntosali yht.tark.216kem2
9a	2	3	toimisto	asuntoja	191	204.5	
9b	2	3	toimisto	asuntoja	142	153.5	
10	0	1	varasto	liike,kuntosali	27	29.5	kuntosali 226.5kem2,luvassa
11	2	3	toimisto	asuntoja	97	104.0	
12	2	3	toimisto	asuntoja	151	166.5	
13	0	1	mitätöity	vss/saunaosasto	-		vss+saunaos.+pkh ei kem2
14	0	1	varasto	varasto/liike?	56,5	-	johtosähkö+1pkh
15a	0	1	varasto	varasto	33	-	ranmarin+2pkh
15b	0	1	varasto	liike,kuntosali	22.5	24.5	
16a	0	1	varasto	liike,kuntosali	67	134	
16b	0	1	varasto	liike,kuntosali	58		yhdistetty 16ab
17	0	1	varasto	var./näyttely	117	-	var.porrash.B ei kem2
18	0	1	varasto	var./näyttely	193 (208)	-	var.porrash.C ei kem2
19	0	1	varasto	var./näyttely	58 (59)	-	var.porrash.D ei kem2
20	1	2	asunto		74	78	viherh.12m2 kem2:ssä
21	0	1	mitätöity vanha	as.kellari 12+1.krs as.62			ent. asunnot yht. 234kem2
22	0	1	asunnon kellari	105	-		kellarin 14.5 viherh.kem2:ssä
23	1	1	asunto		129	156.0	prh ei kem2:ssä
			yhteensä	2354.0 m2	1934 kem2		
Tontin pinta-ala 3802 m2, sallittu rakennusoikeus 1800 kem2, nykyisessä kaavassa asuntoja 12.5%, kerrosaluku II.							
Vanhaa toimistoa/uutta asumista: tstot 1387 h-m2 = 1484 kem2 + oleva as. 234kem2, yhteensä 1718 kem2 (250mm).							
Poikkeamisluvan mukaista uutta liiketilaa: kuntosali/liiketilaa 201.5 h-m2= 216.0 kem2 (250mm ulkoseinällä)							
Sallittu rak.oik. 1800kem2, käytetty 1718 kem2 (1790 vanha lupa)+ liiket. 216.0 kem2 (226.5 luvassa) = 1934kem2							
Autopaikat vanhat							
			1ap/50 tstokem2 (1484:50)	30, jos kaikki toimistot toimistokäytössä			
			liiketila 1ap/35 kem2	6			
			1ap/as, 2ap/iso asunto	3			
			yhteensä	39, toteutettu 45, joista lyhyitä paikkoja 4			
Autopaikat uudet							
			1ap/50 tstokem2(1484:50)	- , jos kaikki toimistot asuintoina			
			liiketila 1ap/35 kem2	6			
			1ap/130 askem2 (1718:130)	14, isolle asunnolle 2ap			
			yhteensä	21			

Taulukko rakennuksen huoneistojakaumasta ja pinta-aloista sekä autopaikoista (Leila Tuominen 1.3.2018).



## 4.2 ALUEVARAUKSET

### 4.2.1 Korttelialue

AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Kaavan rakennusala määräytyy jo voimassa olevassa asemakaavassa nykyisen rakennuksen julkisivun mukaisesti tontin itä- ja eteläosassa. Kerrosala lisääntyy vain poikkeamispäätöksen nojalla tehdyn muutoksen mukaisesti 134 k-m<sup>2</sup>:llä 1934 k-m<sup>2</sup>:iin. Kerrosluku nousee II:sta III:een myöskin edellä mainitun muutoksen myötä, koska kellarikerroksen tiloja muuttui kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Asuintiloiksi muutettavaa kerrosalaa on enintään 1718 k-m<sup>2</sup>, josta olemassa olevia asuntoja 234 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuksen julkisivu ei vaadi muutoksia käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi, mutta todennäköisesti edellyttää ikkunoiden vaihtoja sekä sisäisiä muutoksia ilmanvaihdossa ja välipohjissa ääneneristysvaatimusten vuoksi. Uusia sisäänkäyntejä tai parvekkeita ei ole tarkoitus rakentaa, mutta huoneistojen jakaminen pienemmiksi vaatii eteistilojen tai käytävien rakentamista. Varastotiloja rakennuksessa on riittävästi.

Pysäköintiin osoitettuja alueita on rakennuksen itä- ja länsipuolella ja niille ajetaan Vihertietä. Autopaikkoja on yhteensä 45, joista neljä on normimitoitusta pienempiä. Ensisijainen pysäköintialue on rakennuksen itäpuolella Louhelantietä vasten. Länsipuolen sisäpihan autopaikkoja voidaan vähentää, jos niitä jää tarpeettomaksi. Sisäpihan puolelle järjestetään oleskelualue. Jätekatos rakennetaan lähemmäksi Vihertietä.

## 4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

### 4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuuutos täydentää Martinlaakson eteläosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee enimmillään noin 30.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Martinlaaksontien eteläpuolelle alueelle, jossa on enimmäkseen pien- ja rivitaloasutusta. Alue on kuitenkin hyvin lähellä linja-autoterminaalia, juna-asemaa sekä ostoskeskusta, joten asumisen lisääminen alueella on toivottavaa.

Kaupunkikuva

Muutos ei vaikuta alueen kaupunkikuvaan, koska muutokset ovat lähinnä rakennuksen sisäisiä.

Asuminen

Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

#### Palvelut ja työpaikat

Rakennuksen huoneistot ovat kunkin osakkeenomistajan hallinnassa, joten koko rakennus ei välttämättä muutu kerralla asunnoiksi ja osa huoneistoista tulee jäämään toimisto- tai liiketiläkäyttöön. Muutokset ovat alueellisesti pieniä.

#### Taloudelliset vaikutukset

Muutos ei edellytä kunnallistekniikan rakentamista. Käyttötarkoituksen muutos ei taloudelliselta kannalta ole oleellinen muutos, mutta osakkaille se tuottaa arvonnousua. Kaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

#### Liikenne

Toimistohuoneistojen muuttaminen asunnoiksi vähentää tontin liikennetuotosta ja muuttaa liikumisen ajankohtaa. Muutoksen liikenteellinen vaikutus ympäröivään katuverkkoon on vähäinen.

#### Vesihuolto

Kiinteistö on liitetty Vihertien nykyiseen vesihuoltoon.

Tontin lounaisrajalla sijaitsee hulevesiviemäri, jota varten kaavaan on merkitty rasitealue.

#### Ympäristöhäiriöt

Alueen lentomelutaso Lden 50 – 55 dB tuottaa asunnoille 32 dB sekä toimisto- ja liiketiloille 30 dB ääneneristävyysvaatimuksen. Louhelantien puolella asuntojen ääneneristysvaatimus on 35 dB sekä toimisto- ja liiketilojen 32 dB. Lentomelu alueella on 50-55 dBA, joten muilta osin ääneneristysvaatimus on 32 dBA.

### 4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

#### Vesistöt ja vesitalous

Läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy, mikäli asemakaavan mahdollistama pysäköinti rakennetaan. Hulevedet tulee tällöin viivyttää ennen niiden johtamista tontilta eteenpäin. Hulevesivirtaamia voidaan hillitä esimerkiksi suosimalla tonteilla vettäläpäiseviä pintamateriaaleja ja hyödyntämällä kattovesiä pihan kastelussa kuivina kausina.

### 4.3.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Hanke tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

## 4.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Muutostyöt voi aloittaa välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

KOY Vihertie 44-46: Leila Tuominen

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto

Mikko Järvi

Joonas Arponen

Marko Hoffren

aluearkkitehti

kaavoitusinsinööri

suunnitteluavustaja

suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus :

Marja Leppänen

Pirjo Salo

vesihuollon suunnittelu

liikennesuunnittelu

Rakennusvalvonta:

Kimmo Lehtola

Kiinteistöt ja asuminen:

Armi Vähä-Piikkiö

lupa-arkkitehti

tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Vantaalla, 11. päivänä kesäkuuta 2018.

Mikko Järvi  
kaavoitusinsinööri

Timo Kallaluoto  
aluearkkitehti

## Asemakaavan seurantalomake

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

<b>Kunta</b>	092 Vantaa	<b>Täyttämispvm</b>	27.04.2018
<b>Kaavan nimi</b>	002337 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	09.01.2018
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	092002337
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	0,3802	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	0,3802

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3802</b>	<b>100,0</b>	<b>1934</b>	<b>0,51</b>	<b>0,0000</b>	<b>134</b>
A yhteensä	0,3802	100,0	1934	0,51	0,3802	1934
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3802	-1800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

**Alamerkinnt**

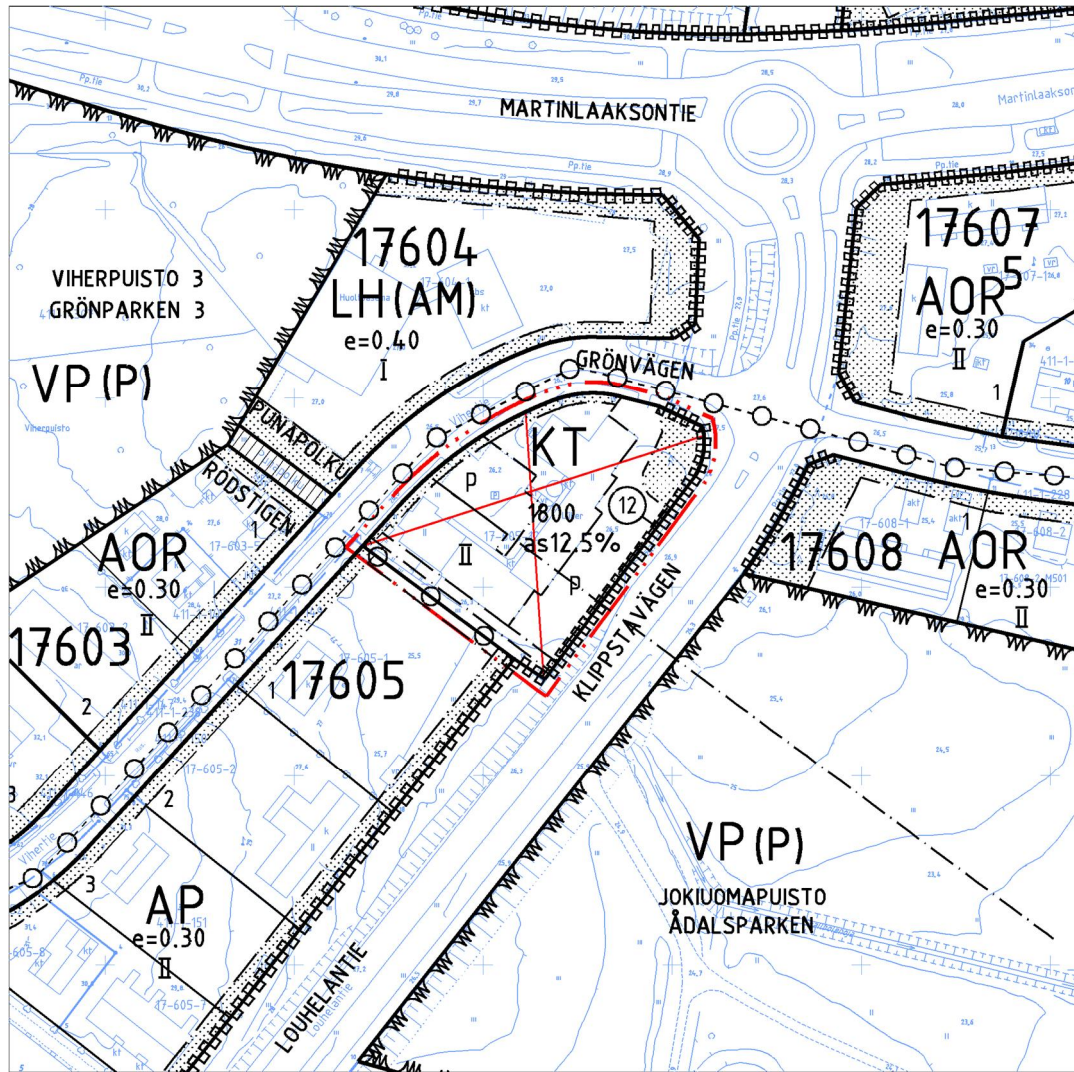
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3802</b>	<b>100,0</b>	<b>1934</b>	<b>0,51</b>	<b>0,0000</b>	<b>134</b>
A yhteensä	0,3802	100,0	1934	0,51	0,3802	1934
AL	0,3802	100,0	1934	0,51	0,3802	1934
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3802	-1800
KT	0,0000		0		-0,3802	-1800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



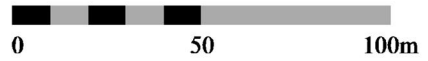


ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS





POISTETTAVAT MERKINNÄT



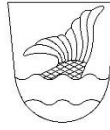
Kaava-alueen numero  
Planområdets nummerPäiväys  
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2  
Baskartbladens nummer

002337

11.6.2018

684491, 684492

Vantaan kaupunki



Vanda stad

**VIHERTIE 44-46**

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

**Asemakaavan muutos**

Osa korttelia 17605.

**GRÖNVÄGEN 44-46**

Stadsdel 17, Mårtensdal

**Ändring av detaljplanen**

Del av kvarteret 17605.

1:2000

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**AL**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Julkisivujen tulee olla punatiiltä.

Ääneneristävyyden AL lento- ja katumelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään 32 dB, Louhelantietä vastaan kuitenkin 35 dB sekä toimisto- ja liiketiloissa vähintään 28 dB, Louhelantietä vastaan kuitenkin 30 dB.

Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>  
Liiketilat 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>  
Toimistot 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 pp/asuinhuone  
Liiketilat 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>  
Toimistot 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

**17**  
**MART**  
**17605**  
Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

1934

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.

Pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

**TONTTIJAKO**

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Fasaderna ska vara av rödtegel.

Ljudisolering AL mot flyg- och gatubuller ska vara i bostäder minst 32 dB, mot Klippstavägen dock minst 35 dB, samt i kontors- och affärsutrymmen minst 28 dB, mot Klippstavägen dock minst 30 dB.

På del av område som ska planteras ska vara träd och buskar.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet. För bygglövet ska en dagvattenplan utarbetas.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/130 m<sup>2</sup>-vy  
Affärslokaler 1 bp/100 m<sup>2</sup>-vy  
Kontor 1 bp/80 m<sup>2</sup>-vy

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder 1 cp/bostadsrum  
Affärslokaler 1 cp/30 m<sup>2</sup>-vy  
Kontor 1 cp/50 m<sup>2</sup>-vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.

Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.

Del av område som bör planteras.

Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.

Parkeringsplats.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

**TOMTINDELNING**

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön  
toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad  
och miljö  
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää  
sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav  
som ställs på den.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Vanlaalla / Vanda \_\_. \_\_ 20\_\_

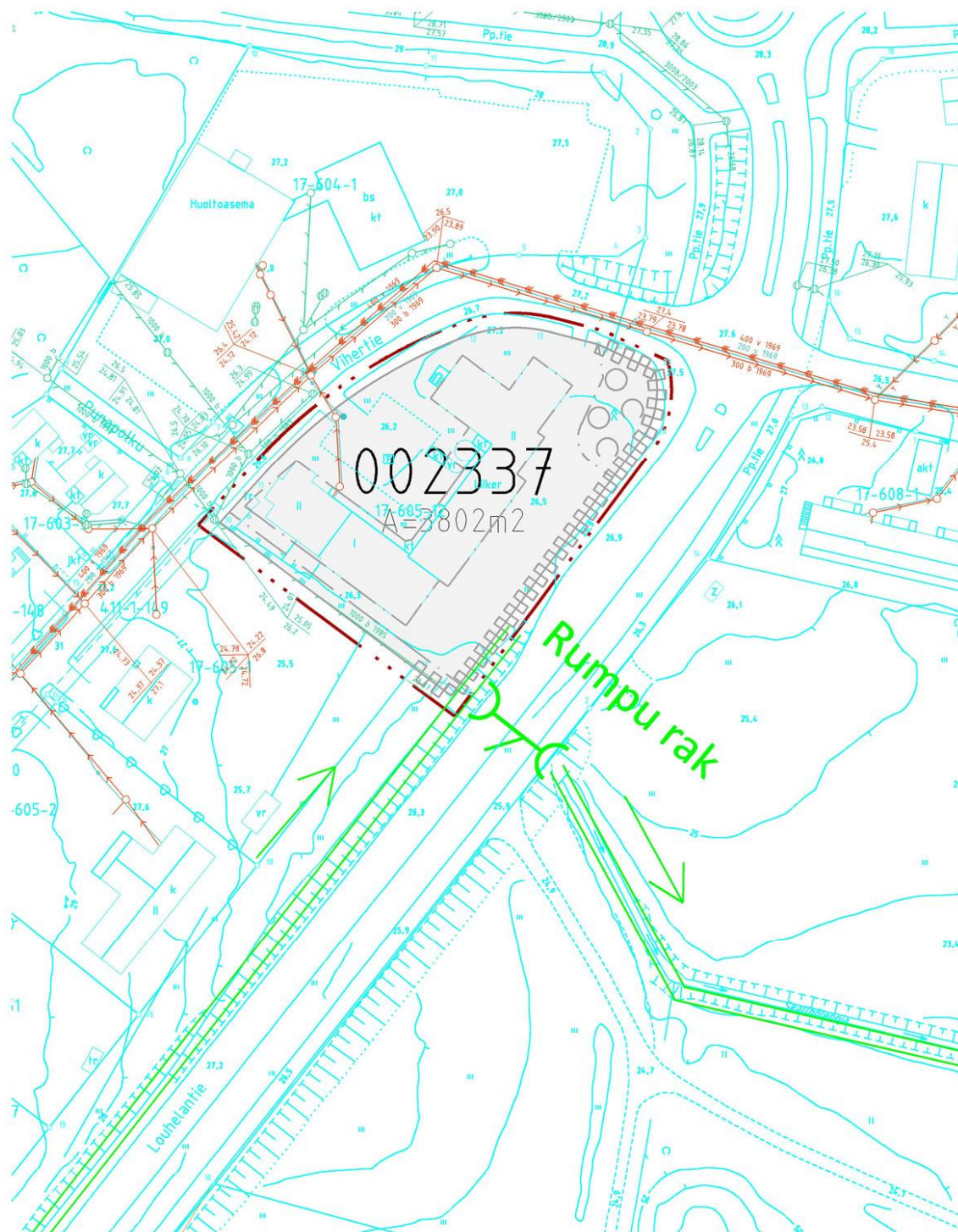
Plankordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Kimmo Junttila  
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_ / 20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_ / 20\_\_





Vantaan kaupunki  
copyright

Marja Leppänen  
tulosteen laatija

24.4.2018  
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002337 Vihertie 44-46

0 20 100 m

ETRS-GK25  
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000  
korkeusjärjestelmä

1:1000  
mittakaava