

Vantaa

**015100 MARTINLAAKSON KESTÄVÄ KESKUSTA**  
**KALAN MUUTOSesityksen tarkastelu**

YLEISKAAVA

Asemansuhteiden kehittämisen tavoitteena on turvata Vantaan laajat viheralueet.

KAUPUNGIN STRATEGIAT

KUKOISTAVAT ja KESTÄVÄT KAUPUNKIKESKUSTAT kehitetään palveluiden keskittymänä

TOTEUTUSSUUNNITELMAT

LUONTO-, LIIKENNE- ja ARKKITEHTUURIOHJELMAT yms.

**KAAVARUNKO**

**Kaavarungossa määritellään kokonaisvaltainen ja pitkäaikainen kehityssuunta. KAAVARUNKO EI OLE OIKEUSVAIKUTTEINEN KAAVA.**

ASEMAKAAVAMUUTOKSET

Maanomistajat voivat hakea asemakaavamuutoksia. Asemakaavassa tutkitaan tarkemmin rakentaminen.

**MAINIO MARTSARI**

Kaavarungon visio *Mainio Martsari* toteutuu asemakaavamuutoksien toteutuessa.



# 1. KAUPUNKIPIENTALO- ALUE KAAVARUNGOSSA

## OMALEIMAISET OSA-ALUEET KAAVARUNGOSSA

Martinlaakson asemanseudun kaupunkirakenne jakautuu junaradan, Martinlaaksontien ja Kivivuorentien halkomana viiteen omaleimaiseen osa-alueeseen. Nämä viisi aluetta tarjoavat omaleimaisia asuinalueita, jotka houkuttelevat hyvin erilaisia ihmisiä ja mahdollistavat jokaiselle omanlaisen alueen löytymisen. **Osa-alueiden identiteetti pohjautuu erilaisiin korttelipihatyyppeihin.**

**VIHERPIHAKORTTEELIT JA KAUPUNKIPUISTOKORTTEELIT**  
Asuinalue koostuu pääasiassa kaupunkipientaloista. Kokoojakatujen varsille sallitaan kerrostalorakentamista.

Rakennusten mittakaava tulee olemaan korkeimmillaan Martinlaaksontien varressa ja Louhelantien risteyksessä. Teiden varteen sijoittuvan rakennusten rintaman tehtävänä on toimia äänisuojana liikenteen melulle ja turvata miellyttävät oleskelusuhteet asuinalueiden sisällä.



kaavaruon korttelitehokkuus



Martinlaakson asemanseutu etelästä pohjiseen katsottuna.

## 2. KAUPUNKIPIENTALOJEN TEHOKKUUS KAAVARUNGOSSA

VIHERPIHAKORTTEELIT  $e = 0,5 - 1,0$



- jättää tilaa pihalle ja kasvillisuudelle
- yksi-kolme kerrosta
- paikoitus tontilla



- mahdollistaa tonttien vaiheittain rakentamisen ja yhdistämisen

# VIHERPIHA- KORTTELI E= 0,8



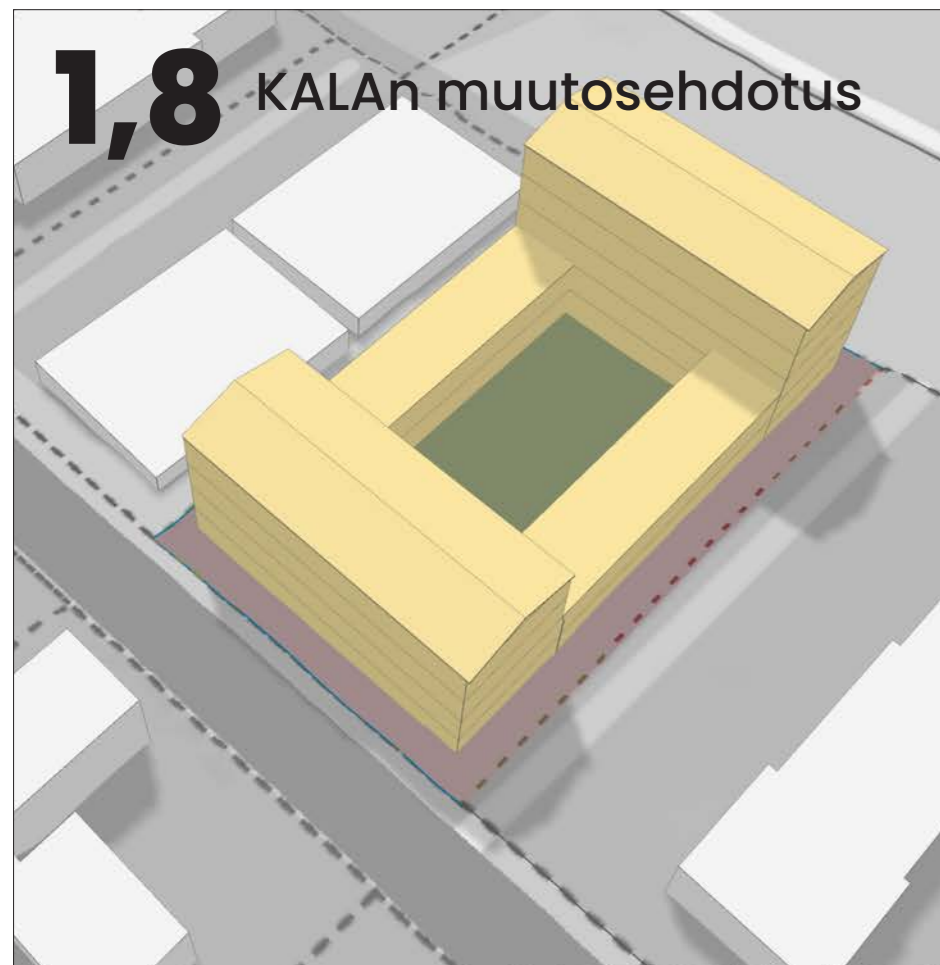
# KAUPUNKI- PUISTO- KORTTELI E= 0,8 - 1,0



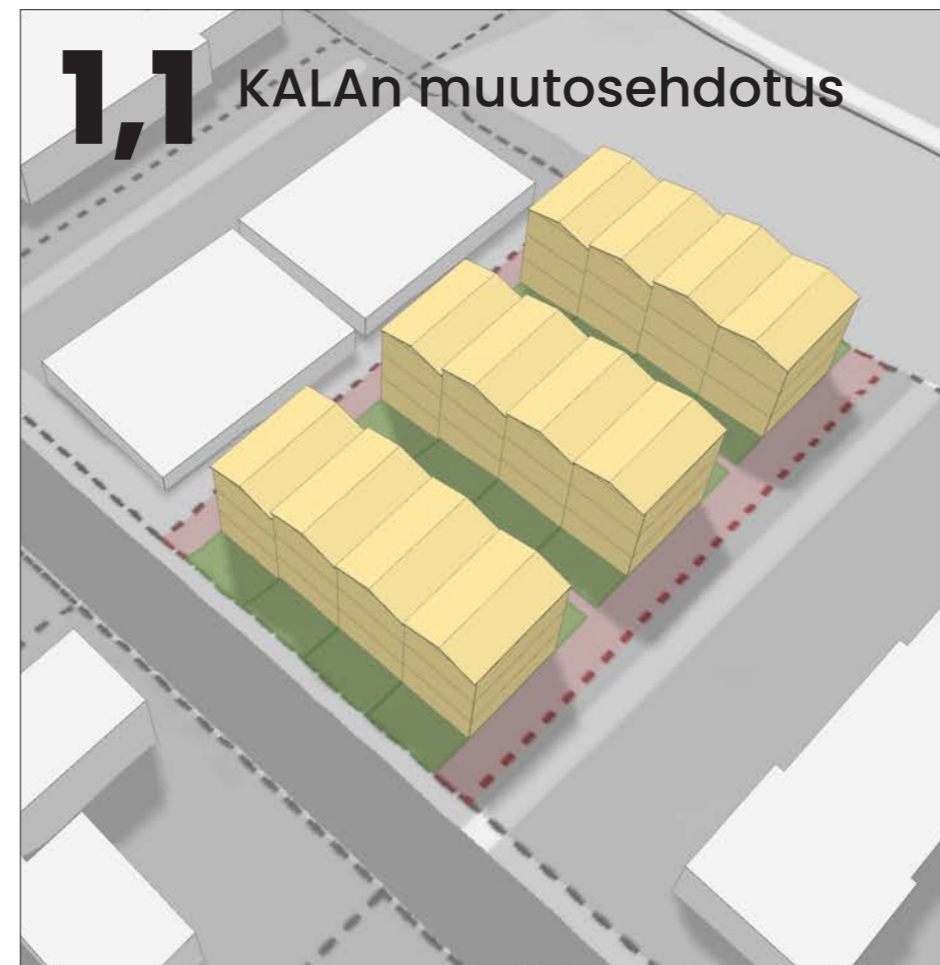
# VIHERPIHA- KORTTELI E= 1,0 - 1,5



## 2. KORTTELITEHOKKUUDEN NOSTAMISEN VAIKUTUKSET

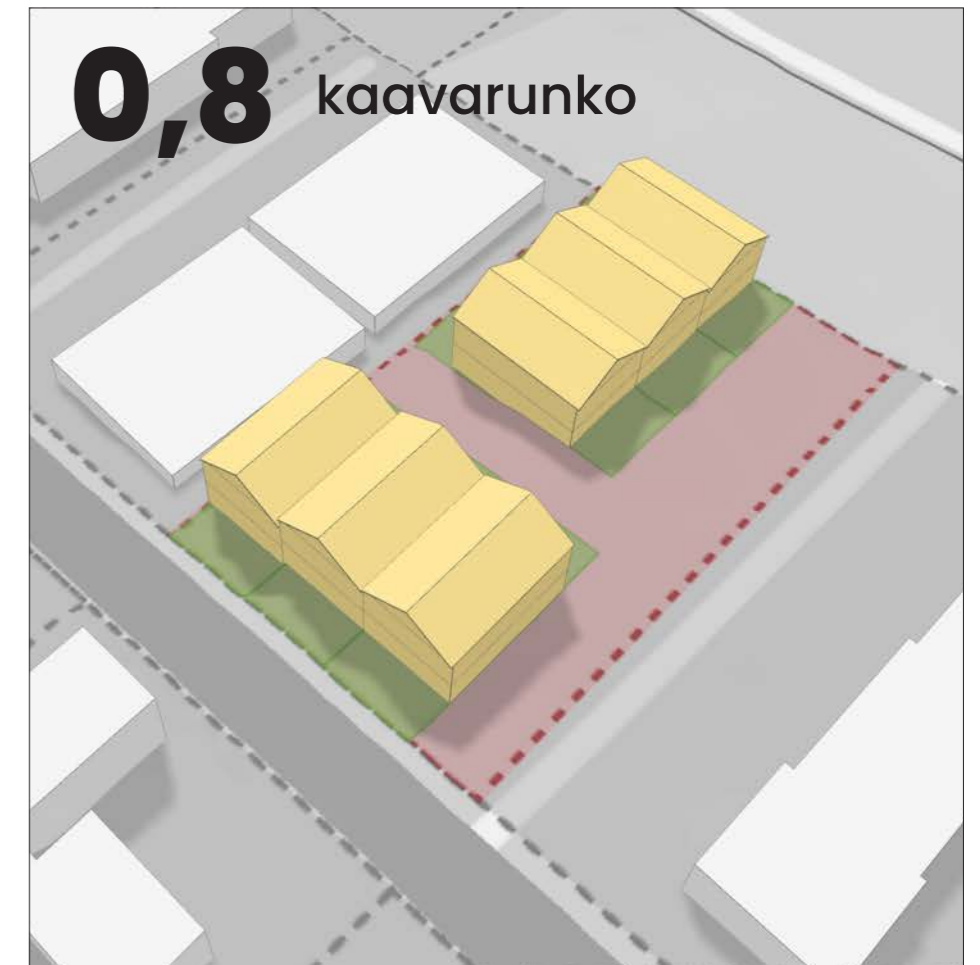


- tarvitaan kerrostalo
- vähintään neljä kerrosta
- paikoitus tontin ulkopuolella

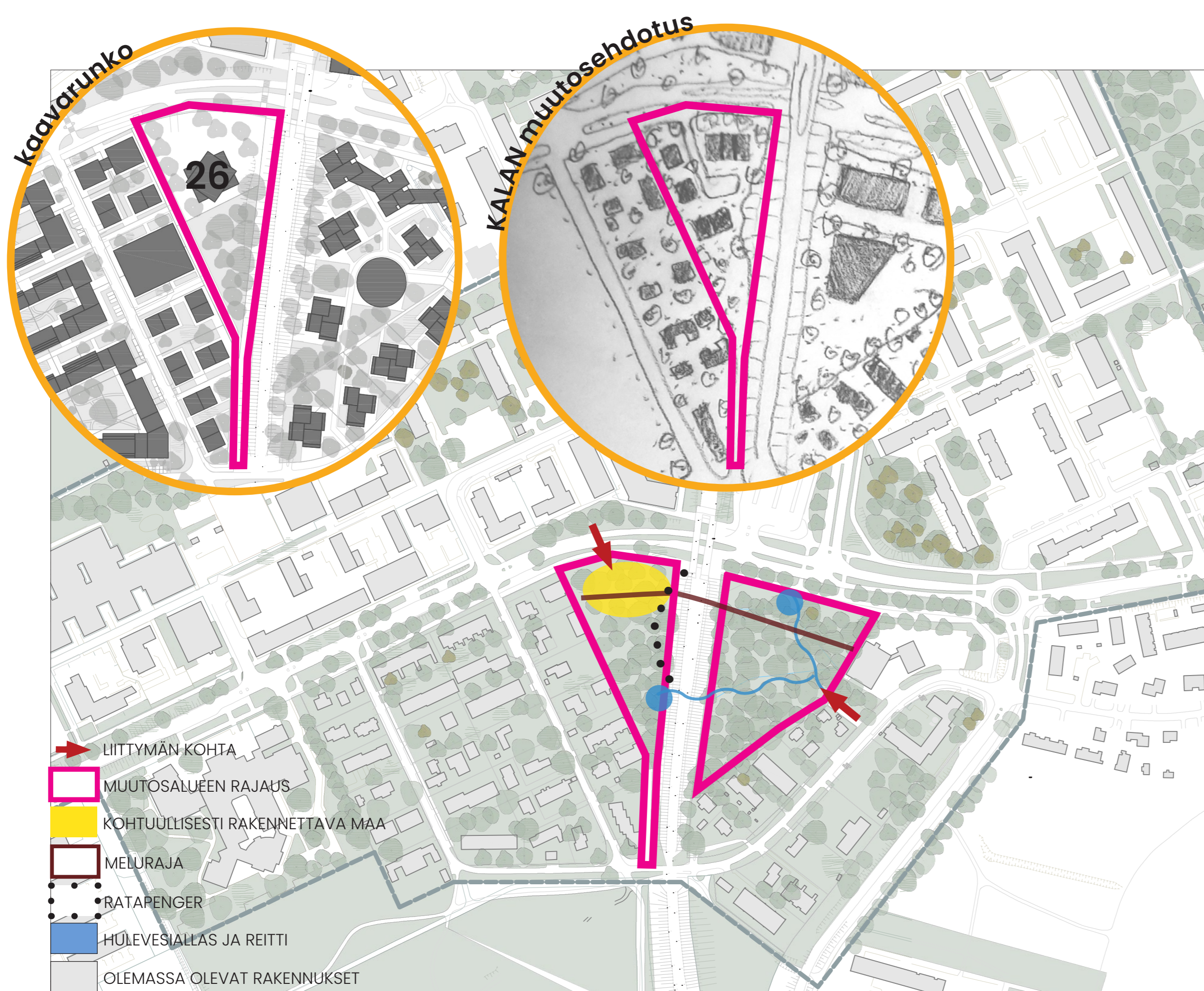


- piha/kasvillisuusalue pienenee
- vähintään kolme kerrosta
- paikoitus tontin ulkopuolella

- pienentää piha- ja kasvillisuusaluetta
- vihertehokkuusvaatimus ei toteudu
- rakennusten kerroksien määrä kasvaa
- kaupunkipientaloalueelle pitää sijoittaa kerrostaloja tehokkuuksien ylittäessä 1,2
- vähentää pysäköinti mahdollisuuksia tontilla
- tarvitaan kadunvarsipaikkoja tai pysäköintilaitos
- tiivis/tehokas rakentamistapa johtaa alueen houkuttelevuuden vähenemiseen
- ei löydy talovalmistajia rakennuttajia vaikea saada mukaan
- 3-4 kerroksisten kaupunkipientalojen rakentamistapa ei ole kustannuksiltaan toteutuskelpoinen Martinlaaksossa



- oma + yhteispiha
- 1-2,5 kerrosta
- paikoitus tontilla

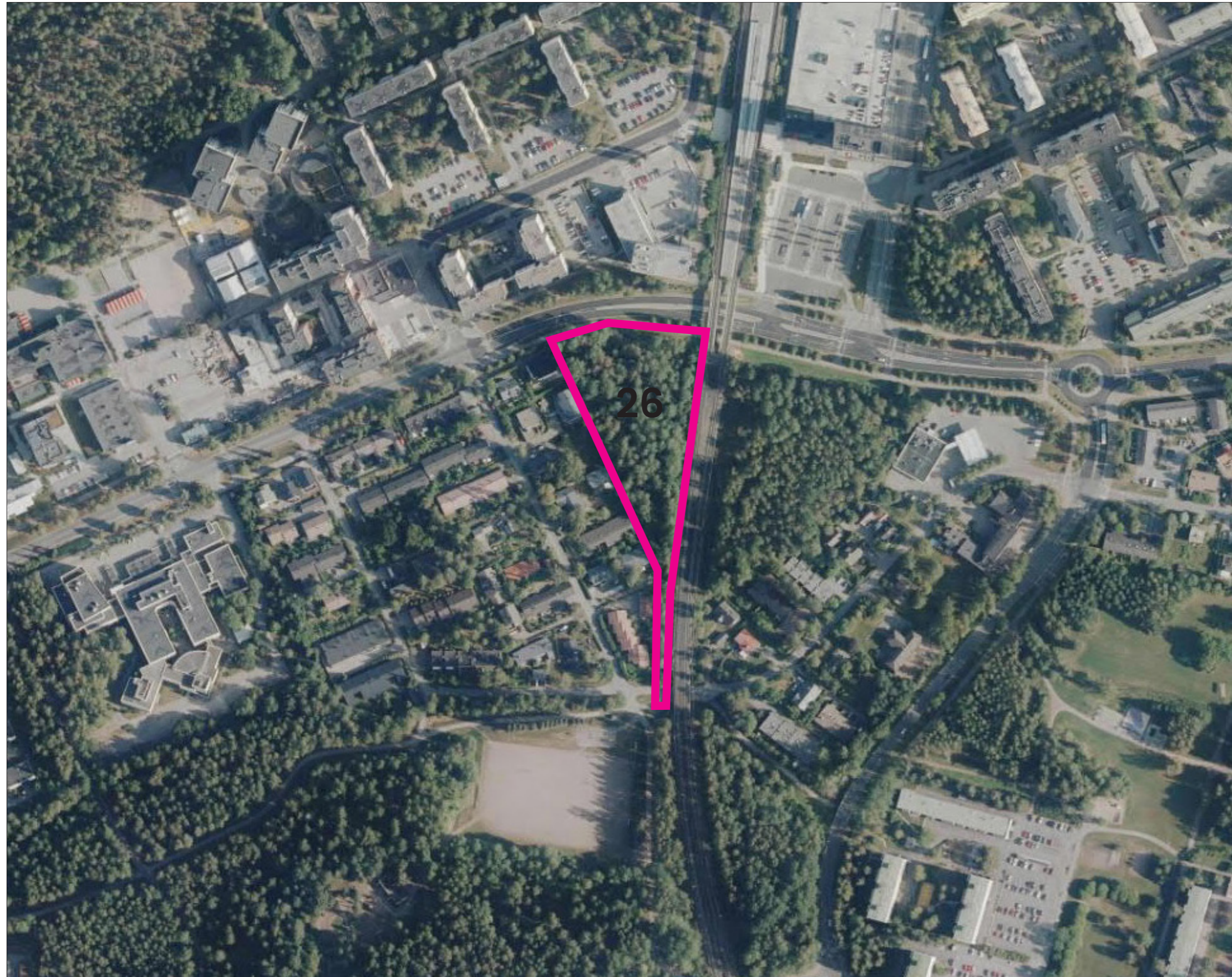


# 3. MARTINLAAKSONTIE 26 KAUPUNKIPIENTALOJA

## KALAN MUUTOSEHDOTUKSEN TARKASTELUN TULOKSET

Tontin rakennettavuutta rajoittavat:

- tonttiliittymän kohta on sidottu
- **maaperän rakennettavuus** - tontin eteläosa ei sovellu pientalo rakentamiseen.
- **tiemelu ja hiukkaset** - suojaisten pihojen tulee sijaita 30m tien reunasta. Rakennukset tulee rakentaa desibelirakenteina melua vastaan.
- **hulevedet** - kunnallistekniikan reitit ja altaiden koot määrittävät mahdollisten rakennusten sijoittelua ja kokoa.
- **ratapenkereen stabiliteetti** - vastapenkereeseen tulee jättää 5m suojavyöhyke
- **kaavatalous** -tonttien (7 kaupunkitaloa 800km<sup>2</sup>) myyntihinnan pitäisi olla 3ertainen markkinahintaan nähden, jotta esirakentamisen kustannukset saataisiin katettua.
- **valkopolun katualue** -kaavarunkoon ei saada yhteyttä Martinlaakson asemalta Myyrmäkeen.



## 3. MARTINLAAKSONTIE 26 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

rakentamiselle ei ole  
vaikutustenarvioinnissa  
löydetty estettä

### YMPÄRISTÖSUUNNITTELIJAN KANNANOTTO

Vaikka kahden viherpuistoalueen rakentamisen vaikutukset ovat puiden menetyksen kannalta paikallisesti suuret, luontoarvojen kokonaistarkastelussa niiden merkitys on vähäinen.

Lehtoalueen ekologinen tila on heikko ja lehdolle ominaiset rakennepiirteet ja luonnonarvot ovat heikentyneet merkittävästi. Paikoin alueelta on kaikki lehdon ominaispiirteet hävinneet.

### PALVELUVERKKOSUUNNITTELIJAN KANNANOTTO

Martinlaaksoon tarvitaan uusi 8000 m<sup>2</sup> palvelutontti 2030 mennessä.

Asemakaavamuutos vastaa väestörakenteen palveluiden nykytarpeeseen. Väestö-ennusteen kasvulle ja uudelle asuntotuotannolle tarvitaan lisää kaavarungossa osoitettuja palvelutontteja.

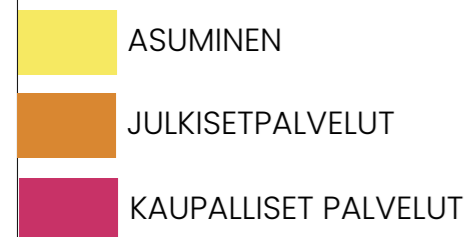
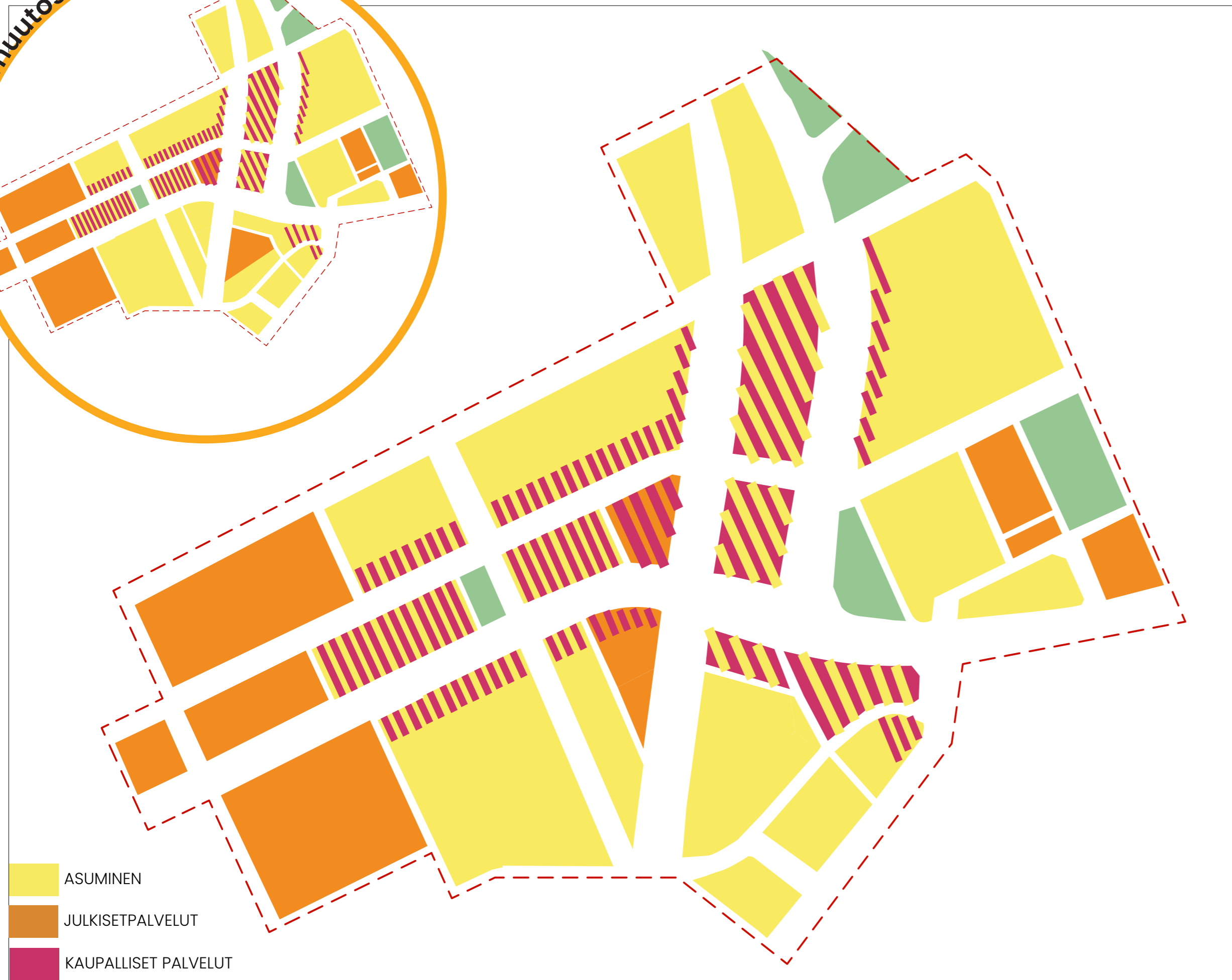


# 4. MARTINLAAKSONTIE 24 PALVELUKORTTELIKSI

## KALAN MUUTOSEHDOTUKSEN TARKASTELUN TULOKSET

Tontin rakennettavuutta rajoittavat:

- tonttiliittymän kohta on sidottu
- **tiemelu ja hiukkaset** - suojaisten pihojen tulee sijaita 30m tien reunasta. Y-tonttia ei ole mahdollista sijoittaa tien varteen.
- **hulevedet** - kunnallistekniikan reitit ja altaiden koot määrittävät mahdollisten rakennusten sijoittelua ja kokoa. Hulevedet joudutaan siirtämään putkeen. Ratkaisun toimivuus on epäselvä eikä se ole kustannuksissa.
- **pohjaveden pinta** - tontilla ei suositella maanalaisiarakenteita. Pysäköinti tulee järjestää maanpäällä. Tämä rajoittaa mahdollista rakentamisen määrää. Kerrostalolle max 25 ap = max. 3 250 km<sup>2</sup>.
- **kaavatalous** -tulot pienenevät merkittävästi yli 5 M€. Kaavarungon suunnitelmalla voidaan saada yli 7 M€ tulot. Ehdotetulla muutoksella alle 1,7 M€.



## 4. MARTINLAAKSONTIE 24 PALVELUKORTTELIKSI

muutos EI ole  
elinvoiman kannalta  
suositeltava

### ELINKEINOPALVELUIDEN KANNANOTTO

Yleiskaavan ja Kaupunkistrategian tavoitteena on luoda monipuolisia keskustoja, jotka tukevat kaupungin kasvua. Erittäin tärkeää on saada työpaikkarakentaminen nousuun.

Jotta Martinlaakson alue säilyy ja kehittyy elinvoimaisena, palvelutasoltaan kilpailukykyisenä ja vetovoimaisena kaupunkikeskuksena, tarvitaan (myös kerrostaloja sisältävää) täydennysrakentamista ja riittävästi asukkaita ja asiakaspohjaa lähialueelle. **Kaupunkimainen ympäristö, jossa palvelut ovat lähellä, edistää myös yritysten sijoittumista alueelle ja uusien työpaikkojen syntymistä.**

Liike- ja toimitilan vähentäminen Martinlaaksontien eteläpuolelta on kaupanselvityksen vastainen. Jos uudet liiketilat jäävät rakentumatta, on uhkana, että palvelujen määrä vähenee ja sen myötä alueen kaupallinen vetovoima kokonaisuudessaan heikkenee.



# KALAN MUUTOSEHDOTUKSEN VAIKUTUKSET

## SEKOITTUNUT JA MONIMUOTOINEN KAUPUNKIRAKENNE HÄVIÄÄ

Martinlaaksontien varrelta poistuvat kaupa- liike- ja toimitila sekä palvelut. Muutoksen myötä 5 000 km<sup>2</sup> liike- ja toimitilaa poistuu alueelta. Työpaikkamäärä vähenee arviolta 900:sta 550 paikkaan.

## PALVELUIDEN MÄÄRÄÄ JA SAAVUTETTAVUUS HEIKKENEÄ

Martinlaaksontien palvelut siirtyvät toisalle. Muutoksen myötä 4 000 km<sup>2</sup> palvelutilaa poistuu alueelta.

## ASUKASMÄÄRÄ PIENENEÄ JA MUUTTOLIIKKEEN OHJAUS VAIKEUTUU

Martinlaaksontien varren kerrostalot toteuttavat merkittävän osan tarvittavasta asunto määrästä. Niiden muuttaminen kaupunkipientaloiksi laskee kaavarungon asuntojen määrän alle 50% tarvittavasta.

