



VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002178

Martinlaakso

Kerrostaloasumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen



Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 1.6.2015 päivättyä asemakaavanmuutuskarttaa nro 002178

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa, Martinlaakso

Asemakaavan muutos

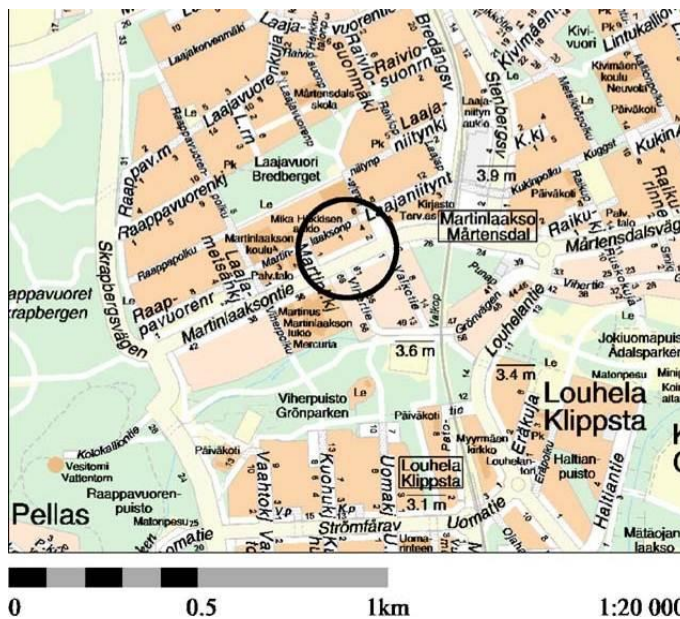
- Kortteli 17568 sekä katu- ja torialueet
- (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 17568 ja osa kortteliä 17567 sekä katu-alueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

- Osa kortteliä 17568

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa. Varsinainen suunnittelualue sijoittuu Martinlaakson tien, Martinlaaksonkujan, Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien rajaamalle alueelle. Tontilla 17-568-1 sijaitsee liikekeskus Martinkeskus ja sen paikoitusta tontin itäosassa. Länsipuolella on yleistä pysäköintialuetta LP, jota käyttävät kauppakeskuksen asiakkaiden lisäksi jonkin verran myös Martinus-konserttisalin vierailijat.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on alueen kehittäminen huomioiden Martinlaakson kehityskuvan tavoitteet. Kaavamuutos koskee kortteliä 17568 sekä katu- ja torialueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 17568. Suunnittelualue on on LP-alueen ja katualueiden osalta kaupungin omistuksessa sekä tontin 17-568-1 osalta Martinlaakson liikekeskus Oy:n omistuksessa.

Vantaan Yrityspalvelut sekä Martinlaakson liikekeskus Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta siten, että nykyinen kauppakeskus puretaan ja tilalle osoitetaan asuinrakentamista sekä liiketilaa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Martinlaakson keskusta-alueelle arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuin- ja palvelurakentamista, päivittäistavarakauppa sekä muuta liiketilaa. Suunnittelussa on painotettu yhteisöllisyyttä ja pyritty löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Kaavamuutosta tehdään erillään pohjoispuolisen alueen (Laajavuoren koulutontti, kaavamuutos 002031) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty tarvittavia 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	7
<u>3 Lähtökohdat</u>	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	11
3.1.5 Palvelut	11
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	12
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö	12
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne	12
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
<u>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</u>	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1 Osalliset	15
4.3.2 Vireille tulo	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	21
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	21
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	25
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	25
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	30
<u>5 Asemakaavan kuvaus</u>	31
5.1 Kaavan rakenne	31
5.1.1 Mitoitus	32
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3 Aluevaraukset	32
5.3.1 Korttelialueet	32
5.3.2 Muut alueet	33
5.4 Kaavan vaikutukset	33
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	34
5.4.3 Vaikutukset väestöön	34
5.5 Ympäristön häiriötekijät	34
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	34
5.7 Nimistö	34
<u>6 Asemakaavan toteutus</u>	35
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	35
6.2 Aikataulu	35
Liitteet	36

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Rouhiainen Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Näkymä Oy
- Liikennesuunnitelmat 15.5.2015/ Sito Oy
- Martinlaakson kaavamuutos, liikennetarkastelut/ Sito Oy 19.2.2015
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista, kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015
- Martinlaakson kehityskuva Kala 19.1.2015, Kh 26.1.2015

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Martinlaakson liikekeskus Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 8.6.2012. 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

Asemakaavamuutosalue oli mukana vuonna 2008 vireille tullessa Laajavuoren koulun alueen kaavamuutoksessa (002031). Osallistuminen järjestettiin 9.4. - 16.5.2008. Aluetta oli kuitenkin tarpeen tarkastella laajemmin. Martinlaaksosta on nyt tehty kehityskuva, jossa on otettu kantaa koko alueen suunnitteluun. Yrityspalvelut ja kaupunkisuunnittelu neuvottelivat Liikekeskuksen edustajien kanssa kaavamuutoksesta.

Neuvotteluissa todettiin, että ostoskeskuksen nykykunto on huono ja liiketiloja on runsaasti tyhjiillään. Vuonna 2011 Martinlaakson asemalle valmistunut ostoskeskus on vähentänyt Martinkeskuksen ostoskeskuksen vetovoimaa entisestään. Uhkana on, että vanha Martinkeskuksen ostoskeskus tyhjenee entisestään, taantuu ja rapistuu. Martinkeskuksen paikalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, mm. purkavia ja säilyttäviä. Osalle alueen asukkaista ja laajemminkin nuorisolle ostari on tapaamispaikka, jossa vietetään vapaa-aikaa. Rakennuksen yhteisölliseen käyttöön on kuitenkin ollut vaikea löytää rahoitusta. Rakennuksen kunto on välttävä/tyydyttävä, mm. julkisivuelementtejä on vääntynyt. Rakennus tarvitsisi pian perusteellisen remontin, joka voi tulla melko kalliiksi, kun myös uudet rakentamismääräykset otetaan huomioon. Kaavamuutos aloitettiin numerolla 002085 (asemakaavanmuutoshakemus 2.10.2009). Tällöin hanke jäi kuitenkin odottamaan päätöstä Martinkeskuksen mahdollisesta purkamisesta.

Vantaalla on juuri laadittu selvitys vanhoista vuosina 1961 – 1986 rakennetuista ostoskeskuksista. Useimmat niistä tarvitsevat peruskorjausta tai niiden toiminnot ja sijainti kaupunkirakenteessa ovat muuttuneet. Selvityksessä on koottu jokaisesta ostoskeskuksesta sitä koskevat perustiedot, kaavatilanne, aikaisemmat inventoinnit ja selvitykset. Jokainen ostoskeskus on arvioitu neljän kriteerin avulla, jotka ovat kulttuurihistoria, kaupunkikuva, palveluverkko sekä kunto / korjausmahdollisuudet. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.5.2015 hyväksyä raportissa esitetyt linjaukset noudatettavaksi tulevien asemakaavatoiden valmistelussa tausta-aineistona. Jokaisen ostoskeskuksen tiedot on tallennettu tietokorttiin. Kortit päivitetään tarvittaessa. Selvityksessä Martinkeskus ei kuulunut Vantaan merkittävimpien ostareiden joukkoon.

Lähtökohdat

Vantaan Yrityspalvelut sekä Martinlaakson liikekeskus Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta siten, että nykyinen kauppakeskus puretaan ja tilalle osoitetaan asuinrakentamista sekä liiketilaa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Martinlaakson keskusta-alueelle arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista, päivittäistavarakauppa sekä mutta liiketilaa. Suunnittelussa on painotettu yhteisöllisyyttä ja pyritty löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Kaavamuutosta tehdään erillään pohjoispuolisen alueen (Laajavuoren koulutontti, kaavamuutos 002031) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty tarvittavia kokouksia.

Vantaan kaupunki myönsi vuonna 2013 suunnitteluvarauksen Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi. Kilpailualueeseen kuului Martinkeskuksen tontin lisäksi viereinen kaupungin omistama pysäköintialue. Kaupunki laati yhteistyössä Martinlaakson Liikekeskus Oy:n kanssa lähtötiedot kilpailun järjestämistä varten. Toteutus- ja suunnittelukilpailu käytiin keväällä 2014 Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan liikekeskuksen tilalle uusi laadukas

korttelikokonaisuus. Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskusta-aluetta on suunniteltu kokonaisuutena. Asukkaiden mielipiteet otettiin huomioon kilpailun lähtökohdissa, jotka perustuvat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma-vaiheessa (2008, liittyen Laajavuoren koulutonttiin) saatuihin mielipiteisiin että Martinlaakson kehityskuvassa (2013-2014) saatuun palautteeseen. Asukkaita huolestuttanut ajoneuvoliikenne järjestettiin siten, että kulku Laajavuoren koulutontin asuntojen pihakannen alla olevaan parkkilaitokseen on osoitettu Martinkeskuksen tontin kautta tunnelissa Martinlaaksonpolun ali. Tällöin Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien risteyksen aukio saadaan rauhoitettua asukasliikenteeltä.

Ehdotuksen jättivät Lujatalo Oy, Pohjola Rakennus Oy, SRV Oy sekä YIT Oy. Kilpailu ratkaistiin ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteutuskelpoisuuden sekä tarjotun hinnan (€/k-m²) ja maksuehtojen perusteella. Kokonaisidealtaan parhaaksi valittiin Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotus, jossa suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Sito Oy. Ehdotuksessa liittyminen ympäristöön, kaupunkikuvalliset tekijät sekä muu toiminnallisuus on ratkaistu erinomaisesti.

Esitetty uusi asuinrakentaminen 300 m:n päähän Martinlaakson asemasta tukee kaupungin täydennysrakentamis- ja keskustojen kehittämistavoitetta. Toteuttamiskokonaisuuteen tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa sekä kerrostalojen kivijalkaan erikoisliikkeitä Martinlaakson tien varteen ja Martinlaaksonpolun päähän suunnitellun aukion yhteyteen. Tällä tavoin saadaan Martinlaakson keskustaan ja aseman läheisyyteen lisää asukkaita, turvataan lähipalvelut sekä rakennetaan laadukasta kaupunkikuvaa. Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan sekä Martinlaakson tien että Martinlaaksonpolun katukuvaa ja säilyttämään palvelutarjontaa alueella.

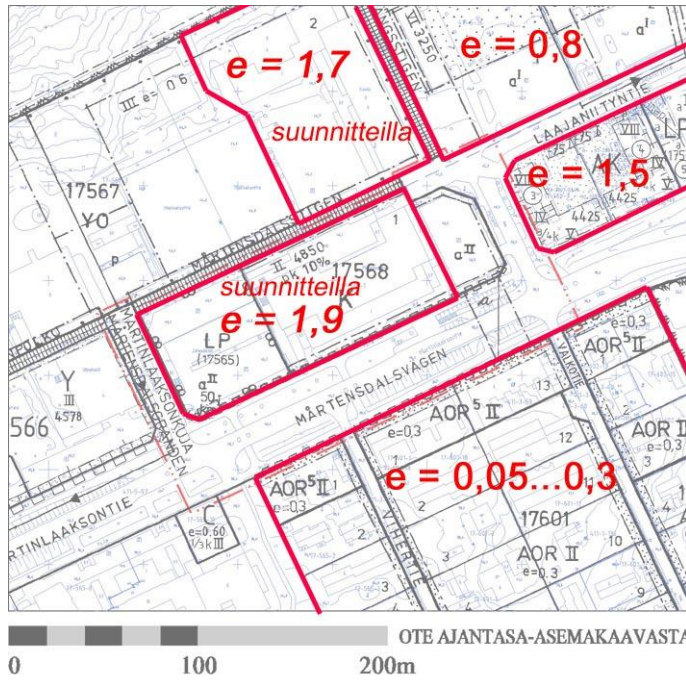
Viitesuunnitelmat ja selvitykset

Konsultteina hankkeessa ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Näkymä Oy sekä Sito Oy

Asemakaava

Asemakaavanmuutos koskee korttelia 17568 sekä katu- ja torialueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 17568. Tällä hetkellä suunnittelualue on yleistä pysäköintialuetta LP sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 4850 kem². Toteutettu kerrosalamäärä on 4589 kem². LP-alueelle saa ajantasa-asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin 17565 autopaikkoja.

Suunnittelualueella sijaitsee Martinkeskuksen ostari, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on 4-8-kerroksisia asuinkeuhkoja asuinkeuhkojen korttelialueella AK. Ympäröivien asuinkeuhkokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat $e = 0,8 - 1,5$ (kuva 3.). Alueen pohjoispuolella sijaitsee koulun pallokenttä ja purettavaksi osoitettu Laajavuoren koulu. Tilalle on suunnitteilla asuntoja ja päiväkotia. Kaava-alueen eteläpuolella on katualue ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue. Länsipuolella sijaitsee Martinlaakson uimahalli ja koulu.



Kuva 3.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17658 tontin 1 alue, LP-tontti sekä pieni kaistale katualuetta muutetaan länsiosassa asuinrakennusten korttelialueeksi AK ja itäosassa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Asuinrakennusten korttelialueelle tehdään erillinen tonttijako. Asuinrakennusten korttelialueelle AK osoitetaan 18 350 as-kem2 sekä 630 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 500kem2 päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on $e=1,9$. Kaava mahdollistaa noin 460 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Liikerakentaminen on 2-kerroksista Martinlaaksontien suunnasta ja 1-kerroksista Martinlaaksonpolun suunnasta. Asuntorakentaminen on jaettu neljään 8-kerroksisen ja kolmeen 6-kerroksisen asuinrakennuksen sallivaan rakennusalaan. Sisäpihalle rajautuu kolme piha-aluetta, joita yhdistää toiminnallinen yhteispiha-alue. Liikerakennuksen autopaikat on osoitettu maantasoon Martinlaaksontien puolelle. Korttelin muut autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin pohjoispuolelle Martinlaaksonpolulle osoitetaan kolme torialuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Martinlaaksonpolun varteen on merkitty hulevesialueet. Liikerakennusten korttelialueen läpi on osoitettu ajorasite ja maanalainen ajoyhteys korttelin 17657 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Kerrosalat:

AK-korttelialue kortteli 17658: n. 323 asuntoa: asuntokerrosala 18 350 kem2 + liiketilojen

kerrosala 630kem2, tontin pinta-ala 9765 m2, $e = 1,9$

KL-korttelialue tontti 17658/2: kerrosala yhteensä 500 kem2, tontin pinta-ala 2213 m2, $e = 0,23$

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osasta korttelin 17658 tonttia 1 sekä katualueesta muodostetaan korttelin 17658 tontti 2. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi 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 4. uutta asuntorakentamista Martinlaaksossa

3.1.2 Luonnonympäristö

1970-luvun alussa rakennettu Martinlaakso suunniteltiin metsäisille kallionselänteille. 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.

Laajavuoren puistoalue sijaitsee suunnittelualueen lähellä pohjoispuolella. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu alustava hulevesien hallintasuunnitelma, joka hyväksytään osana kaavaa. Hulevesiä pyritään ensisijaisesti imeyttämään, mutta mikäli imeyttäminen ei onnistu, tulee hulevesiä viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Nykyinen vesihuoltoverkosto sijaitsee Martinlaaksonkujalla. Kaavaa varten rakennetaan yleiset jätevesi- ja hulevesiviemärit ja vesijohto Martinlaaksonpolulle, joihin tontit liittyvät.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin täyttömaata.



MAAPERÄKARTTA

0 100 200m

KALLIO S_r SORA Si SILTTI L_j LIEJU T TÄYTTÖ- JA / TAI
 M_r MOREENI H_k HIEKKA S_a SAVI T_v TURVE (Kar. syvyys n. 1m)

kuva 5.

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 vihreä ympäristö.



Kuva 6.

Rakennusperintökohteiden kulttuurihistoriallista merkittävyyttä arvioidaan Vantaan kaupunginmuseon ylläpitämässä rakennus-perintökohteiden luokituksessa (Kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokanta KIRSTI) seuraavilla perusteilla: harvinaisuus, tyypillisuus, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen todistusvoimaisuus ja historiallinen kerroksisuus:

Suunnittelualueella tällä hetkellä sijaitseva Martinkeskus on Suomen ensimmäisiä kauppakeskuksia, joka on vuonna 1970 edustanut kaupallisen rakentamisen kehityksen kärkeä. Kaupunginmuseo on arvioinut Martinkeskuksen ostarin inventointitietojen pohjalta luokkaan R2:

- Rakennushistorialliset arvot: Erittäin tyypillinen ja onnistunut oman rakennusaikansa tämän rakennustyyppin edustaja, niin materiaaleiltaan, massoitteiltaan kuin julkisivujen käsittelyltäänkin. Puolustaa myös paikkaansa kaupunki-suunnittelullisesti, merkittävä julkinen rakennus aluerakennus-kohteen sisällä.
- Historialliset arvot: Ilmentää hyvin aikakautensa kauppakeskus- / ostoskeskusrakentamista. On mahdollista sovittaa myös uusiin tarpeisiin.

- Säilyneisyysarvot: On säilyttänyt erittäin hyvin alkuperäisiä ominaispiirteitään. Keskusaulan avoimuus on jonkin verran kärsinyt myöhemmistä muutoksista. Alkuperäinen toiminta sisältäen liiketiloja on jatkunut tähän päivään.
- Rakennustaiteelliset, esteettiset ja visuaaliset arvot: Kohteen on suunnitellut kokenut arkkitehti Erkki Karvinen, joka suunnitteli pääkaupunkiseudulle monia ostoskeskuksia. Ostoskeskuksessa on toteutettu komeita arkkitehtonisia aiheita. Se on kuitenkin kokonaisuutena hieman epätasainen. Erityisesti mainitsemisen arvoista on korkea keskusaula, jonka päädyissä ja eteläsivulla on suuret yläikkunat, joista osassa on värillistä lasia.
- Ympäristölliset ja maisemalliset arvot: Paikallisesti merkittävä, kaupunkikuvallista arvoa sisältävä rakennus. Sopii hyvin ympäristöönsä. Alerakentamiskohteen luonteenomainen osa.

(Katso myös kohta 2.2)



Kuva 7. Martinkeskus

Suunnittelualueen lounaispuolella on Martinlaakson koulu, joka on arvioitu luokkaan R1.



Kuva 8. Martinlaakson koulu

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Martinlaakson tiehen, idässä Laajaniityntiehen, lännessä Martinlaaksonkujaan sekä pohjoisessa kevyen liikenteen raittiin Martinlaaksonpolkuun. Martinlaakson asema on noin 300m päässä suunnittelualueelta. Asemalla pysähtyvät kaikki Martinlaakson radan paikallisjunat arkinen 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. Martinlaakson tien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja. Liikenteeltään pääosin ulkoyöttöisessä Martinlaaksossa on iso yhtenäinen autoton jalankulkualue, joka koostuu lähinnä yhdistetyistä jalankulku- ja pyöräteistä.

Martinlaakson tien 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 Martinlaakson tielle Laajaniityntien ja Martinlaaksonkujan kautta. Molemmat liittymät Martinlaakson tielle ovat valo-ohjaamattomia liittymiä, jossa sivusuunnat ovat väistämismatkoja. Liittymien toimivuus nykytilanteessa on riittävä. Laajaniityntie on kokoojakuu, jolla on vähäistä läpiajoliikennettä. Martinlaakson tiellä liikennettä aiheuttavat uimahalli ja Martinlaakson koulu.

Yhdyskuntatekninen huolto

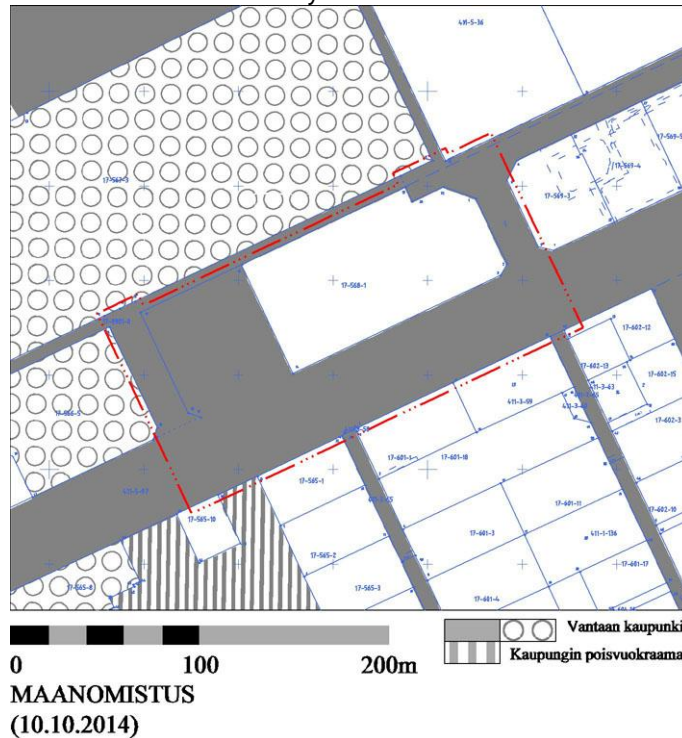
Alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto Martinlaaksonkujalla ja hulevesiviemäri Laajavuorentiellä. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot vaihtelevat alueella +86.00...+96.00 mvp (merenpinnasta) välillä.

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 Varistonojaan, josta vedet päätyvät lopulta Espoon Pitkäjärveen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on LP-alueen osalta kaupungin omistuksessa sekä tontin 17-568-1 osalta Martinlaakson liikekeskus Oy:n 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 150 metrin päässä sijaitseva Laajavuoren puistoalue.



Kuva 10. Martinlaakson uusi ostari aseman vieressä

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Melunlähteet ja niiden vaikutukset tutkitaan kaavamuutostyön yhteydessä. Suunnittelualue on lentomelualuetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa. Myös Martinlaaksontien tieliikennemelu huomioidaan suunnitelmissa.

3.1.7 Sosiaalinen ympäristö

Taloyhtiöissä on Martinlaaksan rakentamisen alkua ajoista saakka ollut erityistä talkoohenkeä. Asukkaiden hyvää yhteishenkeä kuvaa myös monina vuosina vietetyt Martinlaaksan 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 Martinlaaksan asukas yhdistys. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaavoitusasioissa.

3.2 Suunnittelutilanne

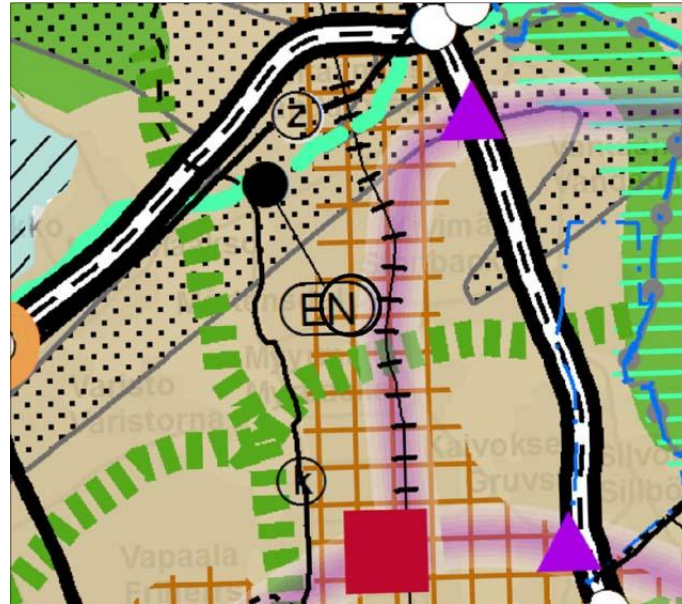
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

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

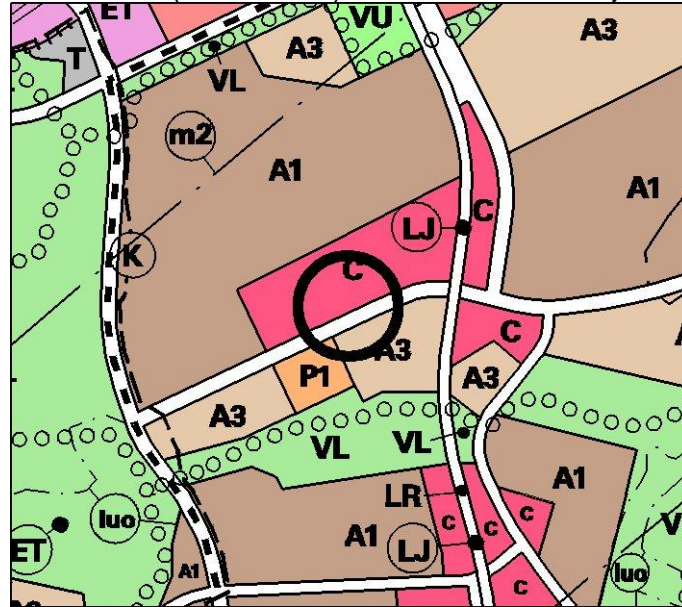
Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Valmistuilla olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa Martinlaakso ei ole enää keskusta vaan tiivistettävää aluetta.



Uudenmaanliiton
maakuntakaava
1:50 000 kuva 11.

Yleiskaava

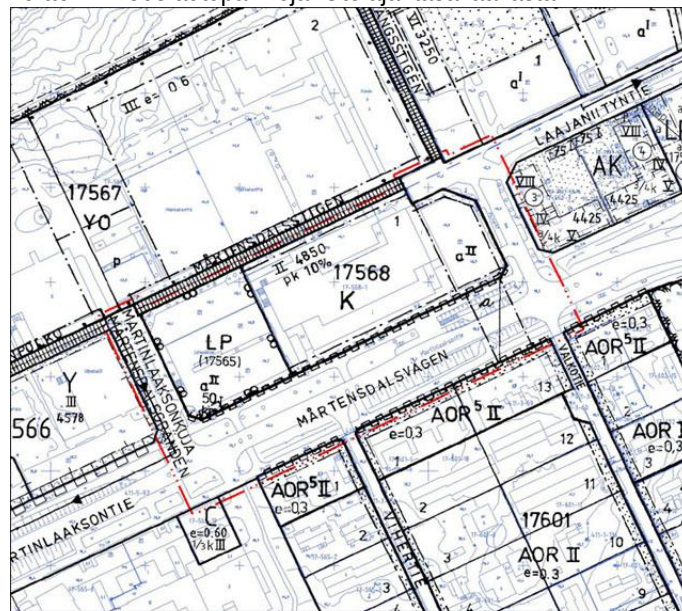
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on keskustatoimintojen aluetta (C).



0 0.5 1km 1:20 000 kuva 12.

Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavassa yleistä pysäköintialuetta LP sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. LP-alueelle saa ajantasaa-asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin 17565 autopaikkoja. Ote ajantasakaavasta:



0 100 200m OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA kuva 13.

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** Sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. **P** Puisto. **17567** Korttelin numero. **e=0,60** Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan. **III** Suurin sallittu kerrosluvu (roomalaisin numeroin).

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 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 rakennuskieltoja.

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 Petri Rouhiainen Oy ja Näkymä Oy.

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.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Rouhiainen Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Näkymä Oy
- Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 13.5.2015
- 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
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista, kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015
- Vantaan kaupunki (kala 28.10.2013) / Suunnitteluvaraus Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi kaupungin omistamalle LP-alueelle

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Martinlaakson liikekeskus Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 8.6.2012.

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

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 15 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä ja kannanotoista (lyhennettyinä):

- 1. Tuula Viitala
Kuntosali eläkeläisille, lisää yhteisöllistä ulkotilaa
➔ *Pohjoispuoliseen kortteliin (kaavamuutos 002031) on tulossa päiväkotia, jonka yhteyteen suunnitellaan yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Tilaan järjestetään erillinen sisäänkäynti. Yhteistila ja sen edusta liitetään toiminnallisesti viereiseen toriaukiioon. Yhteistilan avautuu suurin ikkunapinnoin toriaukiolle.*
➔ *Kommentit otetaan huomioon tarkemmassa rakennussuunnittelussa sekä yleissuunnitelmassa, joka koskee mm. Martinlaaksonpolun julkista ulkotilaa.*
- 2. Olotila Kahvila + 10 allekirjoitusta
Martinristin tilojen ja Olotila-kahvilan tulisi säilyä alueella
➔ *katso vastaus mielipiteisiin 4 ja 9*
- 3. Urpo Pakarinen, suntio
Martinristin tilojen tulisi säilyä alueella
➔ *katso vastaus mielipiteisiin 4 ja 9*
- 4. Tarja Andersson, diakoni, Vantaankosken srk, Martinristi
Olen ehdottomasti vastaan Martin Liikekeskus Oy:n purkamista ja uudelleen rakentamista. Martinristin tilojen tulisi säilyä alueella.

- ➔ Ostoskeskuksen nykykunto on huono ja liiketiloja on runsaasti tyhjiään. Vuonna 2011 Martinlaakson asemalle valmistunut ostoskeskus on vähentänyt Martinkeskuksen ostoskeskuksen vetovoimaa entisestään. Uhkana on, että vanha Martinkeskuksen ostoskeskus tyhjenee entisestään, taantuu ja rapistuu. Martinkeskuksen paikalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, mm. purkavia ja säilyttäviä. Osalle alueen asukkaista ja laajemminkin nuorisolle ostari on tapaamispaikka, jossa vietetään vapaa-aikaa. Rakennuksen yhteisölliseen käyttöön on kuitenkin ollut vaikea löytää rahoitusta. Rakennuksen kunto on välttämättydyttävä, mm. julkisivuelementtejä on vääntynyt. Rakennus tarvitsisi pian perusteellisen remontin, joka voi tulla melko kalliiksi, kun myös uudet rakentamismääräykset otetaan huomioon. Näiden näkökohtien valossa kaupunki esittää rakennuksen purkamista ja korvaamista sekä asunto- että liikerakentamisella siten, että palveluiden säilyminen alueella mahdollistetaan. Kortteliin on suunnitteilla nykyisen korvaava päivittäistavaraliike sekä kivijalkaliiketilaa. Seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.
- ➔ Purkamisen vuoksi suunnittelussa on haluttu painottaa yhteisöllisyyttä: Martinlaaksonpolun julkiseen ulkotilaan panostetaan siten, että siitä muodostuu viihtyisä ja vihreä raitti toriaukioineen.
- 5. Timo Lehtinen
Martinlaakson vanha ostoskeskus on suojeltu kohde. Koska kyseinen rakennus Euroopan ensimmäinen ostoskeskus! Olen asunut Martinlaaksossa yli 30 vuotta ja asioin kyseisessä rakennuksessa päivittäin. Mielestäni ko. rakennus Pitäisi remontoida purkamisen sijaan.
➔ Katso vastaus mielipiteeseen 4.
- 6. Marja Koskinen
Mielestäni rakennuksella on tunnearvoa lähi asukkaille ja niille tulevat kauempaa. He kohtaavat "vanhalla ostarilla". Kysynkin eikö olisi kunnostus ideoita sisältä ja päältä? Jotta saisimme pitää tämän suojelukohteen. Vanha ostari olisi hyvä turistikohde josta Länsivantaalaiset ovat ylpeitä. Palvelutalon asukkaille ostari on todella tärkeä ja myös opiskelijoille, lähellä olevat asukkaat mielellään käyttävät ostarin palveluita. Moni yrittäjä haluaisi kahvilapalveluja perustaa ostariin jos se olisi mahdollista. Uimahallikin säilytettiin voisiko säilyttää tällaisen historiallisen rakennuksen?
➔ Katso vastaus mielipiteeseen 4.
- 7. As. Oy Vihertie 61
Pysäköintitilaa on liian vähän. Alueen yleisen liikkuvuuden ja kevyen liikenteen kannalta talot tulee sijoittaa vähintään samalle etäisyydelle Martinlaaksontiestä kuin nykyinen Martinkeskus. Martinlaaksontien varteen ei tule sijoittaa pysäköintipaikkoja. Martinlaaksontien varteen tulevien talojen parvekkeet tulee mielestämme lasittaa. Yleisen palvelutason säilyttämiseksi alueen liiketilat tulee varata päivittäistavara- ja erityyppisille kivijalkakaupoille.
➔ Pysäköintinormi vastaa Vantaan keskustoissa käytettyä uutta pysäköintimitoitushjettä. Uusi autopaikkainormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitushjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitushje ei kuitenkaan estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja.
➔ Suunnittelualueesta laajemmin on tehty liikenneselvitys.
➔ Martinlaaksontien varteen tulevat parvekkeet lasitetaan.
➔ Kortteliin on suunnitteilla nykyisen korvaava päivittäistavaraliike sekä kivijalkaliiketilaa. Seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.
- 8. Ritva Ja Esko Rouhiainen/ Martinlaakson Autokoulu Oy
Vastustamme asemakaavamuutosta 002178 koskien Martinlaakson aluetta. Yrityksemme Martinlaakson Autokoulu Oy on toiminut Martinlaaksossa 31 vuotta aikaisemmin vanhalla ostarilla joka purettiin ja nyt Martinkeskuksessa. Haluaisimme edelleen jatkaa Martinlaaksossa. Mikäli asemakaava toteutuu, tuskin yrityksellemme

löytyy enää paikkaa. Kivijalkaliikkeisiin joita suunnitellaan eivät kaikki mahdu ja monelle yritykselle ne eivät ole asiakkaita tuova liiketila. Myöskin suunnitteilla oleva korkea talo pilaa maiseman. Lisäksi Martinkeskus on suojeltu kohde ja Euroopan ensimmäinen ostoskeskus joten se tulee suojella. Rakennuksella on tunnearvoa ja sitä on hiljattain kunnostettu. Kaupat ovat nykyisin lähellä Martinkeskuksessa ja eläkeläisilläänkin kohtuu matka kauppaan.

→ *Katso vastaus mielipiteeseen 4.*

- 9. Kirsti Viitasaari

Toivon, että alueelle rakennettaviin taloihin varattaisiin pienempiä ja ehkä suurempiakin kokoontumistiloja erilaisille yhdistyksille, seuroille jne. Olisi hyvä, että eri alueilla olisi ns. yhteisiä olohuoneita, joissa ihmiset voisivat viettää aikaa yhdessä, harrastaa erilaisia asioita jne.

→ *Pohjoispuoliseen kortteliin (kaavamuutos 002031) on tulossa päiväkotia, jonka yhteyteen suunnitellaan yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Tilaan järjestetään erillinen sisäänkäynti. Yhteistila ja sen edusta liitetään toiminnallisesti viereiseen toriaukioon. Yhteistilan avautuu suurin ikkunapinnoin toriaukiolle. Myös seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.*

- 10. Anu Paavola, seurakuntapastori, Vantaan ruotsinkielinen seurakunta

Toivon, että suunniteltaessa otettaisiin huomioon seurakuntamme tilatarve ja tätä tarvetta suunniteltaisiin yhteistyössä Vantaan ruotsinkielisen seurakunnan lapsityön, Vantaankosken seurakunnan lapsityön, Vantaan seurakuntayhtymän kiinteistöosaston ja Fyndet ry:n kanssa, joka on alueella toimiva yksityinen ruotsinkielinen varhaiskasvatustoimija. Haluamme edelleen palvella ruotsinkielistä Länsi-Vantaata kävelyetäisyydellä varhaiskasvatuksen toimitiloista, kohtuuhintaisissa tiloissa.

→ *katso vastaus mielipiteeseen 9*

- 11. Vantaan kaupunginmuseo

Vuonna 1970 rakennettu arkkitehti Erkki Karvisen suunnittelema Martinkeskus on Vantaan rakennusperintökohde luokituksella R2 (kohteen rakennusperintöarvot ovat merkittävät). Martinkeskuksen rakennusperintöarvoja on selvitetty yksityiskohtaisemmin muun muassa *Laatua laitakaupungilla. Vantaan ostoskeskukset 1961–1986* inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2008). Inventoinnin jatkotyötä on tehty kaupungin sisällä virkamiestyönä vuosina 2013–2014. Näissä selvityksissä Martinkeskuksen arvoiksi on mainittu muun muassa harvinaisuus, edustavuus, alkuperäisyys ja historiallinen todistusvoimaisuus.

Martinkeskus kertoo niin kauppakeskusrakentamisen kuin aluerakentamisen ja lähiöiden historiaa. Martinlaaksossa palvelut toteutettiin kiinteästi osana aluerakentamista. Martinkeskus rakennustyyppinä edustaa koko Suomen mittakaavasta katsottuna ensimmäisiä ns. kauppakeskusrakennuksia, jossa liiketilat ovat sijoitettuna sisätilaan kauppakujan varrelle. Rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisiä ominaispiirteitään. Vain keskusaulan avoimuus on jonkin verran kärsinyt myöhemmistä muutoksista. Myös alkuperäinen toiminta on jatkunut tähän päivään.

Laatua laitakaupungilla -inventoinnissa on tuotu esiin suojeluperusteita heikentävänä piirteenä Martinkeskuksen arkkitehtoninen epätasaisuus. Etenkin Martinlaaksonpolun puoleinen julkisivu jää katukuvassa takapihamaiseksi verrattuna rakennuksen eteläpuoleiseen yhtenäiseen betonijulkisivuun, jota elävöittää lähes koko julkisivun mittainen yläikkuna värikkäine lasineen.

Martinlaaksonpolun varrella on 1970-luvulla rakennettujen julkisten rakennusten keskittymä, johon myös Martinkeskus sitoutuu. Martinkeskuksen välittömässä läheisyydessä on vireillä asemakaavoja, jotka toteutuessaan mahdollistavat tämän kokonaisuuden osista nuorisotalon sekä Laajavuoren koulurakennuksen purkamiset. Kaupunginmuseo ei ole esittänyt näiden rakennusten kaavasuojelua niiden vaatimattoman kulttuurihistoriallisen arvon takia.

Kaupunginmuseon näkökulmasta Martinkeskuksen arkkitehtoniset arvot eivät itsessään ole riittäviä suojeluesityksen tekemiseen. Kun huomioon otetaan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden heikentyminen, voidaan todeta suojeluperusteiden edelleen vähenevän. Näin ollen kaupunginmuseo ei esitä Martinkeskuksen suojelemista kaavassa, vaikka toteutuessaan kaava aiheuttaakin liikekeskusrakentamisen historiaan ja alueen identiteettiin liittyvien arvojen katoamisen alueelta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

→ *ok.*

- 12. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL
Suunnittelualue rajautuu Martinlaaksontiehen, jolla sijaitsee Martinkeskuksen linja-autopysäkit. Alueen edustalla tulee säilyttää pysäkit myös tulevaisuudessa. Muilta osin HSL puoltaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä maankäytön kehittämistä, eikä näe tarpeelliseksi osallistua kaavoitusprosessiin sen myöhemmissä vaiheissa.
→ ok.
- 13. 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.
- 14. Museovirasto
Museovirastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelman huomautettavaa.
→ ok.
- 15. Vantaan Energia
Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
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.

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. Muutama asukas toivoi Martinkeskuksen säilyvän. 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

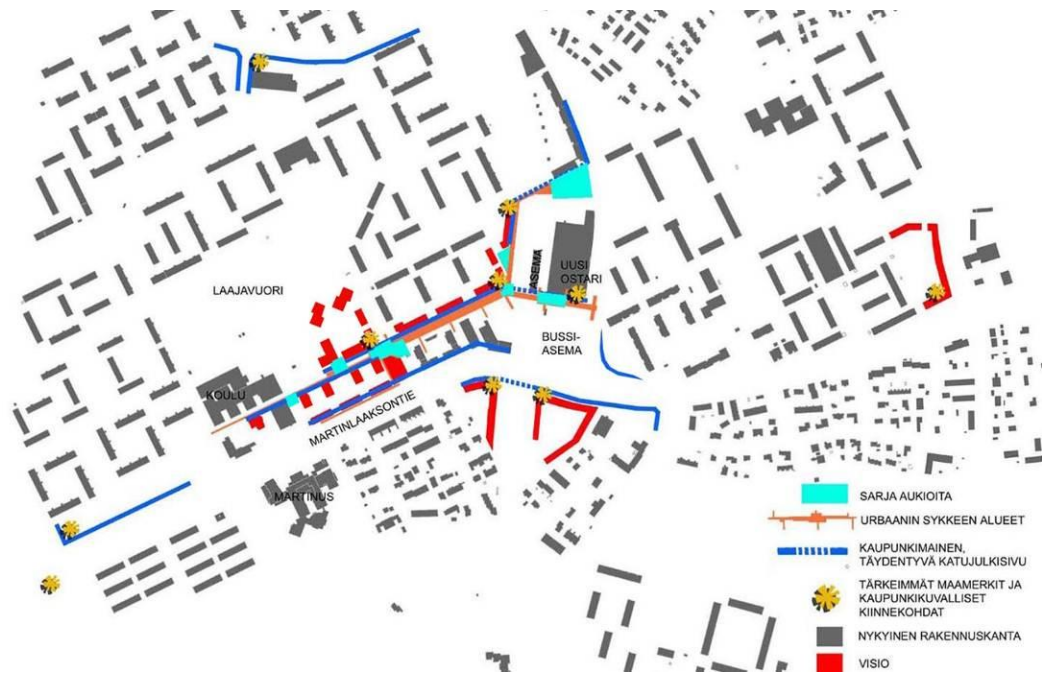
Kaupungin tavoitteet

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. Martinlaaksontielle pyritään luomaan yhtenäinen ja täydentyvä katujulkisivu, joka saa kuitenkin sisältää myös yllätyksellisyyttä ja kerroksellisuutta. Katutilassa säilytetään bulevardimaisuus ja otetaan huomioon jalankulkijan, pyöräilijän, autoilijan ja julkisen liikenteen käyttäjän näkökulmat.

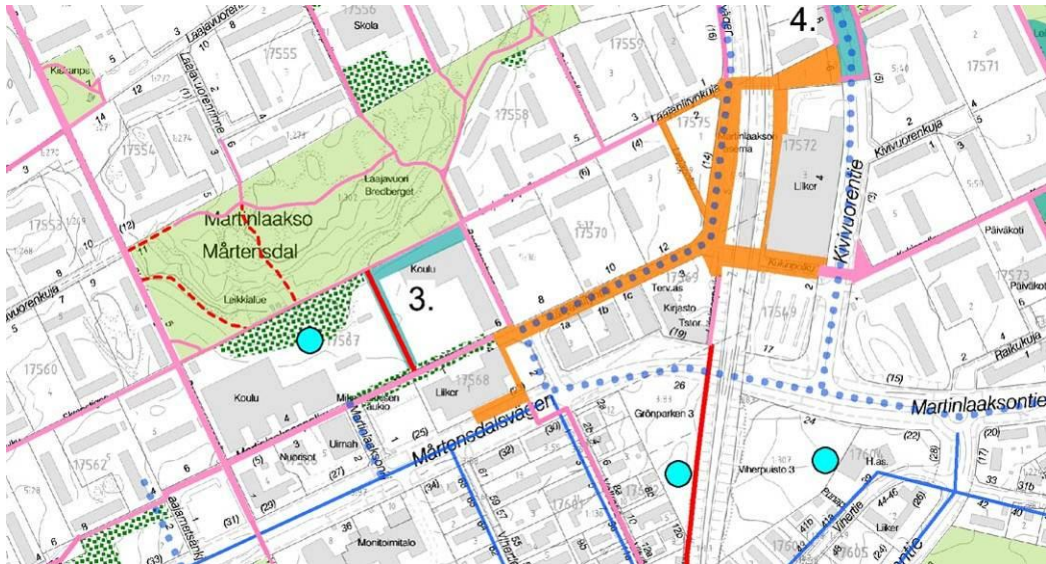
Olemassa olevat ja uudet pikkuaukiot ja torialueet pyritään yhdistämään mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja. Ne toimivat myös pieninä sosiaalisina solmukohtina. Raittia jaksottaa sarja erityyppisiä aukioita: *Martinaukio* uuden ostarin edustalla (uusi aukio Martinlaaksonpolun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



Kuva 14. Martinlaakson kehityskuva yleiset periaatteet



Kuva 15. Ote Martinlaakson kehityskuvasta: kaupunkikuvallista analyysiä



Kuva 16. Suhde maisemaan kehityskuvan mukaan

Urbanisi - 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. Raiteiden 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 kävelyreitien varrella.

Nykyiset avo-ojat

Kadut, joille on mahdollista rakentaa hulevesipainanteita tai hulevesien biosuodatusta

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmalla pyritään täydentämään Martinlaakson kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikennelähtöjen 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.

tarjotun hinnan (€/k-m²) ja maksuehtojen perusteella. Kaikki 4 kilpailuehdotuksen jättänyttä tahoa olivat toteuttajaorganisaatioiltaan uskottavia ja niiden referenssit suunnittelutehtävään nähden riittäviä. Ehdotuksista annettu tarjoushinta vaihteli huomattavasti eri kilpailuehdotusten kesken. Lisäksi ehdotetuissa rakennustehokkuuksissa oli vaihtelua. Ehdotukset olivat myös laatutekijöiltään ja kilpailuohjelman tavoitteet huomioiden vaihtelevia.

Kilpailuehdotukset lyhyesti:

1-vaihtoehto: Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

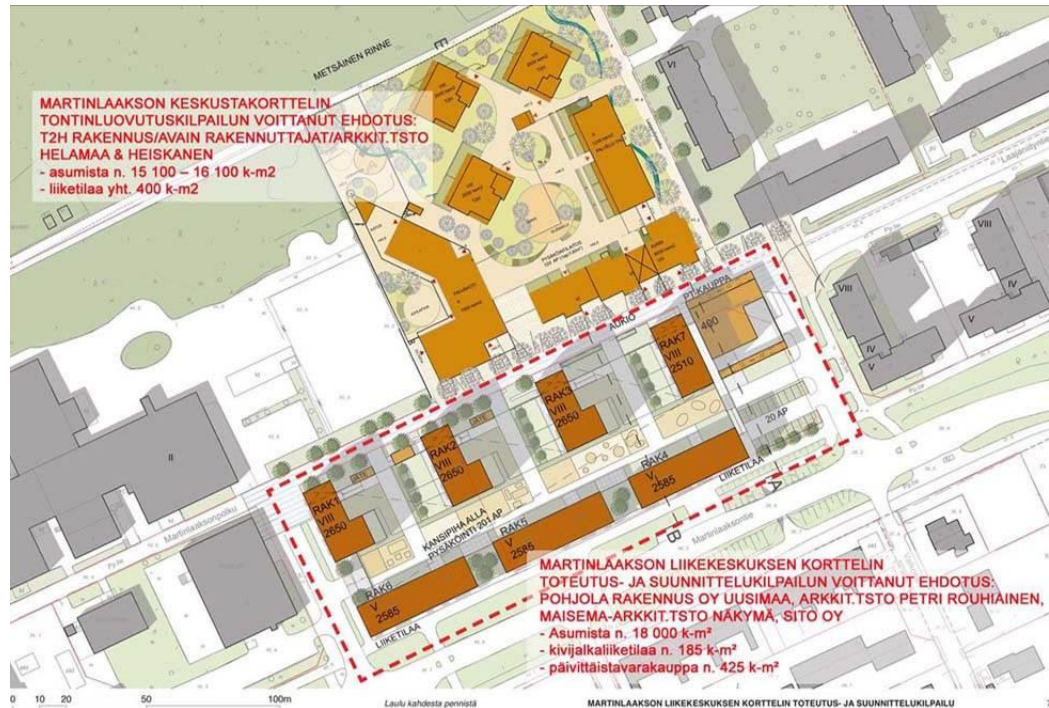
- Asumista n. 16 599 k-m², kivijalkaliiketilaa 280 k-m², päivittäistavarakauppa 600 k-m²
- Parasta suunnitelmassa on asuntojen muunneltavuus ja asutopiha.
- Rakennuksen rungosta ulkonevat "reppuasunnot" on kiva ja raikas idea.
- Elinkaarirakentaminen otettu hyvin huomioon muuntojoustavassa asumiskonseptissa.
- Suunnitelmassa esitetty Martinlaaksonkujan ajoyhteys kannelle pienentää Mika Häkkisen aukion kokoa.
- Kaikkia toteutuksen kannalta ongelmallisia kohtia ei ole pystytty ratkaisemaan.
- Maanpäällisen pysäköintilaitoksen esittäminen suunnittelualueen länsipäähän ei ole kilpailuohjelman mukainen.
- PT-kauppa ja kahvila yhdistyvät hyvin Laajaniityntien pään aukioon ja ehdotus on kaupan kannalta toimiva.
- Piha ja hulevedet on hyvin mietitty, viherkatot ja viljelypalstat ovat miellyttäviä.
- Liikennejärjestelyt ovat sekavat, mm. huolto-, asiakas- ja asukasliikenne risteävät



Kuva 18. kilpailuehdotus Luja

2-vaihtoehto: Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

- Asumista n. 18 207 k-m², kivijalkaliiketilaa 186 k-m², päivittäistavarakauppa 425 k-m²
- PT-kauppa yhdistyy hyvin Laajaniityntien pää aukioon, mutta tilat ovat pienehkö. Mahdollisessa jatkosuunnittelussa tulisi tutkia tarkemmin kaupan tilatarpeita ja liittymistä asiakaspysäköintiin.
- Suunnitelma istuu hyvin Martinlaakson olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Myös liittyminen ympäröiviin katutiloihin ja raitteihin on esitetty erinomaisesti.
- Martinlaakson tielle katutasoon osoitettu aputiloja -> tulisi olla enemmän kivijalkaliiketilaa
- Arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, onnistuneet väri- ja materiaalivalinnat, kiinnitetty huomiota myös yksityiskohtiin
- Keskustalle saadaan näyttävä julkisivu, hienoa arkkitehtuuria, kaupunkikuvalliset ongelmat hallittu



Kuva 19. kilpailuehdotus Pohjola

3-vaihtoehto: SRV Oy

- Asumista n. 18 461 k-m², kivijalkaliiketilaa 538 k-m², päivittäistavarakauppa 395 k-m²
- Tarjotuista ehdotuksista tehokkain kokonaisuus
- Ei rajaudu eikä liity toiminnoihin aukioiden (Laajaniityntien pää ja Mika Häkkinen aukio)
- Kaupunkikuvallisesti tärkeille paikoille on esitetty parkkipaikkoja: mm. Laajaniityntien aukiolle parkkipaikkoja, ei muodosta toria.
- Pysäköintilaitosratkaisu ei ole kilpailuohjelman mukainen.
- Omintakeinen ilme on veistoksellinen, mutta katujulkisivu tuntuu kuitenkin hieman massiiviselta
- Maantasokerroksen julkisivukäsittely laadukkaista materiaaleista (mm. tumma uritettu luonnonkivi)
- Martinlaaksonpolun varren 8-kerroksiset pistetalot ovat onnistuneita.



Kuva 20. kilpailuehdotus SRV

4-vaihtoehto: YIT, Arkkitehtiryhmä A6

- Asumista n. 12 900 k-m², kivijalkaliiketilaa 150 k-m², päivittäistavarakauppa 500 k-m²
- Tarjotuista ehdotuksista kerrosaltaan pienin kokonaisuus.
- Pyöreä PT-kauppa yhdistyy hyvin Laajaniityntien pään aukioon
- Kaupunkikuvallisesti tärkeille paikoille on esitetty parkkipaikkoja
- Suunnitelmassa esitetty kaupan huolto ei ole hyvä, koska huoltoautot peruuttavat Laajaniityntieltä lastauslaiturille. Peruutuskohta on lähellä Martinlaaksontien liittymää.
- Suunnitelmassa ei ole esitetty, miten korttelin hulevedet hallitaan.



Kuva 21. kilpailuehdotus YIT

Kokonaisidealtaan parhaaksi valittiin Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotus, jossa suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Sito Oy. Ehdotuksessa liittyminen ympäristöön, kaupunkikuvalliset tekijät sekä muu toiminnallisuus on ratkaistu erinomaisesti. Voittajaehdotus käsittää noin 18 200 k-m² sekä 260–300 asuntoa sisältäen asumisen eri hallintamuotoja.



Kuva 22. kilpailualue sekä voittanut kilpailuehdotus Pohjola/Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

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.

Päivittäistavarakaupan kokoa ja sijaintia muutettiin hieman verrattuna kilpailuehdotukseen. Sisäänkäynti kauppaan osoitettiin alatasolta Martinlaaksontien puolelta. Toriaukion puolelle tehdään katutilaan avautuva kahvila. Myös muiden toriaukioiden paikat täsmentyivät suunnittelun edetessä. Martinlaaksontien varteen esitettiin kaupungin vaatimuksesta enemmän liiketilaa kuin kilpailuehdotuksessa.

Kaupan tontin kautta kulkevan ajotunnelin paikka, katutilojen mitoitus ja rakennushankkeiden muut kaavaan liittyvät yksityiskohdat ja vaatimukset täsmentyivät jatkosuunnittelussa. Viitesuunnitelmia peilattiin sekä kilpailujen että Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin ja tavoitteisiin.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnitelmien tarkentuminen

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

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhaisen selostus hankkeesta

Martinlaaksontien suuntaiset kuusikerroksiset lamellitalomassat ja niiden vyöhykeparvekkeet muodostavat korttelin pääjulkisivun kaupunkirakenteessa, sekä suojaavat sisäpihan oleskelualueita tieliikenteen melulta ja pienhiukkasilta. Martinlaaksonpolun varrella kahdeksankerroksisten pistetalojen rivistö rytmittää massoitteita ja rajaa sisäpihan pienempimittakaavaisia sisäänkäyntipihoja. Martinlaakson äärelle, korttelin koillisnurkkaan, sijoittuu päivittäistavarakauppa ja pieni kahvila. Aukion saaman luonnonvalon kannalta on eduksi, ettei korttelin muita rakennuksia matalampi liikerakennus muodosta pitkiä varjoja. Samasta syystä kahteen kerrostaaseen sijoittuva myymälärakennus on voitu sijoittaa lähemmäs pohjoispuolelle suunniteltuja asuinrakennuksia ja näin aukiolle muodostuu intiimi mittakaava. Korttelin ulkokehän julkisivumateriaaliksi valittu vaalea tiilipinta sopii alueen vaaleaan, muttei valkeaan, yleisilmeeseen. Lähietäisyydellä tiilipinnan detaljit tuovat julkisivuun uuden mittakaavan elävöittäen arkkitehtuuria rakennuksen vierustoilla. Sisäpihan puoleiset julkisivut on rapattu neutraalin valkoisiksi. Valkeasta pinnasta siroava aurinko valaisee pihaa tasaisesti siltä puolelta, joka kulloinkin on suoralta paisteelta varjossa. Asuinrakennusten maantasokerroksen yksityiskohdat tarkentuvat suunnittelun edetessä. Katutasossa jalankulkijan visuaalista ympäristöä elävöittävät sinne varta vasten suunniteltavat yksityiskohdat, pihan ja katutilan varusteet sekä julkisivuihin liittyvät rakennelmat, kuten aidat, portit ja katokset. Arkadimaisissa sisäänkäyntiväliköissä ja ylempien kerrosten ikkunakentästyössä käytetään myös tehostevärejä.

Päivittäistavarakaupan julkisivussa katseenvangitsijana ovat graafiseen betoniin muodostetut kuva-aiheet. Suuren korttelitehokkuuden mahdollistaa se, että asukkaiden pysäköinti on sijoitettu oleskelupihana toimivan kannen alle. Liikerakennuksen autopaikat ovat kadulta helposti havaittavia maantasopaikkoja, jotka ovat kuitenkin kävelyalueilta katsoen katseilta suojassa. Pysäköintihallin ajoyhteydet korttelin molemmissa päädyissä ovat yksinkertaisia ja suoraviivaisen toiminnallisia, tilaa on jätetty myös pohjoispuolelle rakentuvan korttelin pysäköintiyhteydelle. Suunnitelma noudattaa 2014 järjestetyn toteutus- ja suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen ja korttelin aiempien esiselvitysten periaatteita. Suunnittelussa on alusta asti huomioitu teknisen toteutettavuuden ja toiminnallisuuden vaatimukset, kuten vaihteellisuus, huolto- ja pelastusreitit, rakenneratkaisut ja monipuolisen asuntotuotannon edellytykset.

Paikalta purettavan ostoskeskuksen poistuminen muuttaa alueen ilmettä, muttei aiheuta naapurustoon suurta toiminnallista muutosta. Martinlaaksonpolkuun tukeutuva kevyen liikenteen reitti alueen tärkeänä sisäisenä yhteysväylänä korostuu ja sen yhteydessä oleva aukio kaupan edessä rajautuu aiempaa selkeämmin pariaksi samamittakaavaiselle Mika Häkkisen aukiolle sekä toiselle uudelle aukiolle raitin puolivälissä.



Kuva 23.

Liikenne

Korttelin pysäköinti järjestetään pääosin pihakannen alle. Suunnittelualueen länsipäähän varataan autopaikkoja yleiselle pysäköinnille 27, pohjoispuolisen suunnitteilla olevan korttelin päiväkodin henkilökunnalle 12 autopaikkaa sekä päiväkodin saattoliikenteelle 8 autopaikkaa Martinlaaksonkujalta. 2 lisäpaikkaa päiväkodin saattoliikenteelle ovat pysäköintihallissa, josta järjestetään oma käynti Martinlaaksonpolulle. Liikenne Laajavuoren koulun tontille tulee kulkemaan eteläpuolisen Martinkeskuksen tontin kautta Martinlaaksonpolun ali. Martinlaaksonpolku ja uudet toriaukio rauhoitetaan autoliikenteeltä. Ainoastaan päiväkodin huoltoliikenne 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.

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. Martinlaakson tien varteen osoitettiin muutamia taskupysäköintipaikkoja, jotka palvelisivat viereisiä kivijalkaliiketoja. Osasta kaupan pysäköintipaikoista tehdään vuorottaiskäyttöisiä eli niitä voi käyttää myös vieraspysäköintiin.

Uusi autopaikkainnormi 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 197 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 Näkymä Oy.

Noin 12 m2 kokoinen kiinteistömuuntamo sijoitetaan pihakannen länsipäähän, sisäänajon eteläpuolelle.

Pihat

Asuinkortteli jakautuu kolmeen rakennusten erottamaan pihaan, joita yhdistää itä-länsi-suuntainen "toimintapalkki"-alue, johon korttelin leikkipaikat ja oleskelualueet on keskitetty. Pihan sommittelu on Martinlaakson alueen hengen mukaisesti linjakasta. Pienipiirteisyys ja vaihtelevuus saadaan aikaan toimintapalkissa vaihtelevalla pinnankäsittelyllä, turva-alustojen ja koviin pintojen värityksellä, houkuttelevilla leikkivälineillä ja oleskelupaikoilla.

Mualla piholla pienipiirteisyyttä piholle tuovat jätetilat ja muuri, jotka ovat tilaa rajaavia elementtejä Martinlaaksonpolun suuntaan sekä pensasistutukset ja korotetut istutusaltat, jotka rajaavat maantasaosuntojen pihoja. Näihin korotettuihin istutusaltaisiin on mahdollista istuttaa myös puita rytmittämään muuten tasaista kansipiha-alueita.

Pihat ovat lähes kokonaan pysäköintihallin kannen päällä. Pergoloin ja katoksin luodaan toimintapalkkialueelle suojaisia ja puoliavoimia oleskelupaikkoja. Oleskelun viihtyisyys ja leikkialueiden houkuttelevuus kannustaa pihalla oleskeluun ja sitä kautta yhteisöllisyyteen. Maantasokerrokseen sijoittuva kerhuhuone, joka on yhteydessä yhteisiin piha-alueisiin lisää myös pihan yhteiskäyttöä. Pihan koviin pinnoille on mahdollista varata tilaa kaupunkiviljelyyn.

Viherpinnoilla, joissa ei ole oleskelu- tai toimintatarvetta, kasvillisuus toteutetaan nurmen sijaan matalalla maanpeitekasvillisuudella tai yksinkertaisella kivi-, heinä- ja maksaruohopinnalla. Nurmi- ja matalat viherpinnot viivyttävät kovaa pintaa paremmin hulevesiä. Muu hulevesien viivytys tapahtuu korttelin pysäköintikannen ulkopuolisilla alueilla Martinlaaksonpolun varsien kasvillisuusalueilla.

Asukkaiden kädenjälki ja yhteisöllisyys

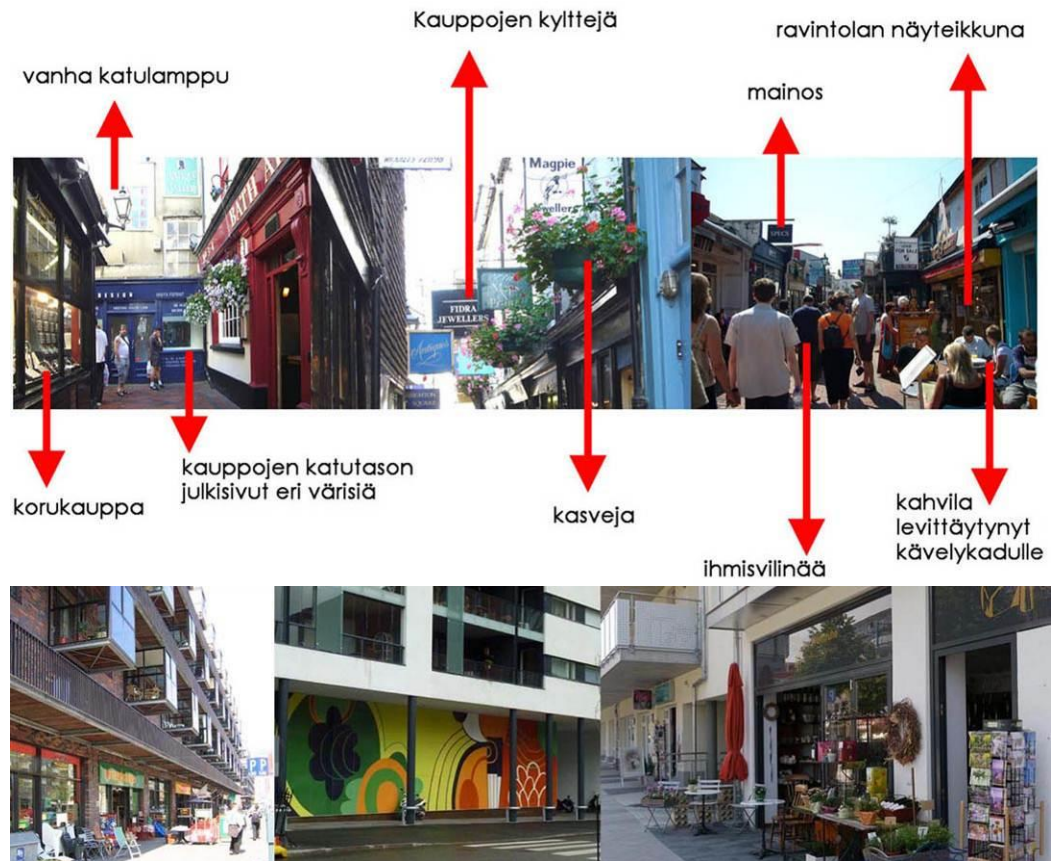
Kaupunkisuunnittelun haasteena on luoda suunnittelulle sellaiset kehitykset, johon myös asukkaat voivat tarttua ja vaikuttaa lopputulokseen. Asukailta saatu palaute, ns. hiljainen tieto tai kollektiivinen viisaus, ovat parhaimmillaan tärkeitä rakennuspalikoita suunnitteluprosessissa. Kun ryhmä ihmisiä 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 katutasen 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".

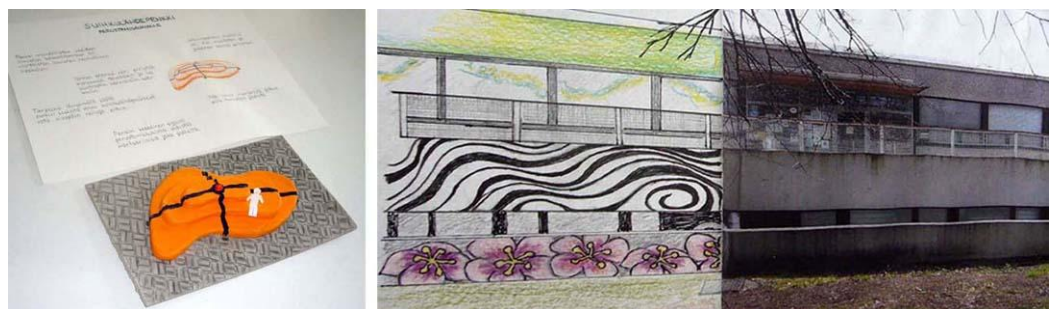
• Esimerkkejä:

- 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: tekstiit ja kuvat graafisella betonilla, silkkipainetussa lasissa tms.



Kuvat 24- 25.

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 toriaukiot Martinlaakson polun varrella). Nämä näkemykset ja ideat on pyritty huomioimaan keskustan kaavamuutoksissa Martinlaaksonpolun varrella.



Kuva 26. Lukion taidekilpailun satoa

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.luokkalaisia 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 taideaiheista. 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.

Liikerakennuksen yhteyteen Martinlaakson puolelle sijoitetaan uusi infopiste, jossa kerrotaan alueen historiasta. Samaa kulmaa integroidaan myös nykyinen Martinlaakson alkuperäisen muistokivi. Lipputangon uutta paikkaa tutkitaan myös toriaukion yhteyteen.

Liitteessä 9 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 14.

Martinlaaksonpolulle sijoitetaan ajoesteita. Niiden paikat ja tyypit (toteutetaan esim. porttimaisina) tarkennetaan katusuunnitelmissa. Laajaniityntien ja Martinlaakson tien risteyksen viereinen alikulku kunnostetaan yleissuunnitelman osana. Samalla alikulun esteettömyyttä parannetaan. Pelastusajoneuvojen paikat on esitetty liitteen 12 mukaisesti. Jatkosuunnittelussa pyritään löytämään ratkaisu, jossa mahdollisimman vähän joudutaan kaatamaan nykyisiä katupuita.

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 Sälevaara	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:

Juha Eronen	Martinlaakson liikekeskus
Tarja Rosenberg	Martinlaakson liikekeskus
Kim Bono	Pohjola Rakennus Oy Uusimaa
Marjo Salo	Pohjola Rakennus Oy Uusimaa
Heikki Hirvonen	Pohjola Rakennus Oy Uusimaa
Kalle Tamminen	Pohjola Rakennus Oy Infra
Petri Rouhiainen	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Jussi Ukkonen	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Jari Paukkonen	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Seppo Karppinen	Sito/ liikenne- ja kadunsuunnittelu kaavaa varten
Kati Vaaja	Sito/ liikenne- ja kadunsuunnittelu kaavaa varten
Sari Turunen	Vantaan seurakuntayhtymä
Yrjö Ala-Heikkilä	Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy
Pia Kurki	Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.6.2015.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella korttelin 17658 tontin 1 alue, LP-tontti sekä pieni kaistale katualuetta muutetaan länsiosassa asuin kerrostalojen korttelialueeksi AK ja itäosassa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Asuinrakennusten korttelialueelle tehdään erillinen tonttijako. Asuin kerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 18 350 as-kem2 sekä 630 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 500 kem2 päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle. Suunniteltavana olevan tontin tehokkuus on $e=1,9$. Kaava mahdollistaa noin 460 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Liikerakentaminen on 2-kerroksista Martinlaaksontien suunnasta ja 1-kerroksista Martinlaaksonpolun suunnasta. Asuntorakentaminen on jaettu neljään 8-kerroksisen ja kolmeen 6-kerroksisen asuinrakennuksen sallivaan rakennusalaan. Sisäpihalle rajautuu kolme piha-aluetta, joita yhdistää toiminnallinen yhteispiha-alue. Liikerakennuksen autopaikat on osoitettu maantasoon Martinlaaksontien puolelle. Korttelin muut autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin pohjoispuolelle Martinlaaksonpolulle osoitetaan kolme torialuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Martinlaaksonpolun varteen on merkitty hulevesialueet. Liikerakennusten korttelialueen läpi on osoitettu ajorasite ja maanalainen ajoyhteys korttelin 17657 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17568 sekä katu- ja torialueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 17568. Tällä hetkellä suunnittelualue on yleistä pysäköintialuetta LP sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 4850 kem2. Toteutettu kerrosalamäärä on 4589 kem2. LP-alueelle saa ajantasa-asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin 17565 autopaikkoja.

Suunnittelualueella sijaitsee Martinkeskuksen ostari, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on 4-8-kerroksisia asuin kerrostaloja asuin kerrostalojen korttelialueella AK. Ympäröivien asuin kerrostalokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat $e = 0,8 - 1,5$ (kuva 3.). Alueen pohjoispuolella sijaitsee koulun pallokenttä ja purettavaksi osoitettu Laajavuoren koulu. Tilalle on suunnitteilla asuntoja ja päiväkotia. Kaava-alueen eteläpuolella on katualuetta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue. Länsipuolella sijaitsee Martinlaakson uimahalli ja koulu.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17658 tontin 1 alue, LP-tontti sekä pieni kaistale katualuetta muutetaan länsiosassa asuin kerrostalojen korttelialueeksi AK ja itäosassa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Asuinrakennusten korttelialueelle tehdään erillinen tonttijako. Asuin kerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 18 350 as-kem2 sekä 630 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 500kem2 päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on $e=1,9$. Kaava mahdollistaa noin 460 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Liikerakentaminen on 2-kerroksista Martinlaaksontien suunnasta ja 1-kerroksista Martinlaaksonpolun suunnasta. Asuntorakentaminen on jaettu neljään 8-kerroksisen ja kolmeen 6-kerroksisen asuinrakennuksen sallivaan rakennusalaan. Sisäpihalle rajautuu kolme piha-aluetta, joita yhdistää toiminnallinen yhteispiha-alue. Liikerakennuksen autopaikat on osoitettu maantasoon Martinlaaksontien puolelle. Korttelin muut autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin pohjoispuolelle Martinlaaksonpolulle osoitetaan kolme torialuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Martinlaaksonpolun varteen on merkitty hulevesialueet. Liikerakennusten korttelialueen läpi on osoitettu ajorasite ja maanalainen ajoyhteys korttelin 17657 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osasta korttelin 17658 tonttia 1 sekä katualueesta muodostetaan korttelin 17658 tontti 2.

5.1.1 Mitoitus

Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:

Kerrosalat:

AK-korttelialue kortteli 17658: n. 323 asuntoa: asuntokerrosala 18 350 kem² + liiketilojen kerrosala 630kem², tontin pinta-ala 9765 m², e = 1,9

KL-korttelialue tontti 17658/2: kerrosala yhteensä 500 km², tontin pinta-ala 2213 m², e = 0,23

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 57 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.

Julkisivut ovat joko rapattuja tai tiilipintaisia. Lämpimät tiilen värisävyt sovitetaan yhteen korttelin 17657 asuinrakennusten julkisivutiilen värisävyihin. Martinlaaksontien puoleisille katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekekennostoilla.

Martinlaaksontien puoleisen julkisivun katutaso suunnitellaan siten, että se erottuu muusta julkisivusta. Katutason julkisivu jäsenellään 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.

Rakennuksen katutasoon Martinlaaksontien puolelle osoitetut liike- tai toimistotilat sijoittuvat rakennusten kulmiin Laajaniityntien ja Martinlaaksonkujan risteysten viereen. Asuntoja palvelevat yhteiskäyttöiset tilat niille merkityllä rakennusalalla katutasossa tulee olla muita kerroksia korkeampia siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan. Tilat tulee pystyä muuttamaan tarvittaessa liike- tai palvelutiloiksi.

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. 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

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan 12 autopaikkaa päiväkodille ja 27 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten. Polkupyöräpaikkoja varataan 1 pp / 30 k-m². Tämä tukee Martinlaakson kehityskuvassa esitettyä pyöräilyn edistämistä alueella.

Kansipiha jäsennellään erilaisin materiaalein. Sinne istutetaan pienpuita, pensaita ja perennoja ja niille tehdään riittävät kasvualustat. Asuntopihojen rajausta sovitetaan muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin.

Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitellaan ja rakennetaan yhtenäisesti. Pihoilla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita. Pelastusajoneuvojen paikat sovitetaan huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Hulevesiaiheet ja niihin liittyvät istutukset tehdään viimeistellysti ja liitetään Martinlaaksonpolun katualueen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.

KL liikerakennusten korttelialue

Rakennuksen julkisivut koostuvat lasin ja graafista betonin pinnoista sekä osin värillisestä rappauksesta tai levypinnasta. Pohjoispuolisen torin puoleinen julkisivu ja Laajaniityntiehen rajautuva rakennuksen kulma suunnitellaan toiminnalliseksi osaksi toria. Rakennuksen kulmasta tehdään kaupunkikuvallinen kiintopiste. 100 kem2 kokoinen liiketila (kahvila) sijoitetaan rakennuksen toiseen kerrokseen avautuen aukiolle päin suurin ikkunapinnoin. Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa otetaan huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Korttelialueelle sijoitettavat taideaiheet ja infotaulu tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.

Päivittäistavarakaupalle ja muille liiketiloille varataan pysäköintialueelta vähintään 22 autopaikkaa. Pysäköintialueen autopaikoista vähintään 10 osoitetaan vuorottaiskäyttöön yleiseen pysäköintiin. Pysäköintialue suunnitellaan torimaiseksi tilaksi vaihtelevin pintamateriaalein ja istutuksin. Pysäköintialue rakennetaan ja rajataan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein. Kaupan tontin kautta rakennetaan maanalainen kulkuyhteys pysäköintilaitokseen kortteliin 17567.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Huoltoajo Martinlaaksonpolulla Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä sallitaan. Muu liikenne estetään ajoestein. Martinlaaksonpolun varteen on kaavassa osoitettu kolme toriaukiota, jotka jäsennellään vaihtelevin pintamateriaalein ja kadunkalustein. Katualue rajataan koulun kentän aitaan saakka.

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 14.

Liikenne

Uusi rakentaminen ei liikenneselvitysten mukaan aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin.

Tekninen huolto

Martinlaaksonkujalla olevaa vesihuoltoverkostoa siirretään tulevan rakentamisen tieltä keskemmälle katualuetta. Uutta vesihuoltoa rakennetaan Martinlaaksonpolulle palvelemaan ensisijaisesti polun pohjoispuolista maankäyttöä, mutta myös tämän kaavahankkeen kiinteistöillä on mahdollisuus liittyä Martinlaaksonpolun vesihuoltoverkkoon. Kaupan tonttia varten rakennetaan vesijohto ja jätevesiviemäri Valkotieltä Laajaniityntielle, jossa on entuudestaan ainoastaan hulevesiviemärinti. Uudisrakennukset saattavat tarvita kiinteistökohtaiset paineenkorottamot. Tarkempi painetaso kohteessa selviää HSY:n liitoskohtalausunnotta. Kaavasta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 60 000 €.

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 tulvamotoitus 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

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Martinlaakson aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Kaava-alueelle on tulossa noin 460 asukasta, jos asumisväljyys on noin 40 k-m²/ asukas. Lähtökohtaisesti asuntotuotannosta vähintään 40% tulee olemaan vapaarahoitteista omistusasumista.

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. Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Lisäksi Martinlaaksontien puoleisten katujulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa.

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 asukkailla että koululaisilla 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 epäsovelias, 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 Alkupalke 4 mainintaa
- Alkupamaus (aukio) 2 mainintaa
- Martinlaakson aukio 2 mainintaa
- Koulupalke 2 mainintaa
- Pamauspalke
- Laajavuoren aukio
- Martinraitti
- Salpa-aukio ja Salpapolke.
- Martinlaakson perusaukio
- koulukuja
- Laajatie, Laajantie
- Laajavuorenpalke tai sittenkin Alkupamauksenpalke.
- Martinuksenaukio ja Martinuksenpalke.
- Opinpalke, Koulupalke koulun muistoksi? Peruskoulunpalke, Kansakoulunpalke, Kansakoulunaukio
- Oppikoulunpalke/-aukio
- Kylänpalke, Kotipalke, Kotiaukio, Kyläaukio
- Nimet väännettynä Martinlaakso -sanasta :)
- Koulupalke tai Laajiksen palke, muistuttamassa vanhasta koulusta.

Kaupunkisuunnittelu osoiteryhmä käsitteli nimistökyselyä kokouksessaan 7.5.2015. Kokouksessa päädyttiin valitsemaan nimi *Martintori*, *Mårtenstorget*, toriaukiolle Martinlaaksonpolun alkupäässä, sekä *Martinpalke*, *Mårtensstigen*, kadulle, joka lähtee Martinlaaksonpolulta pohjoiseen (asemakaavamuutoksen 002031 yhteydessä). 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

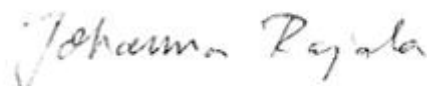
Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2016.

Vantaalla 1.6.2015

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti



Johanna Rajala
Asemakaavasunnittelija

Laatijan yhteystiedot:

Asemakaavasunnittelija 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 Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
5. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
6. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
7. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
8. Leikkaukset, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
9. Asukkaiden kädenjälki
10. Katupiirustukset, Sito Oy 15.5.2015
11. Katuleikkaukset, Sito Oy 15.5.2015
12. Pelastusreitit, Sito Oy 15.5.2015
13. Hulevesien hallinta, Näkymä Oy 13.5.2015
14. Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 13.5.2015

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	19.05.2015
Kaavan nimi	002178 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4823	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,7094	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4823

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	2,4823	100,0	19480	0,78	0,0000	14236
A yhteensä	0,9765	39,3	18980	1,94	0,9765	18980
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,0573	-344
C yhteensä						
K yhteensä	0,2213	8,9	500	0,23	-0,5530	-4350
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2845	51,7	0		-0,3662	-50
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	0,7330	29,5	0	0,7330	0

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

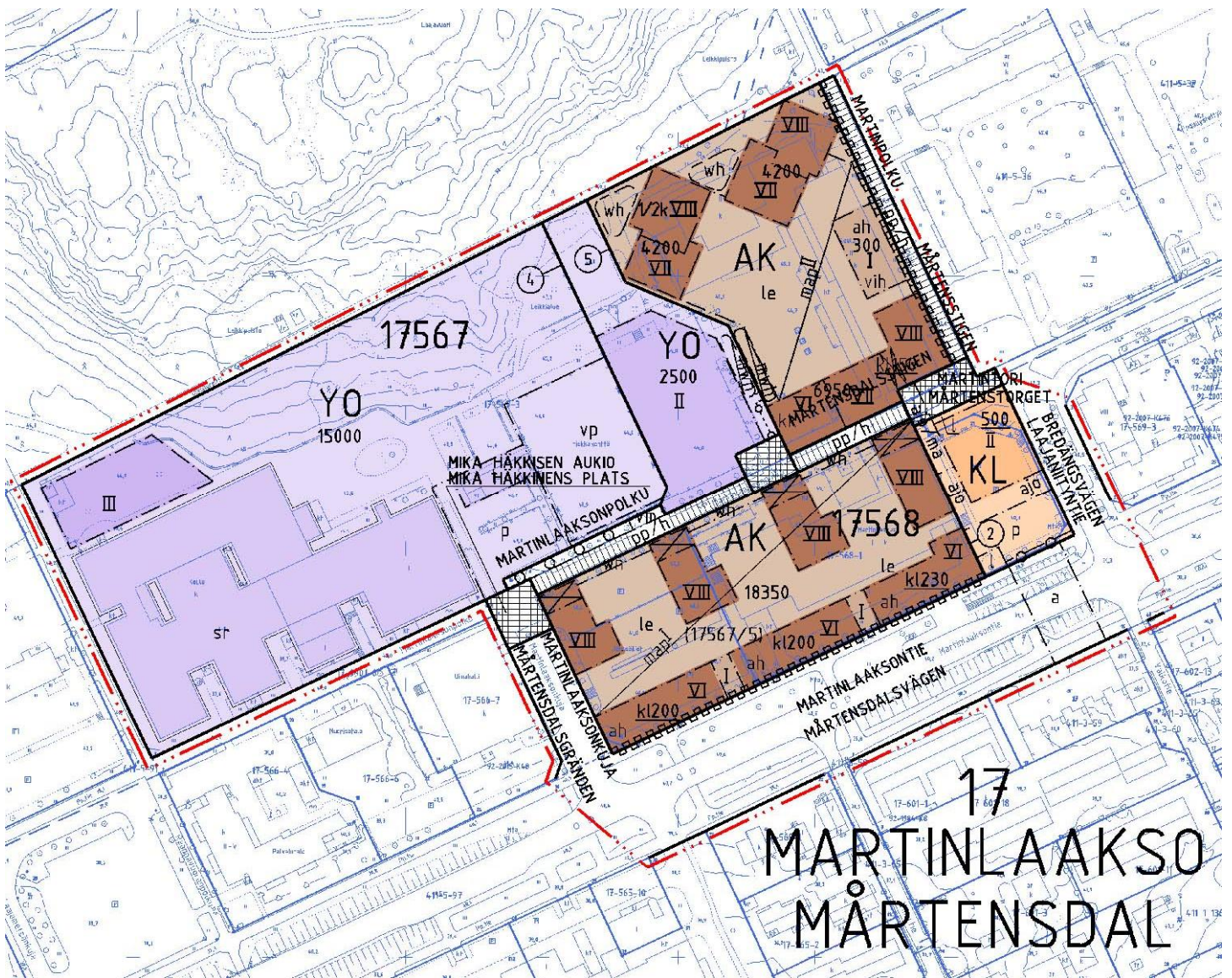
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,4823	100,0	19480	0,78	0,0000	14236
A yhteensä	0,9765	39,3	18980	1,94	0,9765	18980
AK	0,9765	100,0	18980	1,94	0,9765	18980
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,0573	-344
YO	0,0000		0		-0,0573	-344
C yhteensä						
K yhteensä	0,2213	8,9	500	0,23	-0,5530	-4350
K	0,0000		0		-0,7743	-4850
KL	0,2213	100,0	500	0,23	0,2213	500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2845	51,7	0		-0,3662	-50
Kadut	1,0868	84,6	0		-0,0870	0
Katuauk./torit	0,1087	8,5	0		0,1087	0
Kev.liik.kadut	0,0890	6,9	0		-0,0127	0
LP	0,0000		0		-0,3752	-50
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	0,7330	29,5	0	0,7330	0
ma-ajo	0,0236	3,2	0	0,0236	0
map	0,7094	96,8	0	0,7094	0

40

Asemakaavamuutoksen 002031 kanssa yhdistetty asemakaavakartta:



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4 Baskartbladens nummer
002178	1.6.2015	684491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

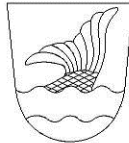
MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos

Kortteli 17568 sekä katu- ja torialueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
17568 ja osa kortteliä 17567 sekä katu-
alueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa kortteliä 17568.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

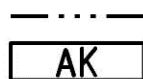
Ändring av detaljplanen

Kvarteret 17568 samt gatu- och torgområdena
(Kvarteret 17568 och del av kvarteret 17567
samt gatuområdena i den plan som
upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17568.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Tontin rajalla oleva palomuri voidaan korvata rakennus-
määräysten mukaisella palo-osastoinnilla.

Arkkitehtuuri

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

Porrashuoneet tulee erottua muusta julkisivusta julkisivu-
aukotukseltaan.

Martinlaaksotien puoleisen julkisivun katutaso tulee erot-
tua muusta julkisivusta. Katutaso julkisivu jäsenellään
värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittai-
kaava säilyy ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeelli-
nen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat tulee ava-
ta suurin ikkunoin katutilaan.

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

Rakennusten ensimmäisten kerrosten tulee asuinkerrostalo-
jen ah-merkinnällä varustetussa osassa olla muita ker-
roksia korkeampia siten, että liike- ja palvelutilojen vaati-
mat tekniset asennukset mahdollistetaan. Tilat tulee to-
teuttaa siten, että ne voidaan ottaa heti liike- tai palvelu-
käyttöön.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi
rakennusten arkkitehtuuria.

Julkisivujen tulee olla joko rapattuja tai tiilipintaisia. Tiilen
sävy tulee olla lämmin vaalea tai hiekan sävy.

Tiilen värisävy tulee sovittaa yhteen korttelin 17567
asuinrakennusten julkisivutiilien värisävyihin.

Martinlaaksontien puoleisille katujulkisivuille tulee luoda
yhtenäinen ilme parvekkeilla.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Vid tomtgränsen kan brandmuren ersättas med en tillräck-
lig brandsektionering enligt byggnadsbestämmelserna.

Arkitektur

Bostadsbyggnadernas entréer och trapphus ska artikuleras,
så att de framträder i förhållande till den övriga fasaden.

Trapphusen ska avvika från den övriga fasaden.

Fasaden i gatuplanet mot Mårtensdalsvägen ska framträ-
da i förhållande till den övriga fasaden. Fasaden i gatu-
planet ska struktureras genom färg och materialval, så att
den mänskliga skalan bevaras och gatuplanet upplevs
som omväxlande och stimulerande. Affärs-, kontors-, ser-
vice- och arbetslokaler samt de gemensamma lokaler-
na 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 utrym-
mena och hör till tomtens ska planeras som en del av gatu-
rummet.

I den del av flervåningsbostadshusens första plan som
har ah-beteckning ska rumshöjden vara högre än i de öv-
riga våningsplanen för att möjliggöra de tekniska installa-
tioner som förutsätts i affärs- och servicelokaler. Utrymme-
na ska byggas, så att de genast kan tas i affärs- eller ser-
vicebruk.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att ut-
göra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

Gatufasaderna ska huvudsakligen utgöras av renmurad
tegel. Teglet ska gå i varma och ljusa toner eller vara
sandfärgat.

Teglens färgnyanser ska passa ihop med färgnyanserna
på fasadteglet i kvarteret 17567.

Gatufasaderna mot Mårtensdalsvägen ska ges ett enhet-
ligt intryck genom balkonger.

Piharakennukset tulee sovittaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpaan kerrokseen pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

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

Martinlaaksontien puoleisten parvekkeiden pilarit ja muut maanpäälliset rakenteet liikerakennusten korttelin edessä alikulun kohdalla tulee sijaita vähintään 0,25 metriä katualueen rajasta tontin puolella.

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. 15m² ylittävän osan tulee olla luonnonvaloinen.

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

Yhteisäunioja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennuksiin kerrosluvun estämättä.

Rakennuksen katutasoon Martinlaaksontien puolelle osoitetut liike- tai toimistotilat tulee sijoittaa rakennusten kulmiin Laajaniityntien ja Martinlaaksonkujan risteysten 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

Pysäköintilaitoksen maanalaisiin tiloihin tai pysäköintikannelle johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella luontevana korttelin osana.

Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa 12 autopaikkaa päiväkodille ja 27 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten.

Autopaikkoja saa rakentaa tontin rajojen estämättä.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / 30 k-m².

Melunsuojaus

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

Martinlaaksontien puoleisten katujulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa.

Piha

Kansipihan tulee jäsenellä erilaisin materiaalein.

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

Asutopihojen rajausta tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asutokohtaisia pihajoja 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.

Gårdsbyggnader ska anpassas till bostadsbyggnadernas^{2/4} arkitektur och färgskala.

Bilplatser får också placeras i byggnadernas nedersta våningsplan i anslutning till parkeringsanläggningen under gårdsdäcket.

Avfallshanterings-, parkerings- och klubbbrum samt befolkningskydd får placeras utan att tomtgränserna utgör ett hinder.

Stödpelare för balkongerna mot Mårtensdalsvägen och andra ovanjordiska konstruktioner framför affärsbyggnadskvarteret vid underfarten ska placeras minst 0,25 meter från gatuumrådesgränsen in på tomt.

Under de utsprång som från byggnadsfasaden sträcker sig över gatuumrådet 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 på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m². För denna del behöver det inte byggas några parkeringsplatser.

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 ska de affärs- och kontorslokaler som anvisats mot Mårtensdalsvägen placeras i byggnadernas hörn intill Bredängsvägens och Mårtensdalsgrändens korsningar.

I det underjordiska parkeringsutrymmet får utrymmen för teleteknik eller annan teknik och befolkningskyddsutrymmen samt förrådsutrymmen som betjänar boendet placeras.

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

De förbindelser som leder till de underjordiska utrymmena eller parkeringsdäcket ska planeras som en naturlig del av kvarteret.

I parkeringsanläggningen ska placeras 12 bilplatser för daghemmet och 27 bilplatser för allmän parkering.

Bilplatser får byggas utan att tomtgränserna utgör ett hinder.

Cykelplatser ska reserveras 1 cp / 30 m²-vy.

Bullerskydd

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

Balkongerna på gatufasaderna mot Mårtensdalsvägen ska inglasas.

Gårdsplanen

Gårdsdäcket ska delas in med hjälp av olika material.

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

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

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

Gårdarna ska ha uterum som stöder olika gemensamma funktioner och 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.

KL

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Hulevesiaiheet ja niihin liittyvät istutukset tulee olla viimeistelyjä ja ne tulee liittää Martinlaaksonpolun katualueen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.

Liikerakennusten korttelialue.

Arkkitehtuuri

Rakennuksen julkisivumateriaalien tulee olla lasia ja graa-fista betonia sekä värillistä rappausta tai levypintaa.

Pohjoispuolisen torin puoleinen julkisivu ja Laajaniityntie-hen rajautuva rakennuksen kulma tulee suunnitella toimin-nalliseksi osaksi toria. Rakennuksen kilmasta tulee suun-nitella kaupunkikuvallinen kiintopiste.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

100 k-m² kokoinen liiketila tulee sijoittaa rakennuksen toi-seen kerrokseen. Sen tulee avautua aukiolle päin suurin ikkunapinnoin.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityises-ti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Korttelialueelle sijoitettavat taideaiheet ja infotaulu tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.

Rakennusoikeus

Kaavakartassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi saa ra-kentaa 300 k-m² varasto- tai teknistä tilaa.

Liikenne ja pysäköinti

Päivittäistavarakaupalle ja muille liiketiloille varataan pysä-köintialueelta vähintään 22 autopaikkaa.

Pysäköintialueen autopaikoista vähintään 10 tulee osoit-taa vuorottaiskäyttöön yleiseen pysäköintiin.

Korttelissa 17568 tontin 2 kautta tulee rakentaa maanalai-nen kulkuyhteys pysäköintilaitokseen kortteliin 17567. Py-säköintilaitoksen maanalaisiin tiloihin johtavat kulkuyhtey-det tulee suunnitella luontevana rakennuksen osana.

Pysäköintialue tulee suunnitella torimaiseksi vaihtelevin pintamateriaalein ja istutuksin. Pysäköintialue tulee raken-taa ja rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippu-matta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

②

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun ylei-sen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

kl200

Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaava-määräyksen.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen.

Dagvatten

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

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Dagvattenmotiv och planteringar i anslutning till dessa ska vara genomförda och anknyta till den stadsbildshel-het som Mårtensdalsstigens gatuområde utgör.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Arkitektur

Byggnadens fasadmateriäl ska utgöras av glas och gra-fisk betong samt färgad puts eller skivyta.

Den norra fasaden mot torget och hörnet av den byggnad som gränsar mot Bredängsvägen ska planeras till att ut-göra en funktionell del av torget. Byggnadens hörn ska planeras som ett landmärke i stadsbilden.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att ut-göra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

En affärslokal om 100 m²-vy ska placeras i andra vånin-gen på byggnaden. Den ska öppnas upp med stora fönst-erytor mot torget.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggning-ar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Konstverken och informationstavlan som placeras i kvar-tersområdet ska realiseras enligt en särskild plan.

Byggnadsrätt

Utöver den byggrätt som föreslås på plankartan får byg-gas 300 m²-vy förrädsutrymmen eller tekniska utrymmen.

Trafik och parkering

För dagligvaruaffären och de andra affärslokalerne reser-veras minst 22 bilplatser på parkeringsområdet.

Minst 10 av bilplatserna på parkeringsområdet ska anvi-sas för växelvis allmän parkering.

På tomt 2 i kvarter 17568 ska byggas en underjordisk för-bindelse till parkeringsanläggningen i kvarter 17567. De förbindelser som leder till de underjordiska utrymmena ska planeras som en naturlig del av byggnaden.

Parkeringsområdet ska planeras så att det liknar ett torg med omväxlande ytmateriäl och planteringar. Parkerings-området ska byggas och avgränsas med konstruktioner som är högklassiga med avseende på stadsbilden.

Bilplatser får byggas på den andra tomten.

Dagvatten

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

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Pä området ska användas genomsläppliga ytbeläggning-ar.

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.

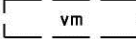
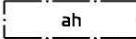
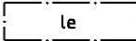
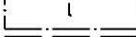
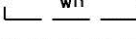
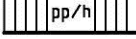
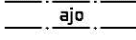
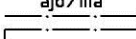
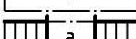
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras.

	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Kulkuaukon sijainti on ohjeellinen.	Genomfartsöppning i byggnad. Genomfartsöppningens läge är riktgivande.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori. Aukiot tulee jäsentää vaihtelevin pintamateriaalein ja kadunkalustein.	Öppen plats/Torg. Torgen ska indelas med omväxlande ytmaterial och gatuinventarier.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service- trafik är tillåten.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Ajoyhteys maanalaiseen tilaan.	Körförbindelse till utrymme under markytan.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(17567/5)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
MUUTA Tähän asemakaavamuutokseen liittyy rakentamistapaohje.		ÖVRIGT Till denna detaljplaneändring hänför sig byggnadsföreskrifter.
Huoltoajo Martinlaaksonpolulla Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä sallitaan. Muu liikenne estetään ajoestein.		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 kaavamerkinnöin 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.

Tasokoordinaatio
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Mäntingsavdelningen

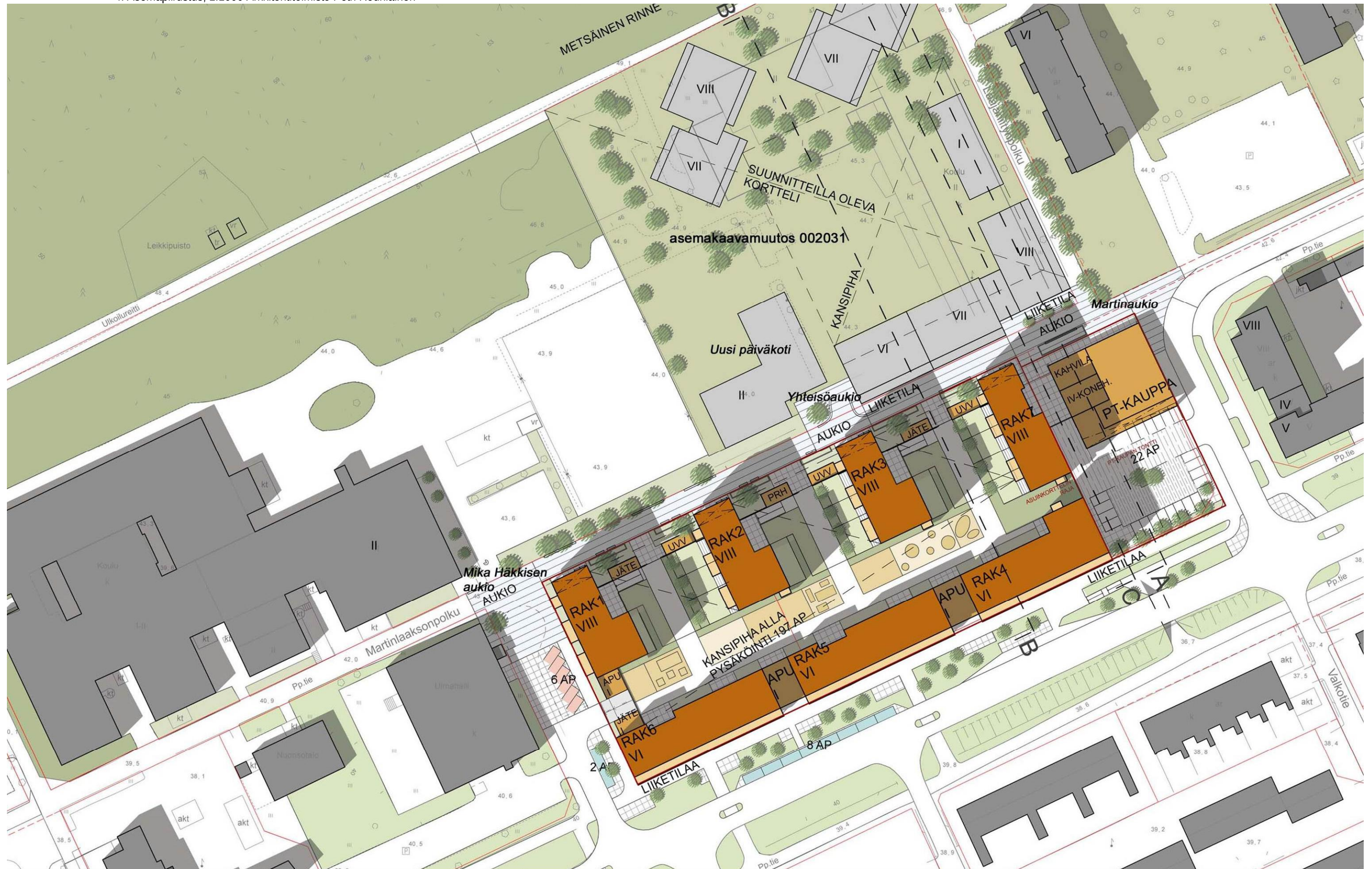
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__













Julkisivu Kaakkoon 1:500



Julkisivu Koilliseen 1:500



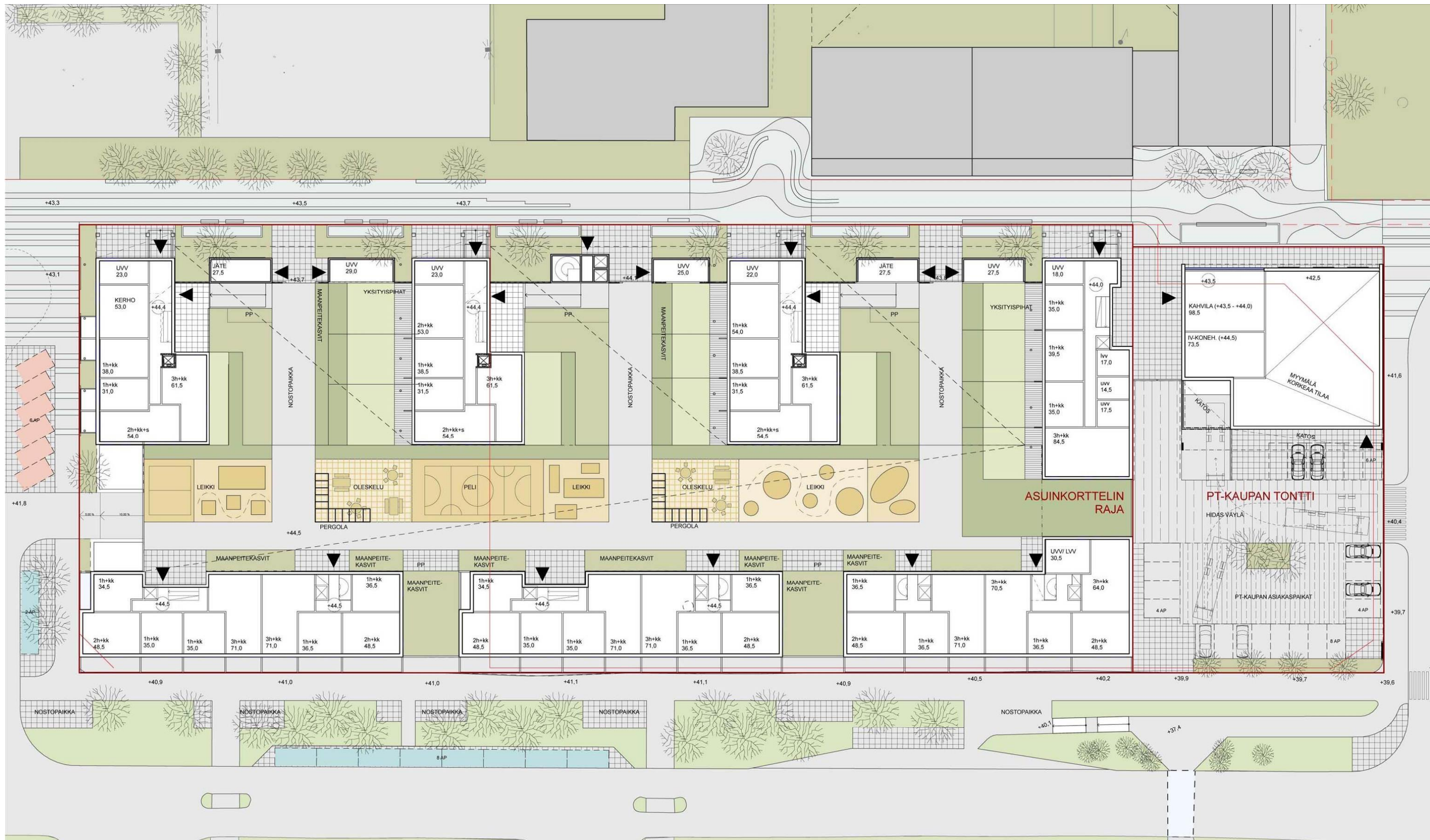
Julkisivu Luoteeseen 1:500

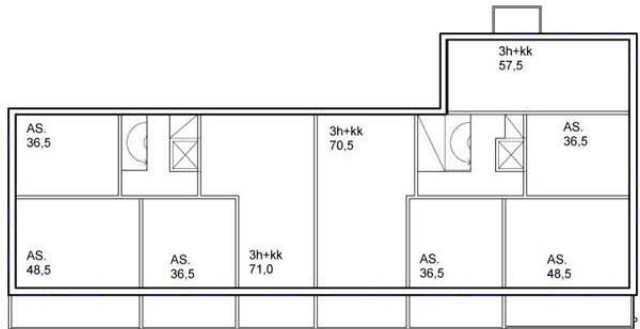
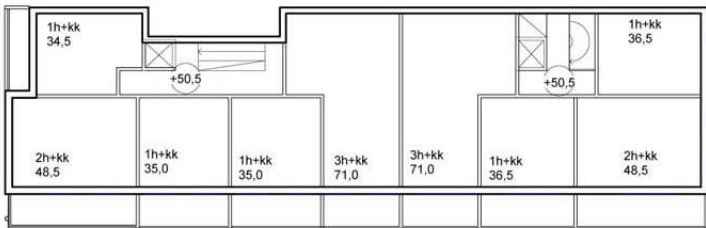
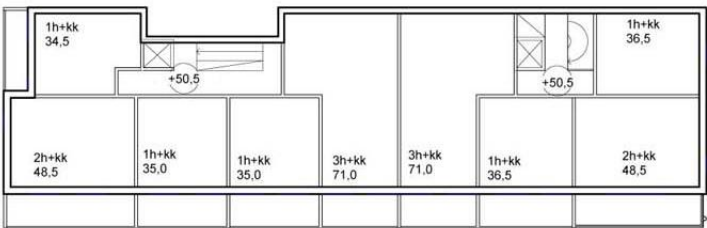
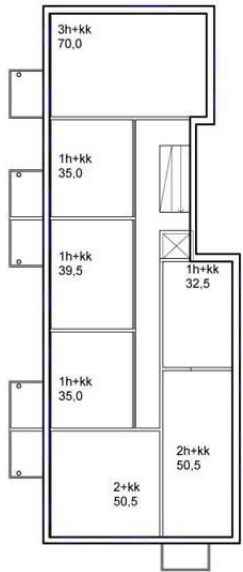
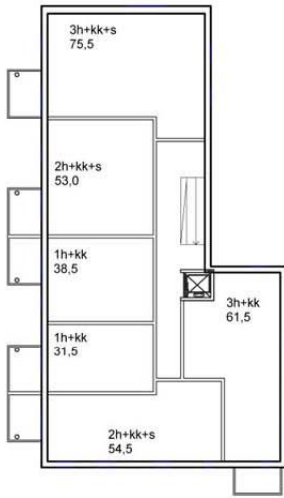
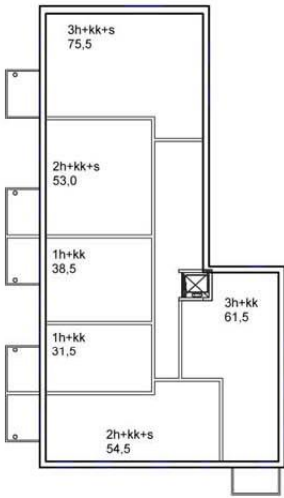
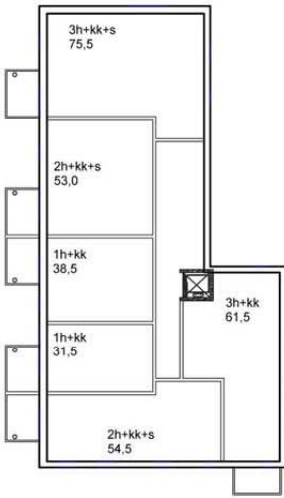


Julkisivu Lounaaseen 1:500

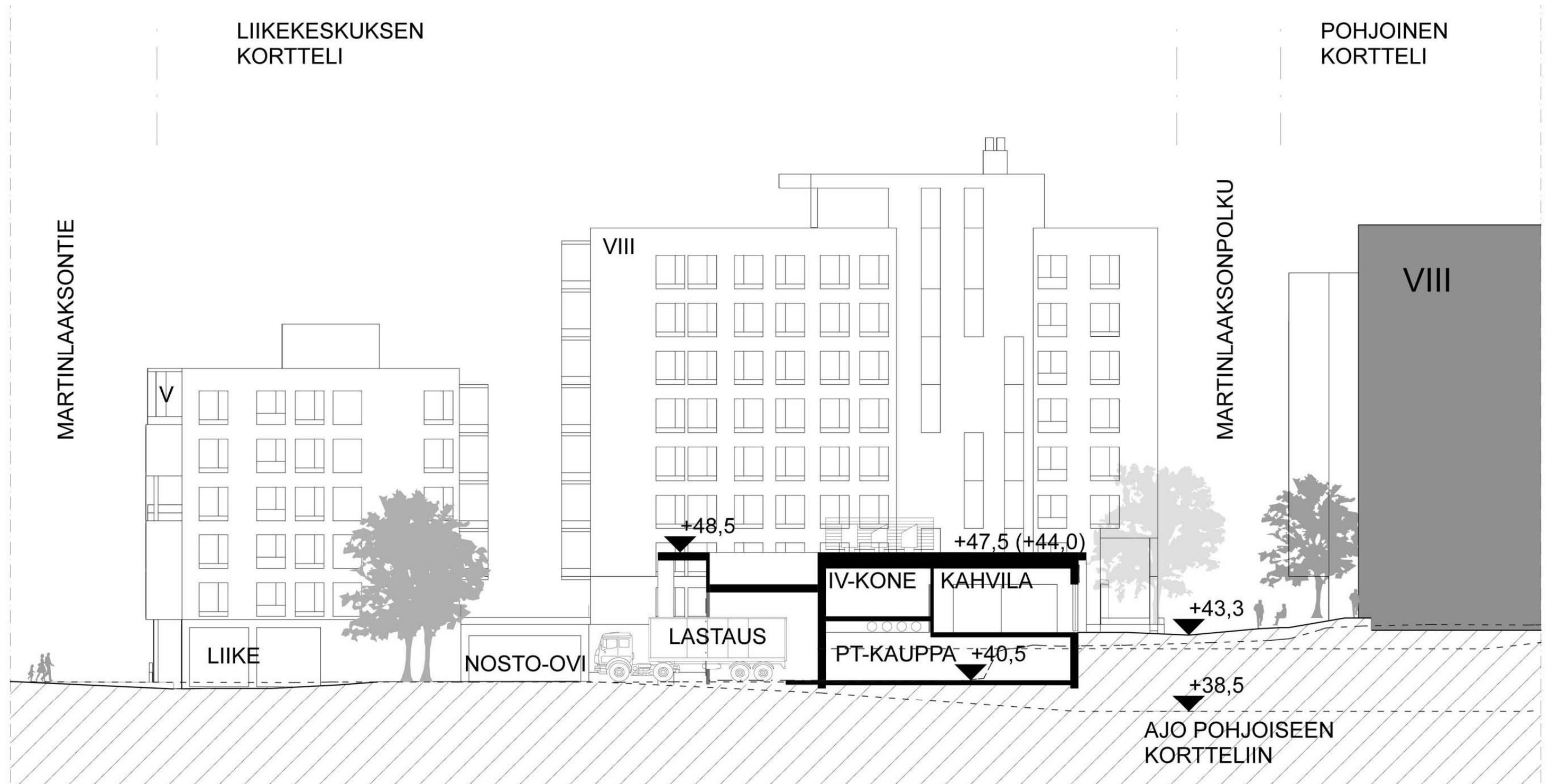
7. Pohjakaaviot (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

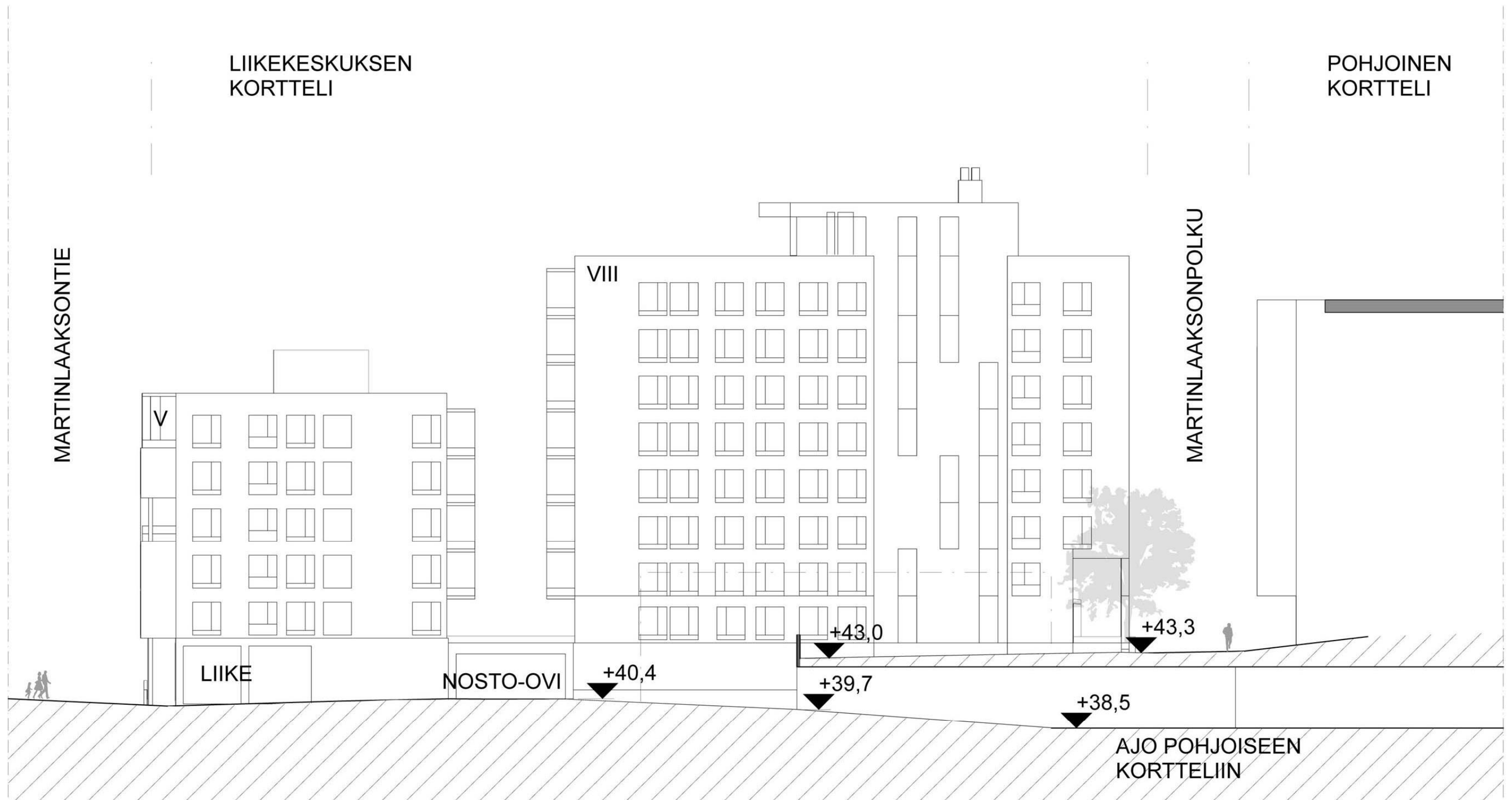






8. Leikkaukset (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy





MARTINLAAKSON LIIKEKESKUKSEN KORTTELI

