



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

KA/1627/10.02.04.01/2008
HP/TLA/TKA/JOR/SRU/JB

Asemakaavan tavoitteena on luoda korkeatasoinen asuinkorttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Suunnitelman keskeinen lähtökohta on luoda Martinlaaksoon keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katu ympäristö. Asemakaavamuutoksessa Laajavuoren koulun alueelle osoitetaan päiväkotia, asuinkerrostalorakentamista (15 350 kem²) ja liiketilaa.

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

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17567.

Alue sijaitsee korttelin 17567 tontilla 3. Pohjoisessa aluetta rajaa Laajavuoren puisto, idässä Laajaniitynpolku, lännessä Raappavuorenpolku ja etelässä Martinlaaksonpolku.

Tontilla sijaitsee kaksi koulurakennusta sekä urheilukenttä. Martinlaakson koulu on peruskorjattu ja laajennettu muutama vuosi sitten. Koulurakentaminen on tehty voimassa olevan asemakaavan pohjalta, mutta sen alue päivitetään uuteen asemakaavaan. Laajavuoren koulu on tarkoitus purkaa huonokuntoisuuden vuoksi. Koulurakennukselle on myönnetty purkulupa (Raja 14.1.2014).

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

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

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

Asemakaavan muutos
Asemakaavan tavoitteena on luoda korkeatasoinen asuinkorttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Suunnitelman keskeinen lähtökohta on luoda Martinlaaksoon keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katu ympäristö.

Vantaan kaupunki järjesti Martinlaakson keskustakorttelin / Laajavuoren koulutontin suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun keväällä 2014. Kilpailuraati arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi T2H Rakennus Oy/ Avain Rakennuttaja Oy:n tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijana on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy.

Alueen kehittämisessä huomioidaan Martinlaakson kehityskuvan tavoitteet. Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että Laajavuoren koulun alueelle osoitetaan sekä päiväkotia että uutta asuinkerrostalorakentamista. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista 15 350 kem², liiketilaa 150 kem² sekä asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä tilaa 300 kem². Päiväkodille osoitetaan 2 500 kem² omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Kaavamuutosta tehdään erillään



eteläpuolisen alueen (Martinkeskuksen tontti, kaavamuutos 002178) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty kokouksia.

Asemakaavamuutoksella osa korttelin 17567 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosalaa korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalorakentamiselle 15 350 kem², liiketilalle 150 kem² sekä asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tilalle 300 kem². Päiväkodille osoitetaan 2 500 kem² omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Koululle esitetään kerrosalaksi 15 000 kem², jolla voidaan varautua mahdollisiin tulevaisuuden laajentamistarpeisiin. Rakennusala on rajattu siten, että suojellun rakennuksen pohjoispuolelle on mahdollista rakentaa tulevaisuudessa. Koulurakennukselle esitetään kaavassa suojelumerkintä sr. Koulu on aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suunniteltava olevan asuinkorttelin tontin tehokkuus on $e=1,7$. Asemakaava koostuu uudesta korttelista AK-korttelialueen lisäksi kahdesta YO-korttelialueen tontista 4 ja 5. Kaava mahdollistaa noin 385 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen korttelin eteläosaan. Kulku pysäköintilaitokseen järjestetään Martinlaaksonpolun alta ajotunnelissa korttelin 17568 kautta. Korttelin itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Kerrosalat:

AK-korttelialue korttelissa 17567: kerrosala yhteensä 15 800 km², tontin pinta-ala 9 257 m², $e=1,7$
YO-korttelialue tontit 17567/4-5: kerrosala yhteensä 17 500 km², tontin pinta-ala 27 876 m², $e=0,6$

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos:

Osasta korttelia 17567 muodostetaan korttelin 17567 tontit 4 ja 5. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi toisessa vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa 002178.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

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

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002031 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.8.-10.9.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.6.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 2, Vantaan Energialta ja kaupunginmuseolta. Vantaan Energian kanssa on neuvoteltu erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.



Muuntamon ja maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaavamuutoksessa. Mahdollisissa putkien siirroissa toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaupunginmuseo esittää tarkennusta Martinlaakson koulun suojelumääräykseen. Määräys korjataan.

Tehdyt tarkistukset

Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin myös pieniä korjauksia ja kaavamääräyksiin tarkennuksia. YO-korttelialueelle lisättiin johtorasite ja tontin rajaa korjattiin hieman suhteessa katualueeseen. YO-korttelualueen autopaikkojen vähimmäismäärää korjattiin päiväkodin osalta: Päiväkodin henkilökunnalle varataan korttelin 17568 kansipaikoituksesta vähintään 10 ap (aiemmin 12) sekä saattoliikenteelle vähintään 2 ap. Määräys päiväkotirakennuksen julkisivun tiilipintaisuudesta poistettiin. Tällä haluttiin mahdollistaa erilaiset suunnitteluratkaisut päiväkotitontin arkkitehtuurikilpailussa. Martinlaakson koulun rakennusalan rajaa tarkennettiin ja suojelumerkintä korjattiin.

Kaavan tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen teknisten tarkistusten vuoksi.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014). Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (15 350 k-m², n. 329 asuntoa).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.11.2015 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002031 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja teki teknisen korjauksen selostukseen sekä kaavakarttaan.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys kaupunkisuunnittelujohtajan tekemällä teknisellä korjauksella.

Kaupunginhallitus 16.11.2015 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.11.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002031 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 10

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 9.11.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002031 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkotia Laajavuoren koulutontille.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 9.11.2015 / II osa 1
- Asemakaavamuutoksen selostus 9.11.2015 / II osa 2
- Lausunnot ja vastineet 9.11.2015

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 09 8392 2238
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi