



Asemakaavamuutos 002178 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen

KA/3217/10.02.04.01/2012
HP/LM-H/TLA/TKA/JOR/SRU/JB

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Martinlaakson keskusta-alueelle arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista 18 350 kem² sekä päivittäistavarakauppa sekä muuta liiketilaa yhteensä 1 130 kem².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17568 sekä katu- ja torialueita, kaupunginosassa 17, Martinlaakso.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 17568 ja osaa korttelista 17567 sekä katualueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17568

Alue sijaitsee Martinlaaksontien, 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-konserttialin vierailijat.

Kaavan hakija

Vantaan Yrityspalvelut sekä Martinlaakson liikekeskus Oy

Maanomistus

Suunnittelualue on LP-alueen ja katualueiden osalta kaupungin omistuksessa sekä tontin 17-568-1 osalta Martinlaakson liikekeskus Oy:n omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Näkymä Oy sekä Sito Oy konsulttina.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Asemakaavanmuutoshakemus 2.10.2009, KA 3438/2009/122, kaavamuutosnro 002085

Yleiskaava

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

Asemakaavan muutos

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.

Kaavamuutos aloitettiin numerolla 002085 (asemakaavanmuutoshakemus 2.10.2009, KA 3438/2009/122). 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 asemakaavatöiden valmistelussa tausta-aineistona. Jokaisen ostoskeskuksen tiedot on tallennettu tietokorttiin. Kortit päivitetään tarvittaessa. Selvityksessä Martinkeskus ei kuulunut Vantaan merkittävimpien ostareiden joukkoon.



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 arviointisuunnitelmavaiheessa (2008, liittyen Laajavuoren koulutonttiin) saatuihin mielipiteisiin että Martinlaakson kehityskuvassa (2013–2014) saatuu 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.

Tällä hetkellä suunnittelualue on yleistä pysäköintialuetta LP sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 4 850 kem². Toteutettu kerrosalamäärä on 4 589 kem². LP-alueelle saa ajantasa-asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin 17565 autopaikkoja.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17658 tontin 1 alue, LP-tontti sekä pieni kaistale katualuetta muutetaan länsiosassa asuinkeuhkojen korttelialueeksi AK ja itäosassa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Asuinrakennusten korttelialueelle tehdään erillinen tonttijako. Asuinkeuhkojen korttelialueelle AK osoitetaan 18 350 as-kem² sekä 630 kem² liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 500 kem² päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle (kahvila). 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 Martinlaakson tien 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 sijoitettu maantasoon Martinlaakson tien 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: asuntokerrosala 18 350 kem² + liiketilojen kerrosala 630 kem², tontin pinta-ala 9 765 m², $e = 1,9$

KL-korttelialue tontti 17658/2: kerrosala yhteensä 500 km², tontin pinta-ala 2 213 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.

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 saapui 15 kpl. Mielipiteissä korostui yhteistilojen tarve ja autopaikkojen riittävyys. Seurakunnan kerhotoimien toivottiin säilyvän alueella. Muutamat asukkaat halusivat Martinkeskuksen säilyvän alueella. (Tarkemmin kaavaselostuksessa)

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (18 350 k-m², n. 323 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimus allekirjoitettiin 7.12.2015.

Muutostkustannukset maksaa hakija osaltaan Martinlaakson Liikekeskus Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (620 €), yhteensä 13 620 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002178 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Martinlaakson liikekeskus Oy maksaa osaltaan muutostkustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (620 €), yhteensä 13 620 €.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund, varajäsen Anneli Karhunen ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.6.2015 § 35

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.6.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002178 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Martinlaakson liikekeskus Oy maksaa osaltaan muutostkustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (620 €), yhteensä 13 620 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

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

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 8.6.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 3, Vantaan Energialta, kaupunginmuseolta ja ELY-keskukselta.

Tehdyt tarkistukset

Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin myös pieniä korjauksia ja kaavamääräyksiin tarkennuksia. KL-korttelialueelle lisättiin johtorasite ja AK-korttelualueelle ohjeellinen muuntamo-merkintä. AK-korttelualueen autopaikkamääräystä korjattiin seuraavanlaiseksi: Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa 10 (aiemmin 12) autopaikkaa päiväkodille ja 27 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten.

Kaavan tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilleselitys ei ole tarpeen.

Voimassa oleva tonttijakomaksu enintään kahdelta tontilta on 775 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Martinlaakson liikekeskus Oy maksaa osaltaan muutostarkistukset (13 000 €), lisättynä nykyisellä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 €), yhteensä 13 775 €.
- c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.11.2015 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002178 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varten.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 16.11.2015 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
- b) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Martinlaakson liikekeskus Oy maksaa osaltaan muutostarkistukset (13 000 €), lisättynä nykyisellä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (775 €), yhteensä 13 775 €, ja
- c) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.11.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002178 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varten.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 14

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 9.11.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002178 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varten.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- Asemakaavamuutoksen selostus 9.11.2015 osa 1
- Asemakaavamuutoksen selostus 9.11.2015 osa 2
- Lausunnot ja vastineet 9.11.2015 / Asemakaavamuutos 002178
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta / Martinlaakson Liikekeskus Oy / asemakaavan muutos nro 002178, 7.12.2015

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

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