

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 03

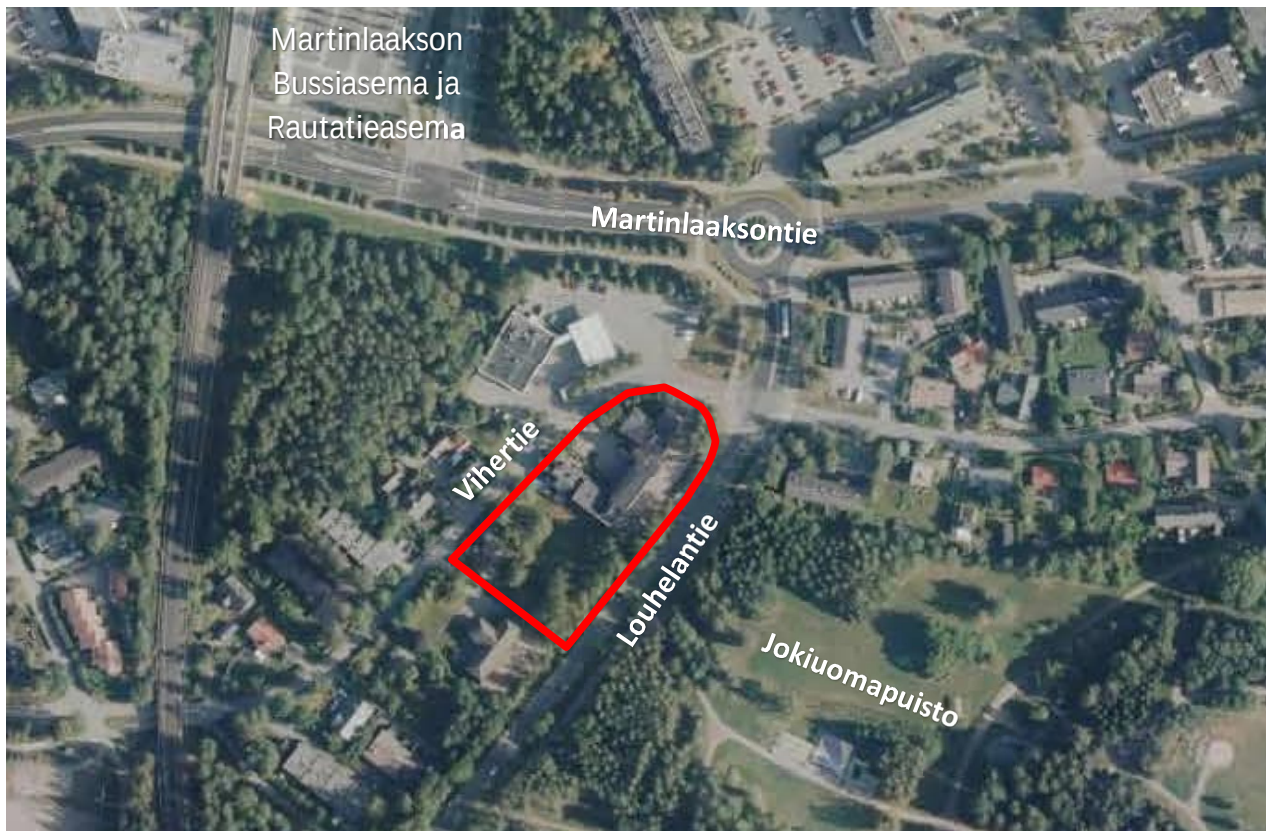
2.11.2022

VIHERTIE 44-46 ja 48

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002447

Vihertie 44-46 kortteli 17605 tontit 12 ja Vihertie 48 kortteli 17605 tontti 1 sijaitsevat Martinlaaksontien eteläpuolella Louhelantien ja Vihertien risteyksessä. Korttelia rajaa luoteessa huoltoasema. Naapuritonteilla on omakoti- ja rivitaloja. Kaakkoispuolella on Jokiuomapuiston lähivirkistysalue.

Harkittavan asemakaavamuutoksen suunnittelualue sijaitsee noin 400 metrin päässä Martinlaakson juna-asemalta, linja-autoterminaalista ja ostoskeskuksesta. Martinlaakson asemanseutu on kasvava ja uusiutuva kaupunginosa ja yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.



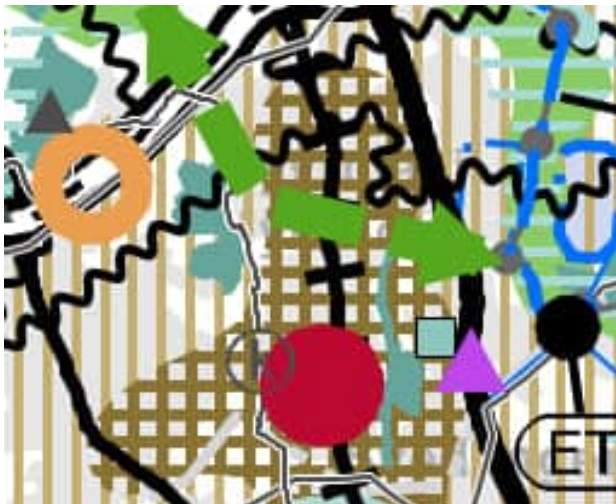
Ilmakuva alueesta 2019. Kaava-alueen rajausta punaisella.

LÄHTÖTIEDOT

Asemakaavatyö tukee valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan ja MAL 2019 -suunnitelman sekä Vantaan yleiskaavan toteutumista.

Maakuntakaava 2050

Kaava-alue on rataan tukeutuva pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen tukeutuvana muuta taajamatoimintojen Kehittämisyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.



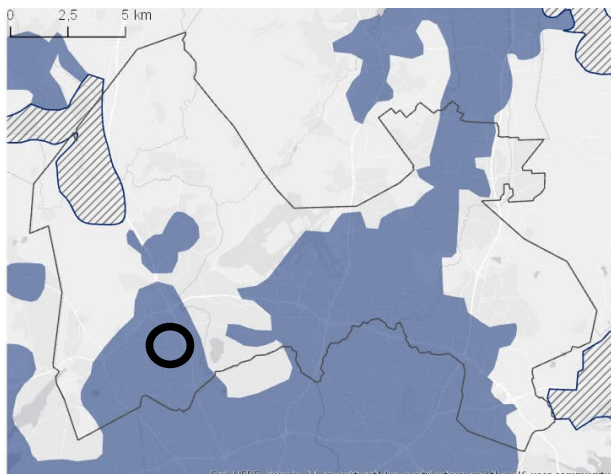
Myyrmäen keskustatoimintojen alue



Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke

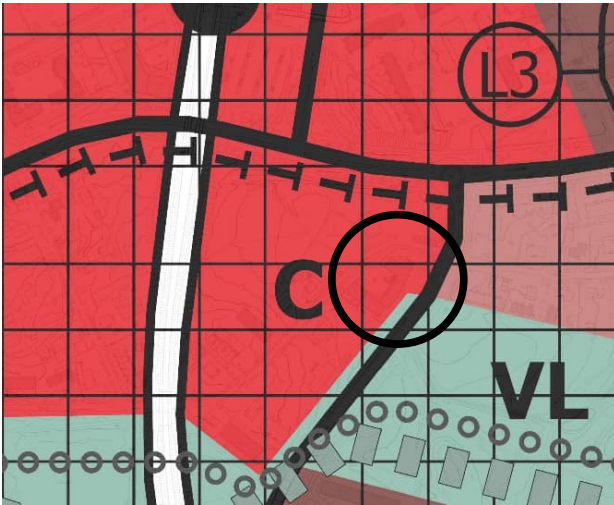
MAL 2019 -suunnitelma

Kaava-alue on ensisijaisesti kehitettävä maankäytönvyöhyke, johon asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu. Väestöstä vähintään 85 % tulee sijoittua kestävän liikkumisen vyöhykkeille.



Ensisijaisesti kehitettävä
maankäytönvyöhyke

Hyväksytty yleiskaava 2020



Kaupunkikeskustanalue
monipuolinen toiminnoiltaan
sekoittunut kaupunkiympäristö

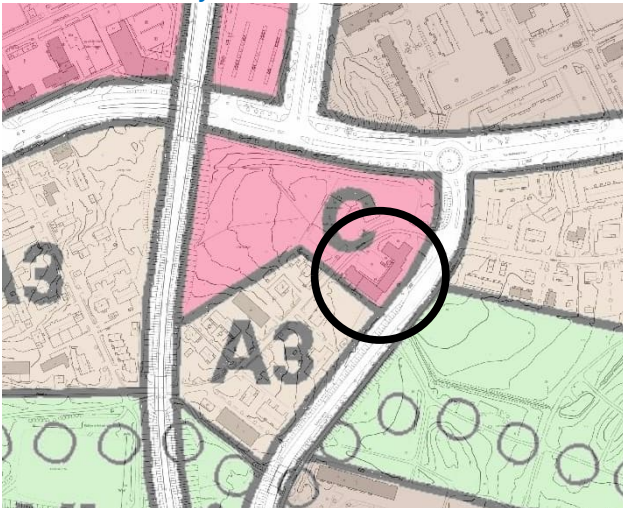


Kestävän kasvunvyöhyke
maankäyttöä tehostava
rakentaminen ohjataan ensisijaisesti
asemanseuduille



Lähivirkistysalue
Alue varataan yleiseen
virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun

Voimassa oleva yleiskaava 2007

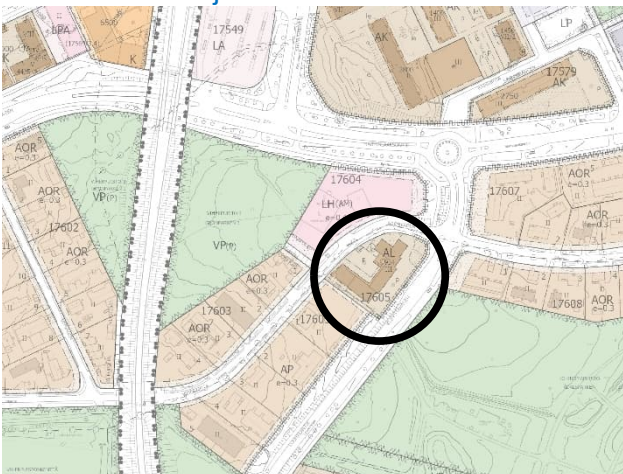


Kaupunkikeskustanalue
monipuolinen toiminnoiltaan
sekoittunut kaupunkiympäristö



Pientaloalue
Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti
pientaloja. Alueella voidaan sallia
asuinympäristöön soveltuvia
työtiloja.

Voimassa oleva ajantasakaava 1997



yhdistettyjen liike- ja
asuntokerrostalojen alue



asuinpientalojen korttelialue



erillispientalojen ja rivitalojen
korttelialue



puistoalue



huoltoaseman korttelialue

Voimassa oleva yleiskaava 2007 ja hyväksytty yleiskaava 2020

Vuoden 2007 yleiskaavassa Vihertie 44-46 on kaupunkikeskustan aluetta ja Vihertie 48 pientaloaluetta.

Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021. HHO on 28.6.2022 ratkaissut valitukset ja jatkovalitukset eivät koske tätä kaava-aluetta. Uudessa yleiskaavassa 2020 kaupunkikeskustan alue on laajentunut ja koko Martinlaakson asemanseutu on osoitettu kestävä kasvun vyöhykkeeksi. Merkittävä osa kasvusta keskittyy joukkoliikennekaupungin kestävä kasvun vyöhykkeelle. Vyöhykkeelle ohjataan kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen nykyistä kaupunkirakennetta eheyttämällä ja uudistaen.

Kaupunkikeskustan aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Keskustoissa tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi. Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Asemakaavamuutoksessa rakentaminen tutkitaan yleiskaavaa tarkemmin. Vantaan karttoja, kaavoja ja paikkoja voi katsoa tarkemmin osoitteessa kartta.vantaa.fi.

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

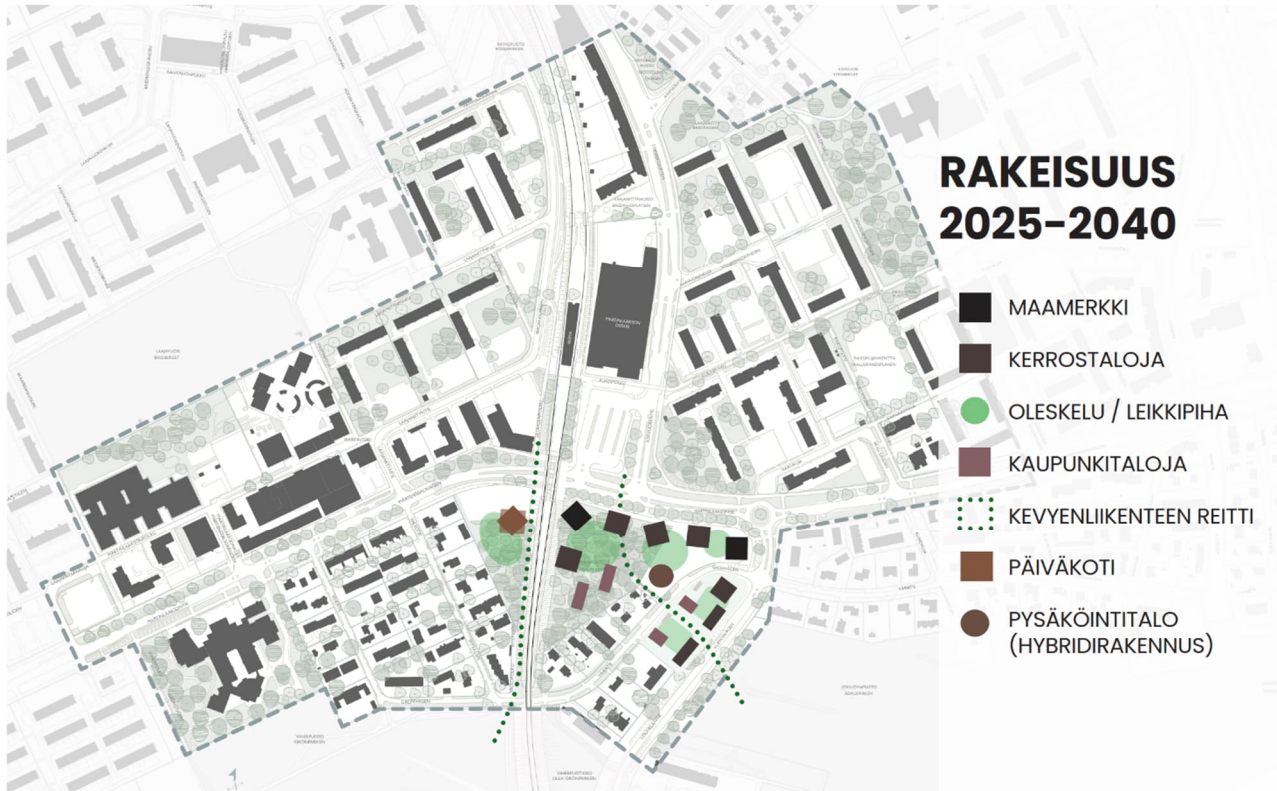
Hanke on alkanut maanomistaja Kiinteistö Oy Vihertie 44-46 aloitteesta. Kaavamuutoshakemus on saapunut kaupungille 04.09.2020. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt hankkeen vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan. Kaavoituksen vireille tulo on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä 06.03.2021.

Vihertie 44-46 kortteli 17605 tontti 12 osallistumis- ja arviointisuunnitelma 01 julkaistiin 07.06.2021 ja asukastilaisuus pidettiin 15.06.2021. Alustava osallistuminen järjestettiin 07.06.-16.08.2021. Vihertie 48 kortteli 17605 tontti 1 on otettu osaksi asemakaavamuutos suunnitelmaa 27.09.2021 YIT Suomi Oy aloitteesta. Asemakaavamuutosehdotuksessa on tarkoitus käsitellä Vihertie 44-46 ja 48 tontit yhtenä kokonaisuutena. Kokonaisuutena tarkastelluista tonteista 44-46 ja 48 julkaistiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma 02 02.05.2022 ja asukastilaisuus järjestettiin 11.05.2022. Mielenpitoja kuultiin 02.05.-06.06.2022. Nyt esitetään osallistumis- ja arviointi suunnitelma 03 alustavista suunnitelmista ja järjestetään uudelleen alustava osallistuminen. Kaikkiin mielenpiteisiin vastataan kaavaselostuksessa.

Asemakaavamuutosehdotuksen tavoitteena on monipuolinen vihreä korttelirakenne, joka muodostuu 2–9-kerroksisista rakennuksista ja niiden väliin jäävästä sisäpihasta. Korkeimmat kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen ja Vihertien risteysalueelle. Rakennusten mittakaava laskee Vihertien suuntaan. Vihertie 44–46 liike- ja asutokerrostalojen (AL) alueen rakennusoikeutta lisätään 6500–7500 k-neliömetriin. Vihertie 48 tontilla tavoitteena on muuttaa asuinpienalojen korttelialue (AP) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Arvioitu rakennusoikeus AK korttelialueelle on 3000 k-m². Maakerros tulee molemmissa kortteleissa sisältämään liike- ja toimitiloja. Lisäksi tonttien välistä tulee kulkemaan jalankulku ja pyöräily reitti Vihertieltä Jokiuomapuistoon.

Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä ja viitesuunnitelman laatii arkkitehtitoimisto HMM Oy. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus, joka valmistellaan hakemuksen yhteydessä.

KAUPUNKISUUNNITTELUN KESKEISET TAVOITTEET



Suunnitelma on osa Martinlaakson Kestävä Keskusta Visiota. Visiolla haetaan monipuolista asuintalorakentamista ja vihreää ja viihtyisää asuinalueita, jotka tulevat rakentumaan kokonaisvaltaisen kaupunkikuvan ympärille kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Vihertie 44-46 ja 48 tulevat olemaan ensimmäinen vaihe kehittyvän kaupunkikuvan rakentamisessa pitkälle tulevaisuuteen.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteet kaava-alueelle:

- Kaupunkikuvan kerroksellisuus
- Monimuotoinen korttelirakenne
- Kerrostalojen tulee sijoittua Louhelantien varteen ja madaltua pientaloalueen suuntaan.
- Kerrostalojen tulee olla korkeudeltaan vaihtelevia ja julkisivujen polveilevia.
- Vihertien rakennusten massan ja materiaalien tulee istua pientaloalueen ympäristöön.
- Liiketilaa ja palveluita varattava Louhelantien ja Vihertien risteysalueelle.
- Tontin 44-46 liittymä siirretään pois Louhelantien risteyksestä.
- Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueella ei suositeta maantasopysäköintiä.
- Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä. Paikoituksen tulee noudattaa 'vihreän paikoituksen' periaatteita.
- Tontin läpi varataan kulkuyhteys Vihertieltä Louhelantien bussipysäkillä ja Jokiuomapuistoon
- Viher- ja pihasuunnitelma, sekä kasvikatot ovat keskeinen osa suunnitelmaa. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti (viherkerroin 0,9).

ALUSTAVAT LUONNOKSET

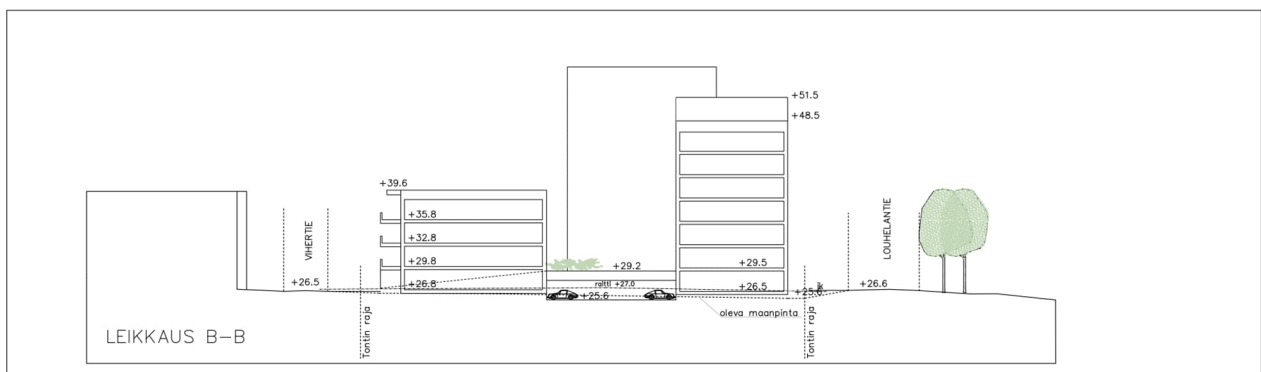
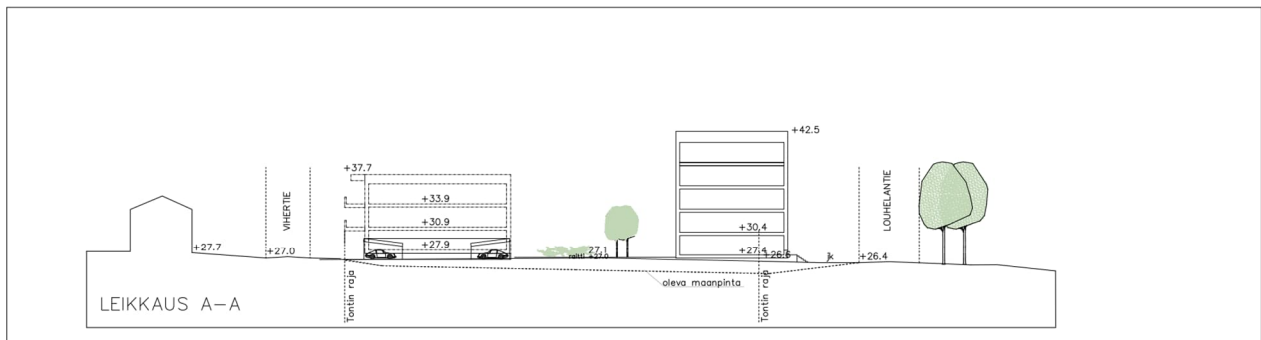
Osallistumis- ja arviointi suunnitelmasta 02 vaihtoehto A on valittu jatkosuunnitteluun. Nyt esitettävä suunnitelmaluonnos havainnollistaa mahdollista rakennusoikeuden määrää sekä rakennusten massoitte-
luu korttelissa. Suunnitelmia, toimintojen sijoittumista, rakennusoikeuksia ja kerroslukuja sekä julkisivujen käsittelyä ja materiaaleja tullaan tarkastelemaan kaavaehdotusvaiheessa.



Asemapiirrosluonnos Arkkitehtitoimisto HMY Oy



Louhelantien katukuvaluonnos Arkkitehtitoimisto HMM Oy



Poikkileikkaus Arkkitehtitoimisto HMM Oy



Vihertien katukuvaluonnos Arkkitehtitoimisto HMM Oy



Vihertien katukuvaluonnos Arkkitehtitoimisto HMM Oy

MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön.

Alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon. Suunnittelualuetta koskien laaditaan tarvittavat selvitykset ja tutkitaan mm. miten vesihuolto ja hulevedet hallitaan alueella. Lisäksi tehdään suunnitelma liikennejärjestelystä sekä pysäköintiratkaisuista. Alueelle laaditaan pihasuunnitelma ja kaava toteutetaan vihertehokkaasti. Myös toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suhteessa mm. nykyisiin asukkaisiin, ympäristöön ja kaavatalouteen.

Arviota tehdään suhteesta

- maakuntakaavaan ja yleiskaavaan
- ihmisen elinoloihin ja lähiympäristöön
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- liikenteeseen ja paikoitusjärjestelyihin
- tieliikennemeluun
- vesihuolto, ja hulevedet
- pientaloalueen varjostusselvitys

Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- HSY, HSL

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa.

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty työohjelmaan 2021. Kaavoituksen vireille tulo on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 06.03.2021. Kaavatyö julkaistiin Vantaan sanomissa 12.06.2021 (OAS 01), 07.05.2022 (OAS 02) ja 07.11.2022 (OAS 03). Osallisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä tai sähköpostilla.

Mielipiteet

Jos teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS 03) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne kirjaamoon 07.12.2022 mennessä. Voitte lähettää mielipiteenne sähköisesti:

Kirjaamo@vantaa.fi tai postitse: **Vantaan kaupunki, Kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaa.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

VALMISTELU

Kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat, konsultti, sekä sopimusvalmistelijat.

Kaavatyöhön liittyen pidetään asukastilaisuus Martinlaakson kirjastolla torstaina 17.11.2022 klo 18–19.30. Tapahtumaan on mahdollista osallistua myös verkossa ´teams´ tapahtumana. Asiasta tiedotetaan tarkemmin asukaslehdessä tai Vantaan sanomissa sekä Vantaan Kaupungin nettisivuilla.

Asemakaavasuunnittelija Annakaisa Haanpää on tavoitettavissa puhelimitse maanantaina 21.11.2022 klo 14-16.00 tel. 0438268456

KAVAEHDOTUS

Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää kaavan asettamisesta nähtäville. Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa vuoden 2023 aikana.

Muistutukset ja lausunnot

Kaava(muutos)ehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla.

LISÄTIETOJA

Kaava-asiakirjat ovat luettavissa internetissä www.vantaa.fi/kaavoitus. Internetin kautta voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Aineistoon voit tutustua myös maankäytön asiakaspalvelussa, Tikkurilan Vantaa-infossa (Dixi, Ratatie 11, 2. krs), puh. 8392 2133, ma - pe 8.15 - 15.00) ja muissa Vantaa-infoissa (Myyrmäki, Korso).

Asiaa hoitavat

Asemakaava-arkkitehti Annakaisa Haanpää
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
puhelin 043 8268456
annakaisa.haanpaa@vantaa.fi

Suunnittelusta vastaa

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
puhelin 050 3122132
timo.kallaluoto@vantaa.fi

Hankkeen vaiheet ja aineisto



Kaupungin verkkosivusto
www.vantaa.fi > asuminen ja ympäristö > kaavoitus
ja maankäyttö > asemakaavoitus > Myyrmäen kaavat

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat
kartta.vantaa.fi

Maankäytön asiakaspalvelu
Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs
puhelin 09 8392 2133
avoinna ma-to 8.15-15.00

Vantaa-infot
Tikkurila, Korso, Myyrmäki