



Asemakaavan muutos 002447, 17 Martinlaakso / Vihertie 44–46 ja 48 / SP

VD/7396/10.02.04.00/2020

TeA/SP/TKA/AkH

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monimuotoisten asuinkorttelien rakentaminen. Asuinalueella sekoittuvat samassa korttelissa sekä pientalo- että kerrostaloasuminen vehreässä ja viihtyisässä ympäristössä. Alueelle kaavoitetaan asuinkerrosalaa 9 850 k-m² ja liiketilaa 200 k-m².

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 17606 ja osaa korttelia 17605 sekä katualuetta kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 17606 ja osaa korttelia 17605.

Alueen sijainti Vihertie 44–46 ja 48.

Hakijat

Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ja YIT Oyj.

Maanomistus

Kiinteistö Oy Vihertie 44–46, YIT Oyj, yksityiset ja kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut konsulttina Arkkitehtitoimisto HMM Oy.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä.

Voimassa oleva asemakaava

Vihertie 44–46:n tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL, rakennusoikeus on 1 934 k-m² ja suurin kerrosluku neljä (IV). Tontilla on toimistorakennus vuodelta 1986.

Vihertie 48:n tontti on asuinpienalojen korttelialuetta AP, tonttitehokkuus on $e = 0,30$, rakennusoikeus 789 k-m² ja suurin kerrosluku kaksi (II). Tontilta on purettu omakotitalo.

Asemakaavamuutos

Kaavamuutoksen tavoitteena on ohjata kasvu nykyiseen korttelirakenteeseen alueen ympäristön arvoja kunnioittaen, tiivistäen ja uudistaen. Ehdotuksella haetaan monimuotoista tiivistyvää asuinkorttelien rakentamista sekä vihreää ja viihtyisää asuinaluetta. Suunnitelma muodostuu kahdesta sisäpihallisesta korttelista ja niiden välistä kulkevasta jalankulku ja pyöräilykadusta Vihertieltä Jokiuomapuistoon.

Kaupunkikuvallisesti korkeimmat 4–9-kerroksiset kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen ja Vihertien risteysalueelle. Rakennusten mittakaava laskee Vihertien pientaloalueen suuntaan, jossa sijaitsevat 2–4-kerroksiset kaupunkivillat perheasuntoineen.



Vihertie 44–46:n tontille kaavaillaan 6 850 k-m² kerrosalaa, josta noin 6 450 k-m² asuinalaa ja noin 400 k-m² osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa. Kerrosluvut vaihtelevat kolmesta yhdeksään (III-IX). Autopaikat ovat pääosin pihakannen alla, osin autokatoksessa.

Vihertie 48:n tontille kaavaillaan 2850 k-m² kerrosalaa, josta noin 2 720 k-m² asuinalaa ja noin 130 k-m² osoitetaan liike- ja toimitilaksi tai muuntojoustaviksi tiloiksi maakerroksessa. Kerrosluvut vaihtelevat kahdesta viiteen (II-V). Autopaikat ovat autokatoksissa.

Julkisivut jaotellaan pystysuoriin osiin. Pihakansi istutetaan. Autokatoksissa on kasvikatot.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat (OAS) tehtiin 7.6.2021, 2.5.2022 ja 2.11.2022.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kaavatilaisuudet pidettiin 1.6.2021, 11.5.2022 ja 17.11.2022.

Mielipiteitä saatiin yhteensä 32 kpl.

OAS 1 ja 2 mielipiteet ovat liitteenä, OAS 3 mielipiteet ovat kaavaselostuksessa.

Moni vastusti rakentamisen määrää tontilla ja toivoi pientaloalueen säilymistä matalarakenteisena. Asukkaat olivat huolissaan, että kerrostalot muuttavat alueen imagoa ja laskevat kiinteistöjen arvoa. Alueelle toivottiin lisää perheasuntoja. Myös liikennemäärän lisääntyminen huolestutti, ja alueelle toivottiin uutta liikennesuunnitelmaa.

Osa mielipiteistä toi esille väärinymmärryksen kaavoitusprosessia ja sen vaiheita kohtaan. Epäiltiin, ettei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia, järjestetty tarvittavia vuorovaikutustilaisuuksia tai tiedotettu asianmukaisesti.

Asemakaavan muutosprosessi on noudattanut maankäyttö- ja rakennuslakia. Mielipiteisiin vastataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavaselostuksessa. Rakentamisen määrää on tarkistettu. Rakennukset on massoiteltu harkitusti niin, että kerrostalot sijoittuvat Louhelantien varteen pois päin pientaloalueesta ja kohoavat lähimmäksi rautatieasemaa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa 6 777 k-m², noin 143 asuntoa, ja liiketilaa 200 k-m².

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy kaksi maankäyttösopimusta.

Muutostkustannukset maksavat hakijat YIT Oyj ja Kiinteistö Oy Vihertie 44–46, ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €) lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €. Tämä jakaantuu hakijoille rakennusoikeuksien suhteessa eli YIT Oyj:lle 2 850 k-m² osalta 3 261,34 € ja Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:lle 6 850 k-m² osalta 7 838,66 €.



Kaupunkiympäristölautakunta 6.6.2023 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002447 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Vihertie 44–46 ja 48,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat YIT Oyj ja Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 maksavat muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €. Tämä jakaantuu hakijoille rakennusoikeuksien suhteessa eli YIT Oyj:lle 2 850 k-m² osalta 3 261,34 € ja Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:lle 6 850 k-m² osalta 7 838,66 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Jari Jääskeläinen poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että perussuomalaisten lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:
"Rakennukset pyritään toteuttamaan keskieuroppalaiseen tyyliin, harjakattoisesti ja räystäillä."

Kaupunginhallitus 19.6.2023 § 27

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.6.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002447 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Vihertie 44–46 ja 48,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijat YIT Oyj ja Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 maksavat muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €. Tämä jakaantuu hakijoille rakennusoikeuksien suhteessa eli YIT Oyj:lle 2 850 k-m² osalta 3 261,34 € ja Kiinteistö Oy Vihertie 44–46:lle 6 850 k-m² osalta 7 838,66 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Nähtävillä olo ja muistutukset

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.6.-28.8.2023. Tällöin jätettiin kaksi muistutusta.

Yhdessä muistutuksessa esitetään, että kokonaisrakennusala tulisi vähentää merkittävästi. Rakentamisen tiiveys ja asuntojen koko huolestuttaa. Kaivataan väljyyttä ja vehreyttä ja sekä pientaloalueen viihtyisyyden säilyttämistä. Myös Vihertien kasvava liikennemäärä huolestuttaa ja kaivataan arviota liikennemäärien kehityksestä.

- Rakentaminen sijoittuu kaupunkikeskustan alueelle ja kestävän kasvun vyöhykkeelle. Liikenne on arvioitu kaavaselostuksessa.

Toisessa muistutuksessa todetaan, että mielipiteitä ei ole otettu huomioon. Muistutuksessa väitetään, että asemakaavaprosessi on alkanut ja edennyt lainvastaisesti. Muistutuksessa vaaditaan, että Vihertien ja Viherpuiston alueen (Martinlaakson tie 24 ja 26) kaavat kaavoitetaan samanaikaisesti ja epäillään, että kokonaisvaltaista aluesuunnittelua ei ole tehty. Muistutuksessa vaaditaan MRL:n huomioimista ja naapureille aiheutuvien haittojen korvaamista.

- Kaavoitus on tapahtunut lain ja yleiskaavan mukaisesti ja voi tuottaa hyötyjä ja haittoja, joita ei korvata.

Lausunnot

Kaupunginhallitus päätti 19.6.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei tarvittu.

Tarkistukset

Tarkistettu asuinkerrosala on 9 850 k-m² (lisäys 150 k-m² eli 1,5 %) ja liiketilaa 200 k-m². Muutos on tapahtunut rakennuksen sisällä, tarkemman jatkosuunnittelun vuoksi. Kaava tuottaa uutta asuinkerrosalaa 7 127 k-m², noin 142 asuntoa.

Tonttijako on poistettu. Kaavamääräyksiä on tarkistettu.

OAS 1-3 mielipiteet ovat selostuksen liitteessä 1 ja muistutukset liitteessä 2 vastineineen.

Tarkistukset eivät ole olennaisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville panoa.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvät maankäytösopimukset on hyväksytty kaupunginhallituksessa 19.6.2023 § 29 ja 15.1.2024 § 23 (tarkistetulla asuinkerrosalalla).

Kaupunkiympäristölautakunta 13.8.2024 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.8.2024 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002447, 17 Martinlaakso / Vihertie 44–48 ja 48

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 13.8.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.8.2024
- Mieliapiteet ja vastineet 13.8.2024
- Muistutukset ja vastineet 13.8.2024

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132,
asemakaava-arkkitehti Annakaisa Haanpää, puh. 043 826 8456
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi