



Asemakaavan muutos 002381 ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kivivuorenkuja 1 - 3 / TLA

VD/11605/10.02.04.01/2017

TLA/TKA/MKU

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj hakevat purkavaa saneerausta. Tällöin purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa (5 979 k-m²) ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi 6 - 14 -kerroksista kerrostaloa (18 950 k-m²). Yksi kuusikerroksinen kerrostalo (4 371 k-m²) kunnostetaan. Rakennusoikeus kasvaa 13 261 k-m². Uusi tonttitehokkuus on $e = 1,62$. Rakennuksista tulee keskenään erilaisia. Hanke sijoittuu lähelle rautatieasemaa ja kauppakeskusta.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 17571 sekä katualuetta, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 17571.

Alue sijaitsee osoitteessa Kivivuorenkuja 1 - 3 ja Kivivuorentie 3.

Kaavan hakijat

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj

Maanomistus

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Lumo Kodit Oy / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Lumo Kodit Oy / Kojamo Oyj, katualueen osalta Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Kojamo Oyj ja sen konsultteina Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, A-insinöörit Suunnittelu Oy ja Geotek Oy.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta A1.

Asemakaavan muutos

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj hakevat kerrostalotonteille purkavaa saneerausta. Tällöin purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa (5 979 k-m²) ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi 6 - 14 kerroksista kerrostaloa (18 950 k-m²) ja liiketiloja (290 k-m²). Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin (4 371 k-m²).

Tonteilla on neljä vuosina 1973 - 1974 valmistunutta 3 - 6 -kerroksista eriväristä kerrostaloa, joissa on maanpäälliset kellarit.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on asuinrakennusten korttelialuetta AK. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 10 350 k-m² ja suurin kerrosluku kuusi (VI).

Asemakaavamuutoksessa tontille rakennetaan viisi uutta kerrostaloa 18 950 k-m². Lisäksi Kivivuorentien puolelle sijoittuu nykyinen määrä liiketiloja 290 k-m². Kunnostettavan talon kanssa



kokonaisrakennusoikeus on 23 611 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 13 261 k-m². Tontilta puretaan 81 asuntoa sekä rakennetaan 326 asuntoa ja neljäkerroksinen pysäköintitalo. Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 1,62$.

Rakennusten korkeus vaihtelee 6 – 14 kerrokseen. Korkein torni muodostaa parin Martintornin kanssa. Sen katolle rakennetaan saunaosasto, viherhuone ja terassi.

Rakennusten keskelle jää iso luonnonvarainen piha. Kivivuorentien puolelle sijoittuu nykyinen määrä liiketiloja, jotka ovat nyt sivukadulla. Taloista tulee keskenään erilaisia. Talousrakennuksiin, taloussiipiin ja autokatoksiin tulee viherkatot. Korkea pohjavesi estää aputilojen sijoittamisen kellariin.

Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta lähellä kehäradan rautatieasemaa ja palveluja.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat 23.4.2018 ja 10.9.2018.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdissä 10.3.2018, Myyrmäen uutiskirjeessä 24.4.2018 sekä Vantaan Sanomissa 12.5.2018 ja 15.9.2018.

Kaavatilaisuudet Kivivuorenkujalla 16.5.2018 ja 24.9.2018.

Mielipiteitä saatiin yhteensä 14 (yhdessä 47 nimeä), joissa nousi erityisesti esiin

- asuntojen purkaminen, rakentamisen määrä ja korkeus, julkisivut, viherkatot ja pysäköinti.

Rakentamisen määrä perustuu sijaintiin lähellä asemaa ja kauppakeskusta. Rakennuksista tulee pääosin vaaleita tehostevärein. Talousrakennuksiin, taloussiipiin ja pysäköintilaitokseen tulee viherkatot. Kaavassa noudatetaan pysäköinnin kokeilunormia asunnoille 1 ap/130 k-m² (Kala 9.12.2013 § 23). Autopaikat sijoitetaan 4-kerroksiseen pysäköintilaitokseen.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018 § 9), tuottaa Martinlaakson keskustaan asuinkerrosalaa 13 261 k-m² ja korkeaa rakentamista. Nykyinen liiketilojen määrä säilyy.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostekannukset maksaa hakija Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj ja kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 19 250 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002381 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kivivuorenkuja 1 – 3,



- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 19 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi