



Vantaa
Myyrmäki

002381 KIVIVUORENKUJA 1 – 3 MARTINLAAKSO

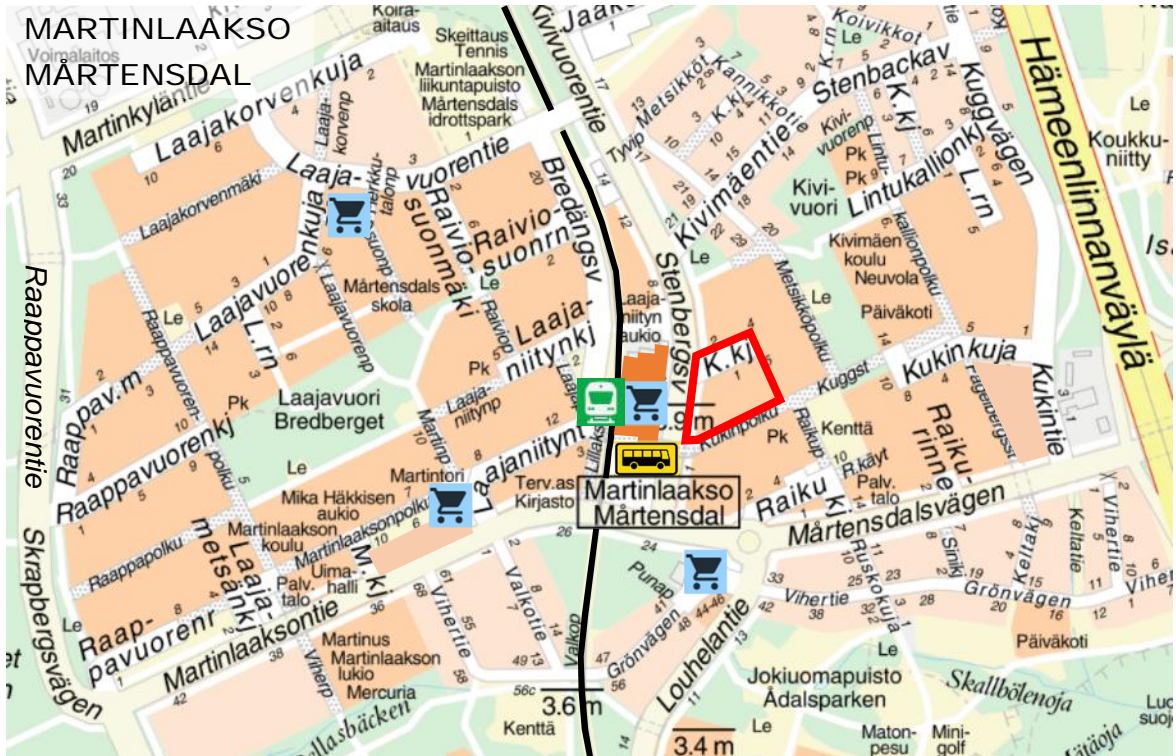


MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijaon muutos,
joka koskee 20.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa
nro 002381

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asunto Oy Kivivuoreнкуja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuoreнкуja 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. Rakennuksista tulee keskenään erilaisia. Hanke sijoittuu lähelle rautatieasemaa ja kauppakeskusta.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen ja palveluihin.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 17 Martinlaakso
osa korttelia 17571 sekä katualue

Tonttijaon muutos

osa korttelia 17571

Kaava-alueen sijainti

Kivivuoreнкуja 1 – 3, Kivivuoreนต์ie 3

Sisälllys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	24
5	Asemakaavan toteutus	42

1. TIIVISTELMÄ



Näkymä Kivivuorentieltä. Säilyvä talo vasemmalla, purettavat oikealla.

TKa 5.2.2018

[Asunto Oy Kivivuoreнкуja 1 / Kojamo Oyj](#) ja [Asunto Oy Kivivuoreнкуja 3 / Kojamo Oyj](#) hakevat kerrostalotonteille purkavaa saneerausta. Tällöin purettaisiin kolme kolmekerrosista kerrostaloa (5 979 k-m²). Niiden tilalle rakennettaisiin viisi 6 – 14 kerrosista kerrostaloa (18 950 k-m²) ja liiketiloja (290 k-m²). Yksi kuusikerrosinen kerrostalo kunnostettaisiin (4 371 k-m²).

[Tonteilla on](#) neljä vuosina 1973 – 1974 valmistunutta 3 – 6 -kerrosista eriväristä kerrostaloa, jotka on tehty betonielementeistä ja joissa on maanpäälliset kellarit.

[Yleiskaavassa](#) alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

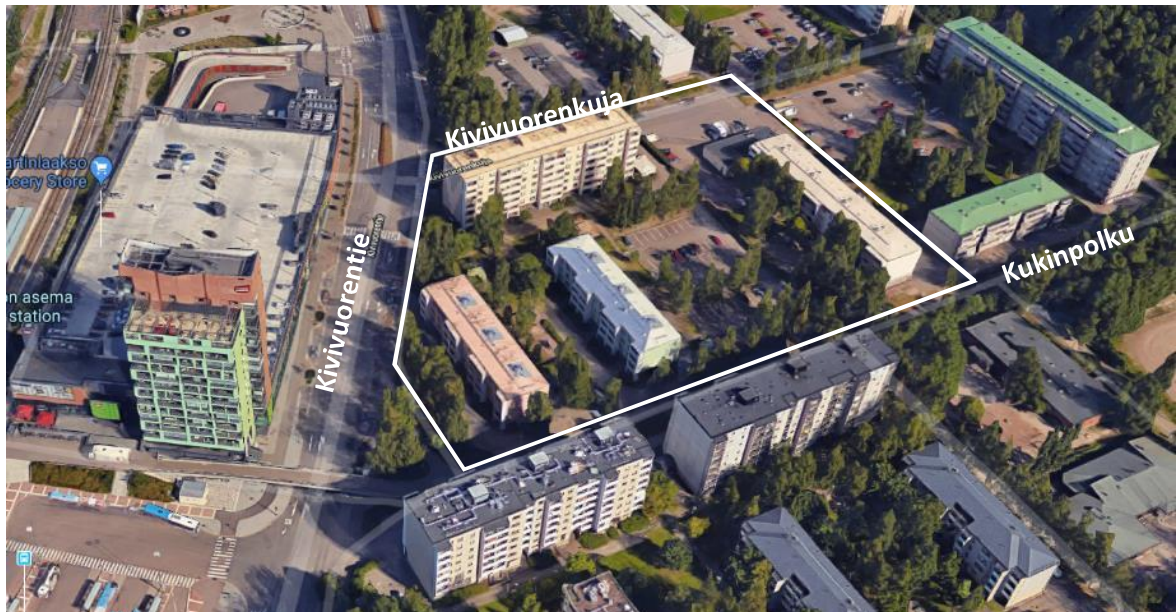
[Voimassa olevassa asemakaavassa](#) tontti on asuinrakennusten korttelialuetta AK. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 10 350 k-m² ja suurin kerrosluku kuusi (VI).

[Asemakaavamuutoksessa](#) tontille rakennetaan viisi uutta kerrostaloa 18 950 k-m² ja Kivivuorentien puolelle liiketiloja 290 k-m². Kunnostettavan talon kanssa kokonaisrakennusoikeus on 23 611 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 13 261 k-m². Tontilta puretaan 81 asuntoa ja rakennetaan 326 asuntoa ja neljäkerrosinen pysäköintitalo.

Rakennusten korkeus vaihtelee 6 – 14 kerrokseen. Tornista muodostuu nykyisen Martintornin pari. Rakennusten keskelle jää iso luonnonvarainen piha. Kivivuorentien puolelle sijoittuu nykyinen määrä liiketiloja, jotka ovat nyt sivukadulla. Taloista tulee keskenään erilaisia ja vaaleita tehostevärein. Talousrakennuksiin, taloussiipiin ja autokatoksiin tulee viherkatot. Korkea pohjavesi estää aputilojen sijoittamisen kellarin.

Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta lähellä kehäradan rautatieasemaa ja palveluja.

2. LÄHTÖKOHDAT



Ilmakuva.

Google maps 2017

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Martinlaakson pientaloalueita alettiin rakentaa 1950-luvulla, kun Nurmijärventie (nyt Hämeenlinnanväylä) valmistui. Kerrostaloalue on osa 1960-luvulla suunniteltua Haaga – Vantaan nauhakaukunkia ja perustuu aluerakentamissopimukseen 1967. Asemakaavaan laativat Nils Kostiainen ja Juhani Wallenius. Sen koordinaatisto perustuu 1700-luvun isojaon palstajakoon. Rakentaminen alkoi 1968 ja rautatie valmistui 1975. Täällä oli kehityshanke alueen peruskorjaukseksi 1990-luvulla, jolloin taloista tuli keskenään eri näköisiä. Purkava saneeraus alkoi 2000-luvulla, jolloin valmistui kauppakeskus Martinlaakson ostari ja siihen liittyvä 14-kerroksinen asuintorni (2011).

Luonnonympäristö

Alue on ollut kuusimetsää kahden ojan välissä. Nyt kaavamuutosalue on kaksi rakennettua tonttia, joilla on tavanomaista pihakasvillisuutta: puita, pensaita ja nurmikkoja. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita. Maaperä on täyttömaata ja pohjavesi on lähellä maanpintaa, tarkemmin s. 36.

Rakennettu ympäristö

Tonteilla on yksi kuusikerroksinen ja kolme kolmikerroksista kerrostaloa, joissa on maanpäälliset kellarit. Talot ovat valmistuneet 1973 – 1974. Rakennukset ovat erivärisiä pastellinsävyisiä betonielementtikerrostaloja. Peltikatot on maalattu julkisivuväriä vastaavasti. Väritys voidaan tulkita vastareaktiksi harmaille betonikerrostalolähiöille, jollainen Martinlaaksostakin oli tullut.

1960-luvulla talot kaavoitettiin sinänsä kaupunkimaisesti ruutukaavaan, mikä johtui erityisesti rakennustekniikasta ja nosturiradoista. Avoimet pysäköintikentät estivät sijoittamasta asemakaavaan riittävästi rakennuksia kaupunkimaisen ilmeen aikaansaamiseksi.

Naapuritonteilla on kolme- ja kuusikerroksisia kerrostaloja vuosilta 1979 – 1989, niissä on maanpäälliset kellarit, julkisivumateriaalina betoni.



Kivivuorenkujan päässä oleva liiketila on Vantaan Kilpatanssijat ry:n käytössä.

TKa 5.2.2018

Nykyiset rakennukset									
Rakennus		Val- mis	Kerros- luku	Kerrosala k-m2	Huoneisto- ala h-m2	Asunnot kpl	Hissi	Julkisivu	Toimenpide
Tunnus	Raput								
Kivivuorenkuja 1									
1 / 20178	G – K	1973	6	4 371	3 576	72	on	betoni	Kunnostetaan
2 / 20179	A – C	1974	3	1 699	1 410	27	on	betoni	Puretaan
3 / 20180	D – F	1974	3	1 699	1 410	27	on	betoni	Puretaan
Kivivuorenkuja 3									
1 / 31397	A – D	1973	3	2 580*	1 920*	27	ei	betoni	Puretaan
Yhteensä				10 349	8 316	153			

*) Sisältää liiketilan.

Tonttien rakennusoikeus on nyt 10 350 k-m2, mikä sisältää 290 k-m2 liiketilaa.

Palvelut

Martinlaaksossa on koulut, päiväkodit, sosiaali- ja terveyskeskus, kirjasto, uimahalli, konserttitalo Martinus ja Kauppiaitten kauppaoppilaitos Mercuria. Kaupallisia palveluja ovat Martinlaakson Ostari, Laajaniityntien liikkeet sekä Laajavuorentien ja Vihertien kaupat. Aluekeskus on Myyrmäessä.

Virkistys

Lähellä ovat Kivivuoren puisto ja leikkipaikka sekä Raikukujankentän pallokenttä.

Liikenne

Tontit liittyvät Kivivuorenkujan kautta Kivivuoventiehen. Martinlaaksossa on ajoneuvoliikenteeltä erotettu kevyen liikenteen verkko. Junat, bussit ja taksit lähtevät Martinlaakson asemalta.

Kivivuorenkujalla kulkee 1 210 ajon/vrk. Katuun liittyy 461 autopaikkaa. Siten liikennetuotos on vain 2,43 ajon/vrk/ap, mitä selittää aseman ja palveluiden läheisyys. (Laskenta TKa 24.9.2018)

Nykyiset autopaikat	Avopaikat	Autotallit	Yhteensä
Kivivuorenkuja 1	66	20	86
Kivivuorenkuja 3	16	17	33
Yhteensä	82	37	119

Kulttuurihistorialliset kohteet

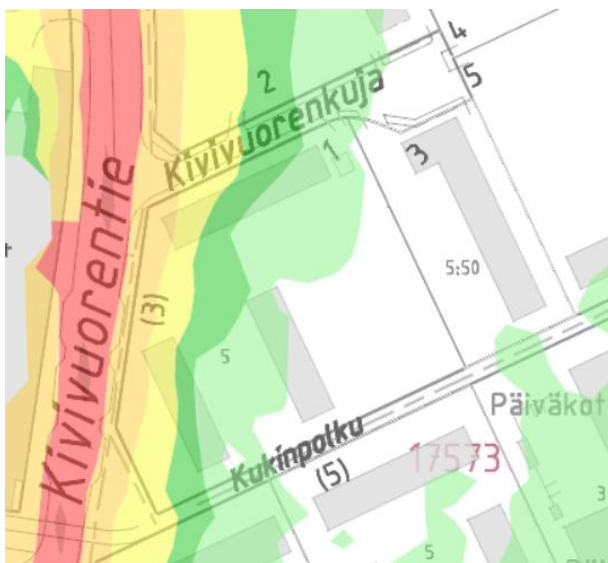
Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäänöksiä.

Tekninen huolto

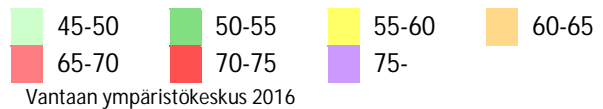
Tonteille on valmis kunnallistekniikka. Eteläpuoleisten talojen yksityinen kunnallistekniikka kulkee osin Kukinpolun pohjoispuolella kaavoitettavan tontin kautta. Tarkemmin s. 34 – 35.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- Lentomelu: Lentomelutaso Lden 50 – 55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 35 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja vastaavilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä. (Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010; arvoa on korotettu laskeutumisten lisääntymisen vuoksi, Finavia 2018)
- Tiemelu: Tiemelualue ulottuu tonteille seuraavan kartan mukaisesti.



Tiemelutilanne 2016, päivällä klo 7-22 (dB).



Kivivuorentien liikennemäärä on 6 100 ajon/vrk (2016).

Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemeluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
alle 55	30	–

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, YM asetus 796/2017.

- Rautatiemelu: Rautatiemelu (yli 50 dB, päivä) ja raideliikenteen runkomelu (yli 35 dB) eivät ulotu kaava-alueelle.

Maanomistus

- Tontit omistavat Asunto Oy Kivivuoreнкуja 1 ja Asunto Oy Kivivuoreнкуja 3, jotka omistaa Lumo Kodit Oy, jonka omistaa Kojamo Oyj.
- Katualueen omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

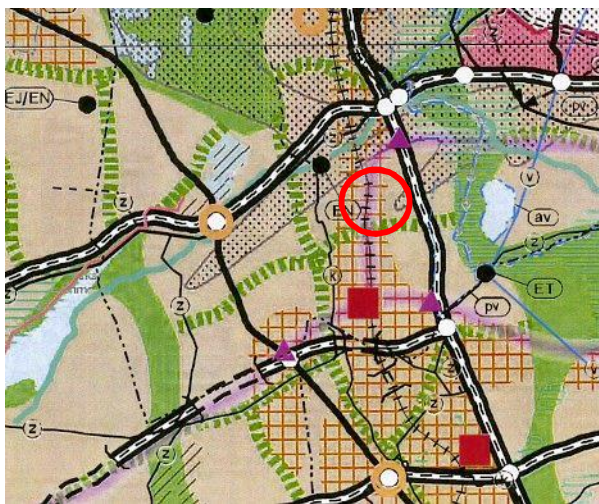
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (VN 14.12.2017)

=> Kaavamuuos on valtakunnallisten tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Alue on Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) taajamatoimintojen aluetta ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) tiivistettävää aluetta. Maakuntakaavan tavoitteena on asuntorakentamisen keskittäminen raideliikenteen yhteyteen.

=> Kaavamuuos on maakuntakaavan mukainen.



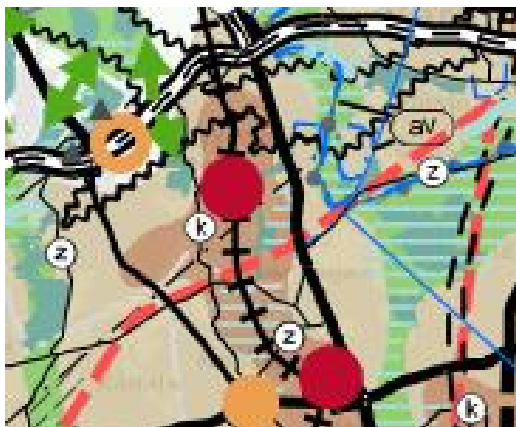
Uudenmaan maakuntakaava.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kaavamuuosalueen sijainti.

Uusimaa-kaava 2050, luonnos

Uudenmaan maakuntakaavan luonnoksen tärkeimpänä tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Martinlaakso kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. / Uudenmaan liitto 2018

=> Kaavamuuos on maakuntakaavan luonnoksen mukainen.



Uusimaa-kaava 2050, luonnos.

- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaupan alue, laaturajoittamaton.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tehokasta asuntopuuetta A1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

=> Kaavamuuos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.



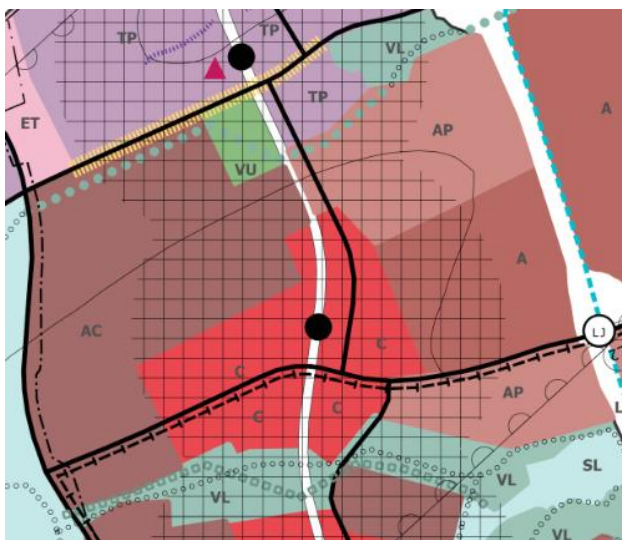
Vantaan yleiskaava 2007.

A1	Tehokas asuntopuue.
A3	Pientalopuue.
C	Keskustapimintopuue.
VL	Lähipirkistyspuue.
VU	Urheil- ja virkistyspalvelupuue.
(LJ)-●	Joukkoliikenteen terminaal.
o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
○	Kaavamuuosalueen sijaint.

Yleiskaavaluonnos 2020

Kaupunki varautuu 90 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050, mikä tarkoittaa huomattavaa määrää rakentamista. Kasvu ohjataan ensisijaisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille. Yleiskaavaluonnoksessa kaava-alue on kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä. Kestävän kasvun vyöhyke on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosaan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan; asemansuuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta; alueiden kehittämisessä aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden ja kaupan keskittymänä. (Kh 28.1.2019, ollut nähtävillä 18.2. – 29.3.2019)

=> Kaavamuuos on yleiskaavaluonnoksen mukainen.

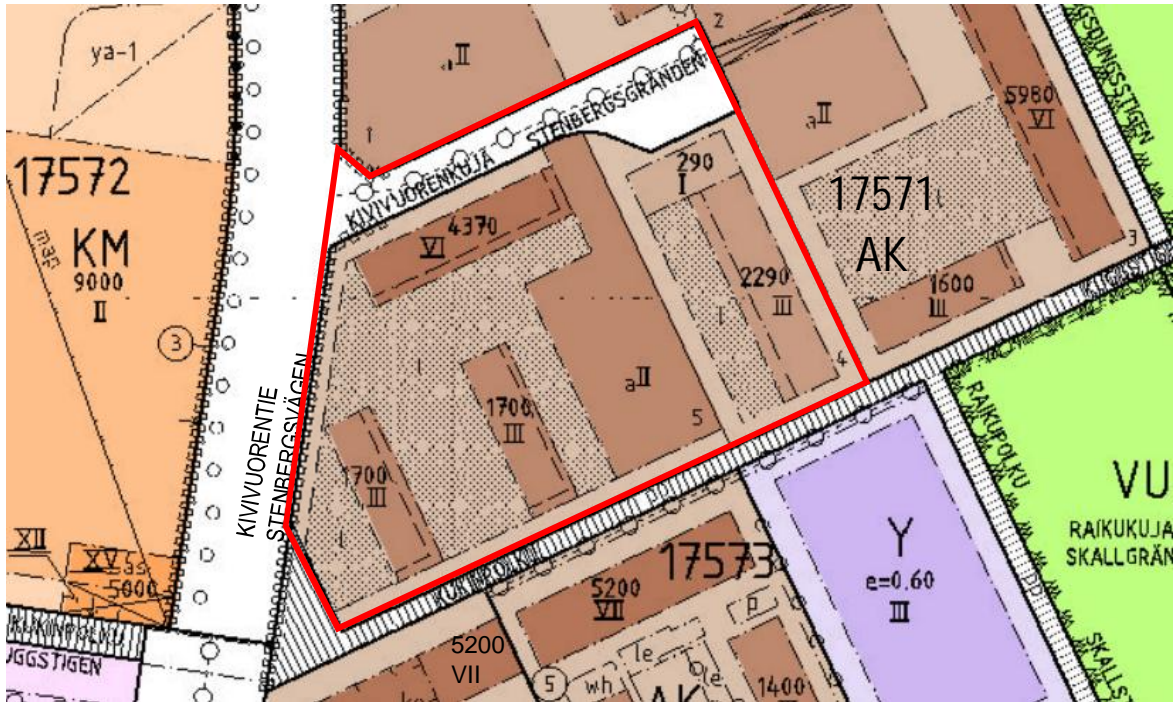


Vantaan yleiskaavaluonnos 2020.

A	Tiivis asuntopuue.
AC	Asuntopuuealtainen keskusta-alue.
AP	Pientalopuuealtainen asuntopuue.
C	Kaupunkikeskustan puue.
SL	Luonnonsuojelualue.
TP	Monipuolinen työpaikka-alue.
VL	Lähipirkistyspuue.
VU	Urheil- ja virkistyspalvelupuue.
Grid	Kestävän kasvun vyöhyke.
●	Virkistyspuueyhteys.
●	Rautatieasema.
---+	Joukkoliikenteen runkoyhteys.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa 000133 (Kv 22.10.1979) alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK ja katualuetta. Tonteilla on 10 350 k-m² rakennusoikeus. Suurin kerrosluke on kuusi (VI).



AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	4370	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
KM	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.	e = 0,60	Tonttitehokkuus eli kerrosala / tontin ala.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.	VI	Suurin kerrosluke roomalaisin numeroin.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	all	Autokansien suurin määrä.
17571	Korttelin numero.	IIIIppIIII	Jalankulku- ja pyöräilykatu.
		o:o:o:o:o	Istutettava alueen osa.

Ajantasa-asetus.

Ennen vuotta 2000 rakennettuihin taloihin on voitu tehdä maanpäällinen kellari, joka nykyisin katsotaan kerrokseksi.

Vantaan karttoja, kaavoja, ilmakuvia ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

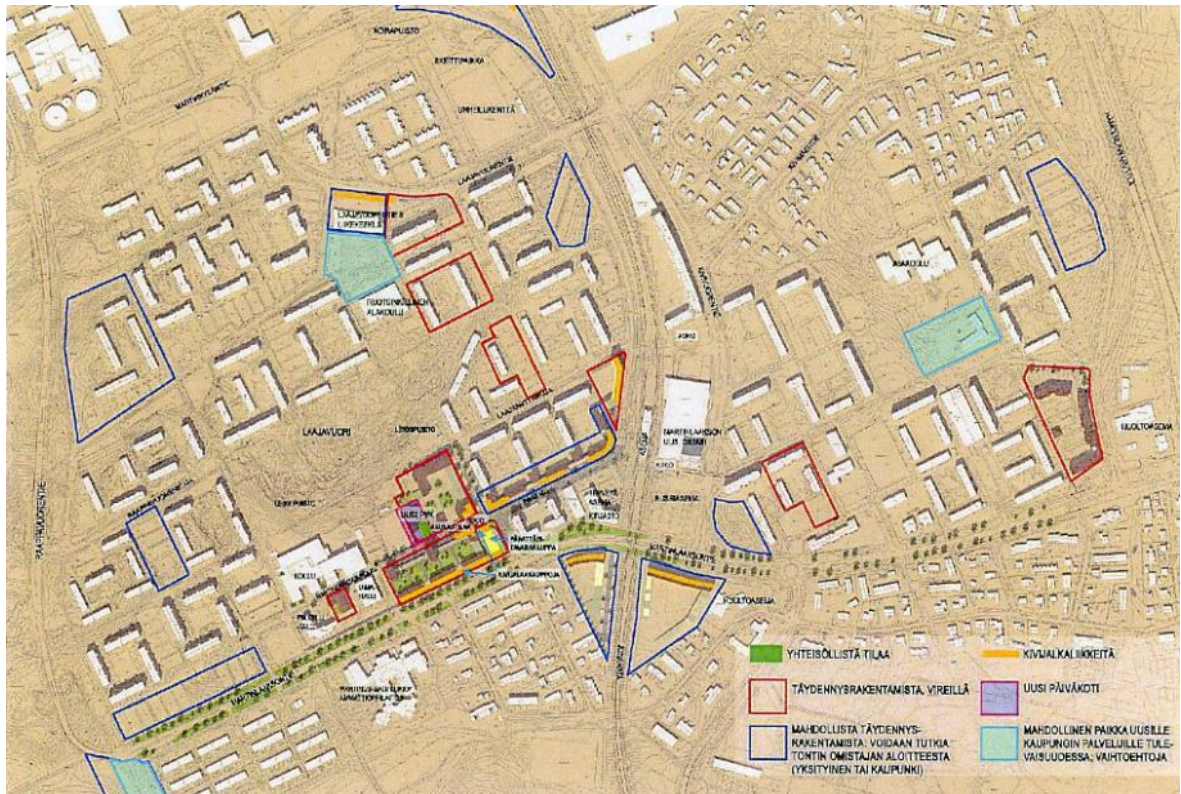
Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon sekä elinkeinoelämän ja työpaikkarakentamisen edellytysten luomiseen. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. Lisätään korkeaa rakentamista asemansuodilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut. (Kv 18.6.2018)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2019

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista Länsi-Vantaalle 100 000 k-m².

=> Kaavamuuotos tuottaa uutta asuntorakentamista 13 261 k-m².



Martinlaakson kehityskuva, täydennysrakentamisen ja palveluiden sijoittumisen mahdollisuuksia. Johanna Rajala 2015, Kv 2.3.2015.

Martinlaakson kehityskuva

Martinlaakson kehityskuvassa (Kv 2.3.2015) tavoitellaan tiivistä ja elävää kaupunginosaa kivijalkaliiketiloinen ja siinä on esitetty joitakin mahdollisia täydennysrakentamiskohteita.

– *Nyt vireillä olevat kaavahankkeet Kivivuorenkuja 1 – 3 ja Laajaniitynkuja 1 (002399) tukevat Martinlaakson keskustan kehitystä. Hankkeeseen sisältyy nykyinen määrä kivijalkaliiketiloina, jotka siirtyvät sivukadulta pääkadulle.*

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Näkymä Kukinpolun sillalta.

TKa 5.2.2018

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

[Asunto Oy Kivivuoreнкуja 1 / Kojamo Oyj](#) ja [Asunto Oy Kivivuoreнкуja 3 / Kojamo Oyj](#) hakivat 22.12.2017 kerrostalotonteille purkavaa saneerausta. Tontilta purettaisiin kolme huonokuntoista kolmekerrosista kerrostaloa ja rakennettaisiin uusia kerrostaloja. Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin. Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokasta asuntoaluetta.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, kaupungin viranomaiset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 23.4.2018. Mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 31.5.2018 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan asukaslehdissä 10.3.2018, Myyrmäen uutiskirjeessä 24.4.2018 ja Vantaan Sanomissa 12.5.2018 (ilmoitus Vantaan asukaslehdessä 5.5.2018 oli jäänyt pois).
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Kivivuoreнкуjan kääntöpaikalla 16.5.2018 klo 18.30.
- *Maankäytön kuulutukset* julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.



Ensimmäisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 23.4.2018 esitetty alustava luonnos, jossa uutta rakentamista oli 18 150 k-m², kerrosluvut 4 – 13.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumisessa saatiin yhdeksän mielipidettä, joissa nousivat erityisesti esiin

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

1. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 30.4.2018:

Sähköverkko: Alueella on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Alueella on Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> *Johdot ja putket näkyvät kaupungin johtokartalla.*

2. Osallistuminen Kivivuorencujan käänköpaikalla, 16.5.2018 klo 18.30 – 19.35:

Aluearkkitehdin muistio

Paikalla oli 34 osallista ja aluearkkitehti.

Aluearkkitehti esitteli kaavoituksen lähtökohtia ja jakoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmia.

Käytiin vilkas keskustelu, muun muassa

- Kolmikerroksiset talot on juuri peruskorjattu, kuusikerroksista taloa ei.
- Peruskorjataan säilyvä talo? Joitakin asuntoja kunnostettu – ei kaikkia, hissiin mahtuu juuri ja juuri pyörätuolilla. => *Säilyvä talo korjataan hankkeen yhteydessä.*
- Säilyvässä talossa on vain yksiöitä ja kaksioita.
- Kerrottu, että entisillä vuokralaisilla ei ole vuokrausoikeutta uusiin asuntoihin.
- Minkä korkuista? Säästykö pihaa? Säästyvätkö puut? Miten piha istutetaan?
- Minkä korkuinen pysäköintilaitos? Osittain maan alle. Tuleeko rajalle? => *Neljä kerrosta.*
- Autokatoksiin viherkatot. => *Tulee.*
- Tuleeko myös pesula? Rakennustyön ajan ei ole pesulaa. => *Tulee pesula.*
- Taidepäiväkoti Sininen kuu toivoo 200 m² päiväkotitilaa. => *Ei mahdu tuleviin liiketiloihin.*
- Kuinka paljon ja mitä liiketiloja tulossa? Ostarilla vaatekauppa ei pärjännyt. => *Tulee 290 k-m².*



Näkymä pihalle.

TKa 25.5.2018

- Tarvitaan vieraspaikkoja. Miksi kadun päässä pysäköinti yölläkin vain kaksi tuntia?
- Uusien talojen väritykseksi valkoista ja harmaata, ei ruskeaa eikä myrkyinvihreää.
- Kivivuorenkujalle istutettava puuttuva puurivi. => *Istutetaan.*

3. Kaksi asukasta, Kivivuorenkuja 5, 16.5.2018:

Mielipiteeni edellisestä purkamisesta ja uusien rakentamisesta. Ehdottomasti ja selkeästi EI. Pu-rettavaksi tarkoitettuihin taloihin on tehty muutama vuosi sitten perusteelliset remontit ja laitettu jopa hissit. Eikö tämä ole järjetöntä verorahojen tuhlausta ja väärinkäyttöä, aivan hölmölästä! Annetaan näiden talojen olla paikallaan ja rakennetaan uudet talot muualle, esim. Vantaankosken ja Vehkalan asemien lähetyillä on isot käyttämättömät maa-alat tyhjillään, rakennettakoon sinne jos on tarpeellista. Martinlaakson aseman alue on jo nyt taloja täynnä. EI saa rikkoo nyt hyvää ja toimivaa aluetta.

Martinlaakso on aikoinaan rakennettu ja suunniteltu väljäksi ja viihtyisäksi asuinalueeksi. Alue pitää ehdottomasti säilyttää tällaisena kuin se nyt on, pitäisihän jotakin vanhaa alkuperäistä suojella tuleville sukupolville. Tiheään rakennettu asuinalue aiheuttaa todistetusti valtavasti ongelmia, viihtyvyys kärsii olennaisesti, ihmiset ahdistuvat, stressaantuvat, alue slummiutuu, ruuhkaantuu ja ihmiset voivat huonosti esim. terveyskeskukset jumittuvat eivätkä tule riittämään. Me ja muut asukkaat olemme aikoinamme muuttaneet tänne väljyyden ja rauhallisuuden vuoksi, luonto on myös tosi tärkeä. Nyt te päättäjät olette viemässä nämä meiltä pois. Korkeat kerrostalot tulevat viemään näkyvyyden ja jopa auringon valonkin pois. Emme halua tätä. Ihmisiä EI saa unohtaa rahan ja ahneuden vuoksi, tässä on kyse siitä. Mielipiteemme tälle suunnitelmalle on selkeästi EI.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää asuntoja. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate, ei uusien asuntoalueiden perustaminen. Purkavalla saneerauksella saadaan uusia asuntoja hyvälle sijainnille keskustaan rautatieaseman ja palveluiden luokse. Vantaankoskelle ja Vehkalaan ei voida rakentaa asuntoja lentomelun vuoksi (Lden yli 55 dB). Tontille jää iso luonnonvarainen piha. Tehty varjostustutkimus.

4. Helsingin seudun liikenne HSL, 17.5.2018:
Ei lausuttavaa.

5. Vantaan kaupunginmuseo, 23.5.2018:

Kaava-alueella sijaitsevia rakennuksia ei ole arvoitettu rakennetun kulttuuriympäristön kohteiksi, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

6. Kivivuoreнкуja 1 – 3:n asukkaat, **yhteensä 47 nimeä**, 28.5.2018:

Me Kivivuoreнкуjan asukkaat Vantaan Martinlaaksosta saimme pari kuukautta sitten huolestuttavaa postia. Kirjeen, jossa kerrottiin vireillä olevasta kaavamuutoksesta (nro 002381), joka tarkoittaisi meille sitä, että yli 80 kotitaloutta tulisi menettämään asuntonsa ja kotinsa, sangen lyhyellä, noin vuoden varoitusajalla. Tuskin tarvinnee edes sanoa, mutta järkytys ja huoli asukkaiden keskuudessa on suuri.

Valtaosa meistä on tavallisia, pienituloisia ihmisiä; sairaanhoitajia, lastentarhan opettajia, myyjiä, varastotyöntekijöitä, eläkeläisiä, työttömiä ja opiskelijoita. Meillä ei ole varaa hankkia omistus-asuntoa, ei edes asumisoikeusasuntoa – meistä on tulossa kodittomia. Kivivuoreнкуjalla asuu ihmisiä, jotka ovat LUMO:n (nyk. Kojamo) pitkäaikaisia vuokralaisia, osa on asunut täällä kymmeniä vuosia, pitkäaikaisimmat 40 vuotta.

Kiinteistön omistaja on perustellut kaavamuutostarvetta asuntojen huonokuntoisuudella. Mielestämme tämä ei ole asian todellinen perustelu. On suunniteltu, että alueella sijaitseva 6-kerroksinen asuintalo jätetään purkamatta, se peruskorjattaisiin. Kysymys kuuluukin, miksi sitten näitä muita taloja ei voisi korjata – tuo korkein talon on näistä rakennuksista huonokuntoisin – vauriot ovat ihan maallikon silmin havaittavissa. Kojamo on iso konserni, joka harjoittaa maanlaajuista kiinteistösijoitustoimintaa – heidän kannaltaan säästävästä peruskorjaamisesta tuskin aiheutuisi mitään sellaista, jota voitaisiin kutsua kohtuuttomuudeksi. Taloudellisesti Kojamolla menee varmasti sangen hyvin, suunnittelevathan he pörssiin listautumista.

Kivivuoreнкуjan matalat, kolmikerroksiset purku-uhan alaiset kerrostalot ovat hyväkuntoisia – niissä ei ole silminnähtäviä vaurioita julkisivuissa. Lisäksi viime vuosien aikana lukuisat huoneistot on saneerattu sisältäpäin, eikä tämän yhteydessä ole raportoitu kosteus- tai rakennevaurioista. Martinlaaksossa on purettu paljon vanhaa rakennuskantaa mm. Mårtendals skolan lähietäältä on purettu useita kerrostaloja, nämä talot olivat niin huonokuntoisia, että peruskorjaukseen ei olisi niitä pelastanut.

=> *Purkavalla saneerauksella tehostetaan maankäyttöä ja lisätään asuntojen määrää rautatieaseman ja palvelujen lähellä. Tällöin korkein talo voidaan säilyttää.*

Lähestulkoon jokainen lienee sitä mieltä, että Vanha- Porvoo tai Ruissalon pitsihuvilat ovat suojelun arvoisia, mutta kiinnostaako ketään vanhojen lähiöiden arvo? Kaupungistuminen on osa meidän suomalaisten tarinaa, osa yhteistä kulttuurihistoriaa – eikö sillä ole mitään arvoa? Kivivuoreнкуja on edustava otos tuon aikakauden rakennushistoriasta – talot eivät ole mitään rumia betonikuutioita ja alueella on poikkeuksellisen kaunis, 1970-luvun viherrakentamisesta kertova pihalue. Jos näkisitte tämän, olisitte varmasti kanssani samaa mieltä.

=> *Jokainen talo edustaa omaa aikaansa. Vantaalla kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi kerrostalo-alueiksi on luokiteltu muun muassa Kaivoksela, Pähkinärinne, Simonmetsä ja Havukoski.*

Haluaisin kiinnittää huomiota myös kaavoitusmenettelyyn ja ennen kaikkea siinä noudatettuun tiedotusmenettelyyn. Ensimmäinen tiedoksianto oli vuokranantajan alussa mainitsemani tiedotuskirje. Talossa, jossa itse asun, asuu ulkomaalaistaustaisia ihmisiä ---. Eräs ei-suomenkielentaitoinen naapurini tuli minulle sangen hämillään näyttämään saamaansa kirjettä – se oli suomeksi, eikä hän ymmärtänyt sanaakaan. Osa näistä ihmisistä on EU-kansalaisia ja SEUT 18 artikla kieltää kansalaisuuteen perustuvan syrjinnän. En tietenkään väitä, että näitä ihmisiä olisi syrjitty ”suoraan”. Syrjintää on kuitenkin myös niin sanottu välillinen syrjintä; eli pelkästään se, että jokin menettely, käytäntö, säännös tai päätös on johtanut siihen tilanteeseen, jossa jokin ryhmä on joutunut eriarvoiseen asemaan. Mielestäni nyt on käynyt näin. Ihmisiltä ollaan purkamassa kotia, ja he eivät ole saaneet informaatiota ymmärtämällä kielellä. Ja tietenkin, Suomen Perustuslaki koskee ”jokaista” kansalaisuudesta riippumatta. Yhdenvertaisuus on vahva, oikeusvaltiomme kantava perusarvo ja oikeudellinen periaate.

=> *Vantaalla puhutaan 199 eri äidinkieltä (2018). Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty suomeksi ja ruotsiksi, jotka ovat kiellilain mukaisesti Vantaan kaupungin viralliset kielet.*

Kaavoitustilanteesta järjestettiin tiedotustilanne Kivivuoreнкуjan kääntöpaikalla toukokuun 16. päivä, klo 18:30. Sain tuosta tilaisuudesta tiedon täysin sattumalta naapurilta. Tilaisuudesta oli häneltä saamani tiedon mukaan ilmoitettu Vantaan Sanomissa olevalla ilmoituksella. Vantaan Sanomat on ilmaisjakelulehti ja nykypäivänä on täysin notorisesti [*yleisesti*] tiedetty, että kerrostaloissa useimmilla ihmisillä on ”ei-mainoksia” lappu ovesa – mainospostin määrä on vuosien saatossa paisunut niin paljon, että ihmiset haluavat mieluummin olla ilman mainosröykkiöitä. Vantaan Sanomia jaetaan vastapäisessä kauppakeskuksessa olevassa telineessä – joka useimmiten on tyhjä. Tuntuu hieman erikoiselta, että tällaisessa asiassa, jolla on osallisille huomattava merkitys, tiedottaminen järjestetään näin huonosti ja mielestäni kuulemisperiaatteen kannalta sangen arveluttavalla tavalla. Purettavaksi suunnitelluissa taloissa asuu yhteensä noin 80 kotitaloutta. Tuskin olisi ollut kohtuutonta edellyttää, että po. kuulemistilaisuudesta olisi tiedotettu kirjeitse joka kotitaloutteen, tai edes laitettu lappu rapun ala-oveen. Maankäyttö- ja rakennuslaissa puhutaan eräänä tiedotusvälineenä olevasta, ”paikkakunnalla yleisesti leviävästä sanomalehdestä” – mikä tällainen lehti on, ei ole KHO:n oikeuskäytäntöä. Mutta ottaen huomioon kuulemisen luonteen Perustuslaissa suojattuna oikeutena sekä Perustuslaissa suojatun osallistumisoikeuden ympäristöasioissa sekä julkisen vallan velvollisuuden turvata perusoikeuksien toteutumista, ei mielestäni voi sanoa 100 % varmasti, että Vantaan Sanomat olisi tällainen lehti. Kaiken lisäksi Vantaan sanomissa julkaistu ilmoitus oli suomenkielinen, jälleen kerran siis asuintalojemme ulkomaalaiset vuokralaiset jätettiin huomioon ottamatta.

=> *Kaavan osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018, joka on kaupungin tiedotuslehti. Lumo Kodit Oy lähetti asukkaille kaavoituksesta tiedotteen 16.4.2018. Vantaan Sanomat on paikkakunnalla yleisesti leviävä ilmaisjakelulehti, jota jaetaan postilaatikkojakeluna ja kauppakeskuksissa ja näköislehti on luettavissa internetissä vantaansanomat.fi.*

On totta, että Vantaallekin on viime vuosina valmistunut paljon asuinkerrostaloja ja uusia rakennetaan koko ajan. Meidän kannaltamme ongelmana on se, että valmistuneet asunnot ovat omistusasuntoja. Valtaosa vuokrataloista on yksioita ja kaksioita, perheasuntoja valmistuu vähän.

Me Kivivuorenkujan asukkaat olemme asuneet vuosien, jopa vuosikymmenten ajan Vantaan Martinlaaksossa. Lastemme päiväkodit, koulut ym. sosiaaliset elinympäristömme ovat täällä. Nyt meidän pitäisi kertoa lapsillemme, että se kiva koulu, jota käyt, on kohta entinen ja voit hyvästellä kaverisi, koska meidän on muutettava pois, koska meillä ei kohta ole kotia. Kotimme puretaan, jotta joku voisi tehdä vielä vähän enemmän rahaa, vaikka talot olisi ihan hyvin voitu korjatakin.

Kun sitten päätätte kaavamuutoksesta, niin muistakaa, että koti se on vuokratokikin.

=> *Martinlaaksoon kaavoitetaan ja rakennetaan myös vuokra-asuntoja. Kivivuorenkujalta purettavien 81 asunnon tilalle saadaan 182 vuokra-asuntoa ja 144 omistusasuntoa. Niiden alustava keskipinta-ala on 45 h-m², vuokra-asunnot alustavasti 30 – 74 h-m² (huoneistoneliometriä).*

7. Vantaan Kilpatanssijat ry, hallitus, 30.5.2018:

Vantaan Kilpatanssijat ry:n (Vakita) tanssiharjoitussali sijaitsee osoitteessa Kivivuorenkuja 3, eli kerrostalojen kupeessa olevassa matalassa rakennuksessa. Olemme olleet tässä kiinteistössä vuokralla marraskuusta 2011 lähtien, eli kohta kuusi vuotta. Tarjoamme kiinteistössä kilpatanssin ja lavatanssin opetusta palvelen vantaalaisten lisäksi koko pääkaupunkiseutua, koska meidän on täältä hyvien liikenneyhteyksien vuoksi helppoa tavoittaa. Salilla tarjotaan tanssinopetusta myös erityisryhmille, kuten pyörätuolitanssijoille. Olemme tehneet suunnitelmia salin muuttamiseksi täysin esteettömäksi.

Seurassamme on tällä hetkellä 259 jäsentä ja 39 kilpailevaa paria. Käytännössä kaikki kilpailevat parit käyttävät salia harjoitustilana viikoittain, salimme lisäksi meillä on vain joitakin yksittäisiä viikkovuoroja muualla Vantaalla. Opetuksen ulkopuolisina aikoina salimme palvelee kaikenikäisiä ja -tasoisia tanssin harrastajia vapaaharjoitustilana. Saliamme voi myös vuokrata erilaisiin (tanssiin liittyviin) käyttötarkoituksiin. Saliamme on muodostunut seurallemme tärkeä tanssin tukikohta!

Toimintamme päätukijoita ovat Vantaan kaupunki ja Aktia, seuramme kuuluu Suomen Tanssiurheiluliittoon sekä Olympiakomitean Tähtiseurur -urheiluseuroihin, joissa tuetaan ja kehitetään lasten ja nuorten liikuntamahdollisuuksia ja tarjotaan heille laadukasta ja turvallista liikunnan ohjausta.

Salin menettäminen aiheuttaa seurallemme vakavia hankaluuksia, sillä meidän on näin ollen löydettävä tarpeisiimme soveltuva, vähintään samankokoinen, yhtä kustannustehokas ja sijainniltaan sopiva uusi tila lähiaikoina. Toivomme lisätietoja hankkeen etenemisestä mahdollisimman pian!

=> *Lähetetty tiedoksi alustava kaavoitusalkataulu.*

8. Asukas, Kivivuorenkuja 4, 31.5.2018:

Vihertehokkuus ja sen merkitys ihmisen hyvinvoinnille

Ensimmäiseksi haluan muistuttaa, että on jo täysin tutkittua ja todistettua, että ihmisten hyvinvointiin vaikuttaa ympäristö eli se, minkälaisessa ympäristössä päivittäin liikkuu ja asuu sekä myös, mitä kotisi ikkunasta voit katsoa – betoniseinää, massiivisia rakennuksia vai metsää, puita, luontoa.

Martinlaakso on vanha asuinalue, jossa puut ovat korkeita ja pehmentävät näkymää korkeampienkin 6-kerroksisten talojen ympärillä. Yksi ainoa koivurivistö, joka jouduttiin kaatamaan Kivivuorenkuja 4:n ja 5:n autopaikkojen välistä jo yksistään muutti maisemaa suuresti. Yhtäkkiä nämä

vierekkäiset kaksi 6-kerroksista taloa näyttivät isommilta kuin aikaisemmin, kun niiden välissä näkymässä ei enää ollutkaan mitään näkymää pehmentämässä. Ja kyse oli alle 10:stä koivusta suorassa rivissä.

Nyt suunnitellaan rakentamista, joka muuttaa kyseessä olevan tontin alueen täydellisesti. Siellä kasvaa isoja puita, mutta jääkö niistä yhtään/montaakaan jäljelle rakentamisen keskelle? Voidaan-ko rakentajaa vaatia huolehtimaan niiden suojelemisesta siltä osin, kun se on mahdollista. Jos ei vaadita, tuskin jää yhtään, on halvempaa laittaa kaikki matalaksi, kun ei tarvitse mitään varoa.

Tässä tapauksessa siis tilalle tulisi korkeampia ja enemmän rakennuksia, joita edes nämä isot koivut eivät samalla lailla peittäisi, kuin nykyisiä rakennuksia. Ja jos niitä ei pysty säilyttämään, loppulema on, että ainoa, mitä näkyvissä on, ovat massiiviset uudet talot. Vihreydestä ei ole enää tietoaakaan.

Mikä tulee olemaan tontin vihertehokkuus??? Mitä sinne vaadittaisiin rakennuttajaa istuttamaan. Matalilla metrin korkuisilla pensailla ei ole mitään merkitystä kokonaisuuteen nähden.

=> *Tontilla säilyy kolme isoa puuta ja kolme pientä puuta sekä istutetaan lukuisia uusia puita. Vihertehokkuudeksi vaaditaan 0,90. Pihasuunnitelma s. 29.*

Tontin valoisuus, piha-alueen valoisuus

Entä tontin valoisuus. Mitä korkeampia rakennuksia, sitä pimeämpi piha on ja sitä epäviihtyisämpi.

=> *Tehty varjostustutkimus. Kauempana tornista varjo liikkuu nopeammin.*

Pysäköintitalo – tällä voi lopullisesti pilata kokonaisuuden

Pysäköintitalosta on tulossa iso, kaksikerroksinen eli silläkin on erittäin suuri merkitys kokonaisuuteen – siihen, miltä uusi rakennuskanta-/alue näyttää. Ja kaikille niille esimerkiksi erityisesti on rakennuksella suuri merkitys, jotka omalta parvekkeelta katselevat suoraan pysäköintirakennusta – JA NIITÄ ON PALJON!

Rajatorpantien varrella, Pähkinärinteeseen kohdalla on samalla kohtaa molemmin puolin tietä uudehkoja taloja ja siinä tien puolella yksikerroksisia pysäköintikatoksia tai pitkä rivi autokatosta, jossa katto on maisemoitu. Kivivuoreнкуja 1–3:n pysäköintitalo on paljon massiivisempi ja koska se on tarkoitettu kattaa, niin huonoimmillaan siitä tulee yksi massiivinen betonijärkäle, joka tuo maisemaan slummivaikutelman, kun vihreys vähenee, mutta rakennusmassa kasvaa. Esimerkiksi katon maisemoiminen kokonaisuudessaan vaikuttaisi siihen, mitä ihmiset parvekkeiltaan katsoisivat. Jos se on maisemoitu, näkymä on ihan erilainen kuin miksi se huonoimmillaan saa rakennettua. Tällainen pitää rakentajalta vaatia tehtäväksi. Muuten Martinlaakson saa äkkiä muutettua vihreästä vanhasta lähiöstä juuri sellaiseksi, joka heti tuo vain mieleen, että vain raha on ratkaisut, eikä muita asioita ole otettu huomioon.

=> *Pysäköintitalo sijoittuu Kivivuoreнкуja 3:n kerrostalon ja liiketilan paikalle ja siitä tulee neljä-kerroksinen. Pysäköintitalo katetaan reunoiltaan viherkatoilla. Jäljempänä havainnekuvia.*

Esimerkki järkyttävästä rakentamisesta

Raappavuorentien ja Rajatorpantien kulmauksessa on mielestäni ---

=> *Raappavuorentie 3:n hanke on käsitelty kaavassa 002232. Osallistumisvaiheessa hanke oli rakennustyömaana ja pinnoittamatta, valmistunut 28.8.2018.*

Pintamateriaalit, synkkää vai vaaleaa, yksitoikkoista vai jotain fiksua, vaihtelevaa? Ratkaiseeko materiaalivalinnassa raha vai viihtyisyys? Siinä vieressä aseman kohdalla korkea rakennus. --- Ei rakenneta synkkiä taloja Suomeen, jossa on muutenkin pimeää puolesta vuodesta. Raappavuorentien ja Uomatien lähellä on uusi kerrostaloalue, jossa on mielestäni viihtyisän näköisiä rakennuksia ulkoisesti. --- Eli katsotaan nyt sitten, jos uusia rakennuksia rakennetaan, että ne edes olisivat iloisen, nykyaikaisen, modernin, raikkaan näköisiä, eikä ainakaan ---
=> *Mainitut kohteet eivät kuulu tähän kaavamutokseen.*

Rakennusten korkeus

Rakennusten korkeus syytä myös harkita uudelleen. Miettiä jälleen, mitkä talot ja lasten piha-alueet naapureissa jäävät talon varjoon. Kuusi kerrosta on jo korkea ja se istuisi tuohon rakennuskantaan, koska sitä korkeutta ovat olleet jotkin jo olemassa olevatkin rakennukset.

Toivon todella, että päätöksiä tehtäessä otetaan huomioon kokonaisvaltaisesti kaikki tekijät ja vihertehokkuus ja valo ovat ihmisten hyvinvoinneille tärkeitä.

=> *Kaupungin tavoitteena on lisätä korkeaa rakentamista asemansuilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut (Kv 18.6.2018). Martinlaaksossa on yleisesti ja jo rakenteilla 6 – 8 -kerroksisia taloja. Uusi 14-kerroksinen rakennus liittyy naapurissa jo olevaan 14-kerroksiseen taloon, jotka yhdessä toimivat keskustaa merkitsevinä dominantteina. Korkeista taloista saadaan vapaita ja valoisia näkymiä kauas.*

9. Asukas, As Oy Kivivuorenkuja 2 edustaja, 31.5.2018:

Olen As. Oy Kivivuorenkuja 2 edustaja ja haluan esittää vaatimuksemme yhtiömme asukkaiden (n. 155 henkeä, 91 huoneistoa) puolesta ko. kaavamutokseen liittyen.

1. Kerroskorkeuksien nosto nykyisestä 3 – 7 kerroksisista jopa 13:een ei ole naapurissa olevien omistusasujien toiveiden mukaista. Selvästi olemme jäämässä korkeiden talojen varjoon ko. suunnitelmassa ja siksi vastustamme rakennusten kerroskorkeuksien nostamista yli nykyisen alueen talokorkeuksien. Yhden talon osalta korotuksen olemme hyväksyneet kun Martinlaakson ostoskeskus uusittiin. Nyt kaavamutossuunnitelma ajaa korkeiden talojen muuria yhtiömme eteläpuolelle, mikä oleellisesti vähentää alueen viihtyisyyttä ja valoisuutta. Tästä syystä yli 7 kerroksisia rakennuksia emme voi hyväksyä.
=> *Kaupungin tavoitteena on lisätä korkeaa rakentamista asemansuilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut (Kv 18.6.2018). Nykyisin maanpäälliset kellarit lasketaan kerroksiksi. Tehty varjostustutkimus.*
2. Asukasmäärän nosto alueella aiheuttaa kasvavaa painetta liikenteeseen 100 m mittaiselle Kivivuorenkujalle, joka jo nyt toimii noin 500 auton pysäköinnin valtavyöhykellä. Esitämme seuraavaa:
 - Kulku tulevalle parkkitalolle on järjestettävä myös Raikukujan puolelta haitan minimoimiseksi Kivivuorenkujalla. Myös yksisuuntainen ajo parkkitaloon ja sieltä pois, missä sisäänajo ja ulosajo on ohjattu eri kujille, voisi olla toimiva ratkaisu.
=> *Tontilta ei ole ajoyhteyttä Raikukujalle, joten liikennettä ei voida johtaa sinne.*
 - Kivivuorenkuja 2:den puoleinen jalkakäytävä tulee laajentaa kevyenliikenteenväyläksi ja mietittävä onko toinen jalkakäytävästä enää edes tarpeellinen. Tämä klv parantaisi liikennettä.

neturvallisuutta Kivivuorenkuja 2, 4 ja 5 osalta, josta enin osa pyöräilijöistä kulkee Kivivuorentielle. Sen sijaan Kivivuorenkuja 1 ja 3 asukkaat voisi liikenteellisesti ohjata käyttämään Kukinpolkua vastaavaan liikenteeseen Kivivuorentielle.

=> *Kerrostaloalueella tarvitaan jalkakäytävä kadun molemmin puolin. Katualueen tarkemmat järjestelyt ratkaistaan katusuunnitelmassa, ei asemakaavassa.*

- Rakentamisen aikana on huolehdittava, ettei vuosia kestävä työmaaliikenne aiheuta tarpeetonta haittaa tai turvallisuusriskejä. Työalueelle kulku on oltava sujuvaa ja pääsy alueelle on järjestettävä myös Raikukujan ja Kivivuorentien puolelta. Tämä voidaan huomioida esim. päätettäessä rakennusten rakentamisjärjestyksestä.
 - Liikennesuunnittelussa on otettava huomioon, ettei työmaa-ajoneuvot ja työntekijöiden omat autot ole haittana muiden taloyhtiöiden pihossa. Haitta vähenee, jos rakennusalueella on riittävät pysäköintialueet, esim. pysäköintitalo rakennetaan heti työmaan alkuvaiheessa.
3. Työmaan meluhaitat eivät saa ylittää annettuja määräyksiä eikä työskentelyajat ---
=> *Asemakaavassa ei ratkaista työmaaajärjestelyjä. Naapurin pihalle ei saa pysäköidä luvatta.*
4. Parkkitalon konsepti on mietittävä siten, ettei se ole käyttäjilleen liian kallis ja sen vuoksi seiso tyhjillään ja aiheuta pysäköintiongelmia muiden yhtiöiden pihossa. Pysäköintitalon kustannukset tulisi jyvittää ainakin osittain asumisen kustannuksiin, jolloin autopaikkojen vuokrat eivät nouse alueen yleistä tasoa 10...15 €/kk korkeammiksi.
=> *Pysäköinnin hinnoittelu ei ole asemakaavakysymys.*
5. Asukasmäärän lisääntyessä ja alueen kaupungistuessa Vantaan kaupungin tulee huolehtia siitä, että nykyistä hulevesi-infra-alueella samanaikaisesti parannetaan, ettei ylivuotavat sadevesikaivot aiheuta kasvavaa ongelmaa kun imukykyinen maa-ala (nurmikkoala ym.) tulee vähenemään.
=> *Kaavaan liittyy vesihuollon esisuunnitelma s. 34 – 35 ja hulevesisuunnitelma s. 36.*

10. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 6.6.2018:

Olemassa olevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Kivivuorenkujalla, Kivivuorentiellä ja Kukinpolulla. Uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

=> *Vesihuollon esisuunnitelma on jäljempänä s. 34 – 35. Siitä on neuvoteltu HSY:n kanssa.*

Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 10.9.2018. Lumo Kodit Oy jakoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmat Kivivuorenkuja 1 – 3:n porrashuoneisiin. Mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 2.10.2018 mennessä.
- *Osallistumisesta* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 15.9.2018.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Kivivuorenkujan kääntöpaikalla 24.9.2018 klo 17.00.
- *Kuulutukset:* Maankäytön kuulutukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.



Toisessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 10.9.2018 esitetty alustava luonnos, jossa uutta rakentamista oli 20 950 k-m², kerrosluvut 6 – 13. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

11. Kaavatilaisuus Kivivuorenkujan käänköpaikalla, 24.9.2018 klo 17.00 - 17.34:

Aluearkkitehdin muistio

Paikalla kävi 11 asukasta ja naapuria. Satoi.

Aluearkkitehti jakoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ja kertoi muutoksesta edelliseen.

Käytiin vilkasta keskustelua, muun muassa

- tulee slummi
- raha ratkaisee
- vanhat talot pitäisi kunnostaa
- puretaanko nyt säästynyt talo myöhemmin?
- muutettu jo puretusta talosta tähän
- Martinlaakso on väljä
- tehokkuus nousee 2,5-kertaiseksi
- erottuu ympäristöstään
- tuleeko samanlaista rakentamista muualle?
- nähdään keittiöihin ja makuuhuoneisiin
- piha on varjoinen, ei jää leikkipaikkaa
- Saton taloista käydään nyt naapuritalon pihalla
- liikenne lisääntyy, Kivivuorentien risteyskseen liikennevalot
- mihin sijoittuu jätehuolto (molokit?)
- Martinlaaksossa on paljon maahanmuuttajia
- asuntorakentamista myös puolustettiin, asuntoja tarvitaan
- millainen parkkitalosta tulee?
- siirretään 13-kerroksinen talo uuden kerrostalon paikalle, jossa on väljyyttä
- kirje oli rapussa, olisi pitänyt jakaa jokaiselle
- kysyttiin kaavaprosessista ja aikataulusta
- kaavasta valitetaan
- mielipiteet pyydettiin 2.10. mennessä.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja, joita on parasta rakentaa lähelle palveluja ja rautatieasemia. Maankäyttöä tehostetaan myös Martinlaaksossa muualla ja Myyrmässä. Suunnitelmasta on esitetty jäljempänä havainnekuvia ja piirustuksia.

12. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Sähköverkot Oy, 24.9.2018:
Toistaa mielipiteen nro 1 / 30.4.2018.

13. Vantaan kaupunginmuseo, 26.9.2018:
Toistaa mielipiteen nro 4 / 23.5.2018.

14. Kaksi naapuria, Raikukuja 2, 1.10.2018:

Asemakaavamuutos on Suomen perustuslain (15 § Omaisuuden suoja. Jokaisen omaisuus on turvattu) ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen (Ensimmäinen pöytäkirja 1 artikla: Jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan) vastainen.

Asunto Oy Raikukuja I on saarrettu joka puolelta kahdella vuokraslummilla (SATO ja KOJAMO, johon LUMO kuuluu). Raikukuja 1 (Lumo) oli vielä vähän aikaa sitten (1999-2010) asumisoikeusyhtiö. Nyt KOJAMO hakee rakennusoikeuden kasvattamista yli kaksinkertaiseksi (+ 117,6 %), tai haki vielä keväällä. Ruokahalu kasvaa syödessä! Lisärakennusoikeus on iltalypsyn seurauksena kasvanut vielä viidenneksellä (20,5 %).

Valtaosa (9 550 k-m²) lisärakennusoikeudesta sijoitetaan 13-kerroksiseen kolossiin, joka tulee suoraan Asunto Oy Raikukuja I:n E-portaan kaksioiden ja neliöiden keittiöiden ja makuuhuoneiden ikkunoiden eteen, ei suinkaan SATO:n talon eteen. Ei korppi korpin silmää puhkaise! Asunto Oy Raikukuja I:n hallituksen mielipiteellä on pyyhitty p-tä.

Martinlaakso on Länsi-Vantaan suhteellisesti suurin "maahanmuuttajalähiö", jonka 12 106 asukkaasta 23,3 prosentilla eli 2 820:llä äidinkieli ei ole suomi, ruotsi tai saame (IL 5.9.2018). Myyrmässä heitä on toki määrällisesti tuhat enemmän eli 3846 (22,4 %).

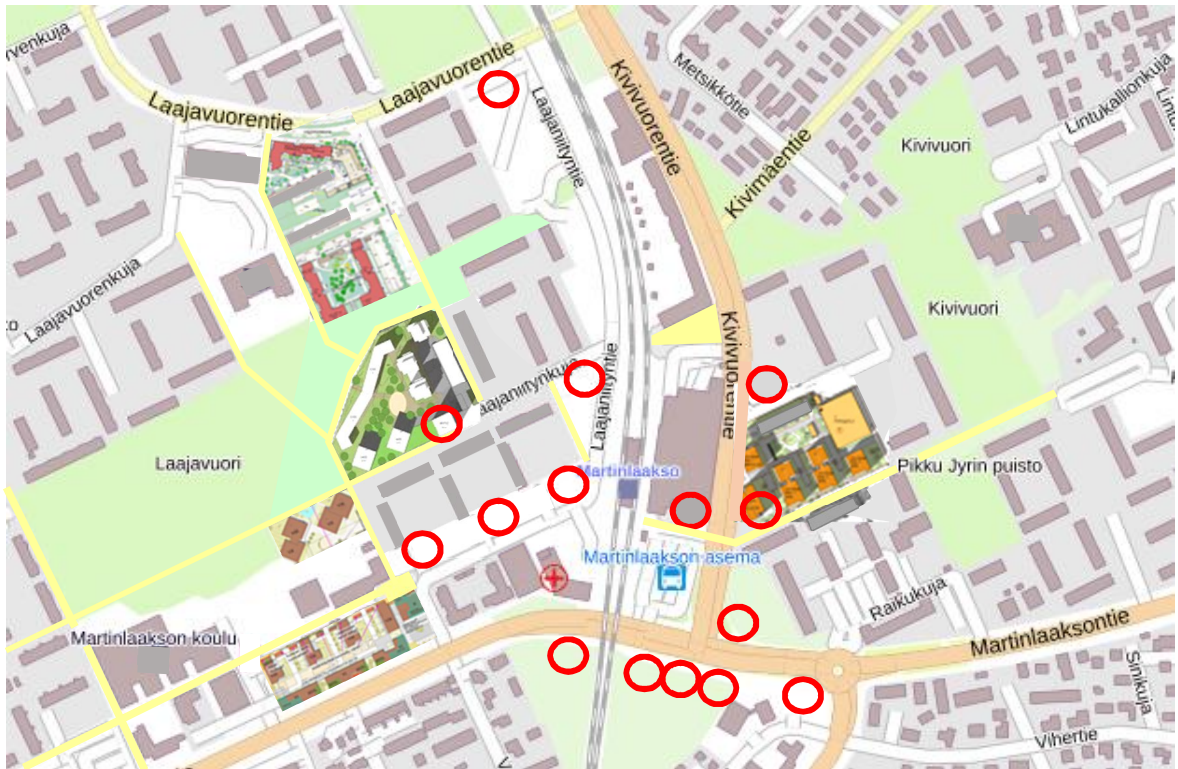
Mielenkiintoinen kysymys on, kummasta lähiöstä suomalaistaustaisen väestön ulosmuutto ensin lisääntyy tai nopeutuu. Martinlaaksossa white flight -kynnys on jo hyvin lähellä. Meitä ei pidättele enää mikään.

=> Kaavoitus perustuu erityislakiin, maankäyttö- ja rakennuslakiin. Kaavamuutoksella ei puututa Asunto Oy Raikukuja I:n tai sen osakkaiden omaisuuteen. Rakennusoikeutta on voitu lisätä, koska pysäköinti on sijoitettu kaksikerroksisen pysäköintitalon sijaan neljäkerroksiseen pysäköintitaloon. Nyt 14-kerroksinen talo (6 150 k-m²) sijoittuu lähimmäksi rautatieasemaa ja kauppakeskusta, pääkadun Kivivuorentien varrelle, vastapäätä jo olevaa 14-kerroksista tornitaloa. Kirjaamoon ei ole saatu Asunto Oy Raikukuja I:n hallituksen mielipidettä. Asuntorakentaminen perustuu väestönkasvuun ja asuntojen kysyntään, ei asukkaiden taustaan. Osa uusista asunnoista, kuten 14-kerroksinen torni, toteutetaan omistusasuntoina.

15. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 1.10.2018:
Ei lausuttavaa.

Osallistumisen jälkeen tehdyt tarkistukset

Aputiloja ei ole voitu sijoittaa kellariin pohjaveden korkean pinnantason vuoksi vaan ne on jouduttu nostamaan talojen 1. ja 2. kerroksiin ja osin talousrakennuksiin. Siksi uutta asuntorakentamista oli osallistumisvaiheessa 20 950 k-m², nyt 18 950 k-m², uusien asuntojen määrä oli 378, nyt 326 ja korkein rakennus oli 13 kerrosta, nyt 14 kerrosta. Asuinrakennusoikeuden määrä on siis laskenut. Muutos ei ole olennainen ja tulee kuulluksi kaavan nähtävillä ollessa.



Martinlaakson rakennushankkeet ja mahdollisia korkean rakentamisen paikkoja (yli 8 kerrosta).

[MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu](#)

Ei tarvittu.

[Kaavamuutoksen nähtävillä olo ja sen jälkeen tehdyt tarkistukset](#)

Kaavamuutos on ollut nähtävillä 30.1. – 28.2.2019, jolloin ei jätetty muistutuksia. Lausuntoja ei tarvittu. Nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tarkistettu vihertehokkuusmääräystä ja kaava on piirretty uuteen tietojärjestelmään. Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä edellytä kaavan uutta nähtävillä panna.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaava toteuttaa kaupungin asuntorakentamistavoitetta ja keskustojen kehittämistavoitetta.

Kaavamuutoksella rakennetaan Martinlaakson uutta keskustaa korkeatasoisella arkkitehtuurilla. Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja lisätä hyvää asumista lähellä rautatieasemaa, kauppakeskusta ja muita palveluja.

Rakennusten korkeus vaihtelee 6 – 14 kerrokseen. Kivivuorentien puolelle tulee myös liiketiloja. Taloista tulee keskenään erilaisia. Rakennusten keskelle jää iso luonnonvarainen piha. Tontin vihertehokkuudeksi vaaditaan 0,90. Talousrakennuksissa käytetään viherkattoja.

Lentomelun torjunnassa huomioidaan kasvava laskevan lentoliikenteen määrä Martinlaaksossa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Maankäyttöluonnos 1

Ison kerrostalo 4 371 k-m² säilyy, kolme rakennusta puretaan. Tilalle kuusi kerrostaloa, joista kolme lamellitaloa ja kolme pistetaloa, kerrosluvut 6 - 7. Uusia asuntoja 15 650 k-m², kokonaisrakennusoikeus 20 021 k-m². Pihakannen alla 150 ap (puuttuu 4 ap). Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 1.12.2017

– Maanalainen pysäköinti on kallis eikä mahdollista kohtuuhintaista vuokra-asumista ja tuottaa pihan, jossa ei kasva isoja puita.



Maankäyttöluonnos 2

Isoin kerrostalo 4 371 k-m² säilyy, kolme rakennusta puretaan. Tilalle kolme kerrostaloa. Uusia asuntoja 16 800 k-m², kokonaisrakennusoikeus 21 171 k-m². Uusia asuntoja 336 kpl. Pysäköintitalo 161 ap (puuttuu 2 ap). Aputiloja kellarissa. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 14.2.2018

– Matala kaksikerroksinen pysäköintitalo tuhlaa maata, sitä korottamalla saadaan yksi uusi kerrostalo lisää paikalle, josta avautuu vapaita näkymiä.



Maankäyttöluonnos 3

Isoin kerrostalo 4 371 k-m² säilyy, kolme rakennusta puretaan. Tilalle viisi kerrostaloa. Uusia asuntoja 20 650 k-m², liiketilaa 300 k-m², kokonaisrakennusoikeus 25 021 + 300 k-m². Uusia asuntoja 378 kpl. Pysäköintitaloon 198 ap. Aputiloja kellarissa. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 10.9.2018

– Pysäköintitalon korotus lisää yhden kerrostalon. Kellareita ei voida rakentaa korkean pohjavedenpinnan takia, joten aputilat tulee siirtää kerrokseen.

Kaavaratkaisun valinta ja sen perustelut

Maankäyttöluonnosta on kehitetty niin, että rakentamista on saatu lisää ja talojen korkeudet vaihtelevat. Keskelle jää iso piha. Kivivuorentien puoleista rakentamista on korotettu. Pysäköintilaitosta on korotettu, jolloin on saatu yksi talonpaikka lisää. Kivivuorentien varrelle on lisätty liike-tiloja. Rakentamisen tehokkuutta perustelevat läheinen rautatieasema ja kauppakeskus.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva bussiterminaalilta.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 9.11.2018

4.1 KAAVAN RAKENNE

[Asemakaavan tarkoituksena on purkava saneeraus ja täydennysrakentaminen.](#)

Korttelialueelta esitetään purettavaksi kolme neljästä asuinkerrostalosta ja niiden tilalle esitetään uudisrakentamista. Rakennusten keskelle jää iso luonnonvarainen piha.

Säilyvä kuusikerroksinen asuinkerrostalo peruskorjataan uudisrakennushankkeen yhteydessä.

Kivivuorentien puolelle sijoittuu kaksi pistetaloa, joista toisessa on 14 ja toisessa 8 kerrosta.

Näiden pohjakerroksissa on Kivivuorentien suuntaan avautuvia liiketiloja. Kukinpolun varteen sijoittuu kaksi 6 – 8 kerroksista kytkettyä pistetaloa ja yksi 8-kerroksinen. Korkea pohjavesi estää aputilojen rakentamisen kellareihin, joten aputiloja on sijoitettu asuintalojen 1. ja 2. kerroksiin ja osa pihalle talousrakennuksiin.

Rakennuksista tulee keskenään erilaisia ja vaaleita tehostevärein. Pysäköinti on neljäkerroksisessa pysäköintitalossa. Talousrakennuksiin, taloussiipiin ja autokatoksiin tulee viherkatot.



Näkymä Kukinpolulta.

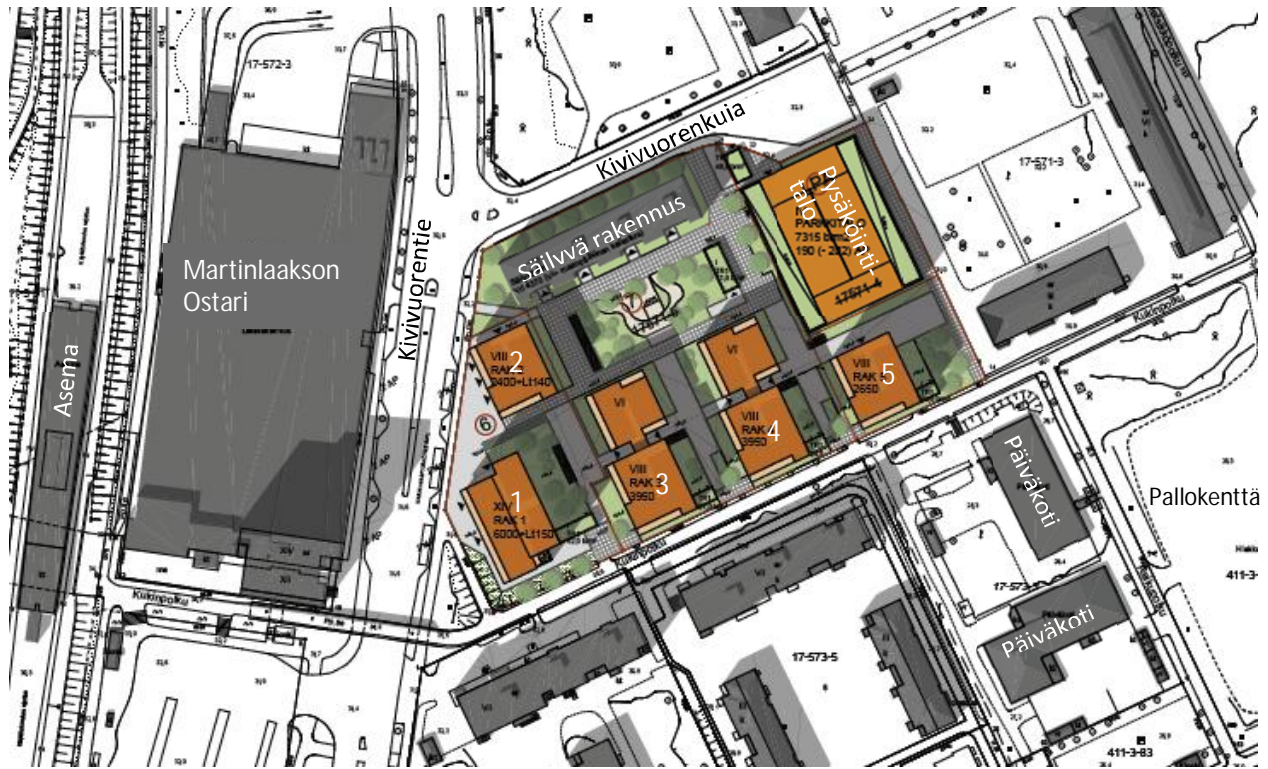
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Ilmakuvaopetus koillisesta.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018

Arkkitehtonisena perusratkaisuna on muodostaa uudishankkeesta katu- ja pihatiloja rajaava kortteli Martinlaakson koordinaatiston suunnassa. Tavoitteena on myös eheyttää tontilta purettavien rakennusten hajanaista ja laajaan maantasopysäköintiin perustuvaa maankäyttöä. Kivivuorentien varren rakennukset muodostavat pääkadun varteen uutta tiivistyvää kaupunkikuvaa liiketiloineen.



Asemapiirros.

Arkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018

Rakennusoikeuslaskelma								
	Säilyvä rakennus	Uudet rakennukset					Yhteensä	Kaikki yhteensä
		Rak. 1	Rak. 2	Rak. 3	Rak. 4	Rak. 5		
Kerrosluke	6 + k	14	8	6 – 8	6 – 8	6 – 8		
Kerrosala k-m ²								
- asunnot	4 371	5 913	2 339	3 906	3 906	2 574	18 638	23 009
- liiketilat	-	150	140	-	-	-	290	290
Kerrosala yht.	4 371	6 063	2 479	3 906	3 906	2 574	18 928	23 299
Rakennusoikeus k-m ²	4 371	6 000	2 400	3 950	3 950	2 650	18 950	23 321
		+ kl 150	+ kl 140				+ kl 290	+ kl 290
Bruttoala br-m ²	5 100	7 593	2 990	4 820	4 820	3 107	23 330	28 430
Asuinhuoneistoala h-m ²	3 576	4 684	1 770	3 081	3 081	2 000	14 616	18 192
Porrashuoneet h-m ²		984	367	575	575	367	2 868	
Porrashuoneet, luhti h-m ²		224	-	-	-	-	224	
Porrashuoneet, 15 m ² osat		210	120	120	120	120	690	
Aputilat h-m ²		755	265	460	460	287	2 227	
Asunnot kpl	72	101	43	68	68	46	326	398
Asuntojen keskipinta-ala	49,7	46,4	41,2	45,3	45,3	43,5	44,8	45,7

Rakennusoikeuteen ei lasketa aputiloja, teknisiä tiloja eikä porrashuoneiden 15 m² osuutta / porrashuone / kerros eikä hormeja eikä ulkoseinien 250 mm ylittävää osuutta. Pihalla on lisäksi kaksi talusrakennusta 200 k-m² ja 46 k-m². Pysäköintitalon bruttoala on 7 315 br-m², mikä ei sisällä kerrosalaa.

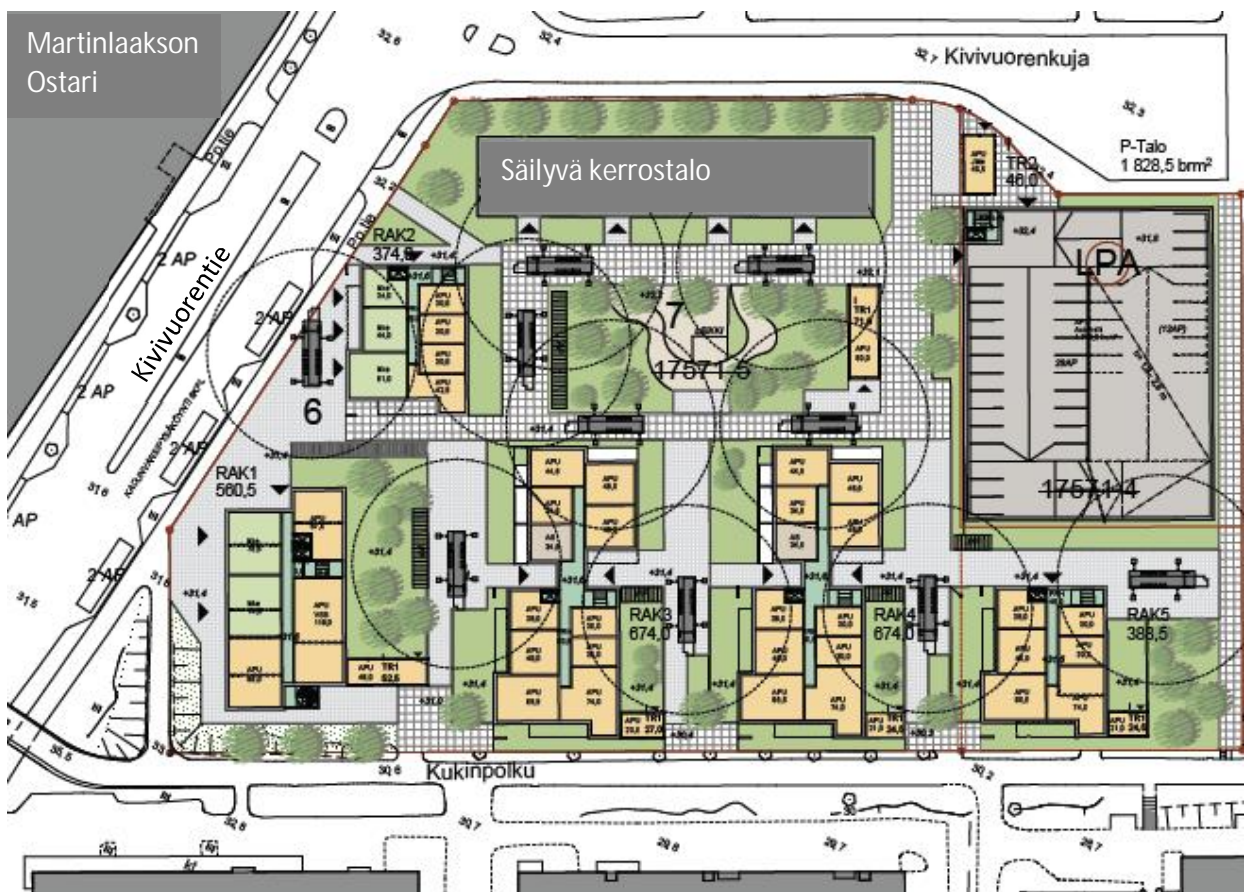
kl = Liiketilat.

Uusi rakennusoikeus on yhteensä 23 611 k-m², mikä sisältää asuinkerrosalaa 23 321 k-m² ja liiketiloja nykyisen määrän 290 k-m². Tonttien ala on yhteensä 14 380 m², jolloin alueen keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 1,62$. Tehokkuus perustuu sijaintiin rautatieaseman, kauppakeskuksen ja muiden palvelujen lähellä.



Havainnekuva idästä.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 7.9.2018



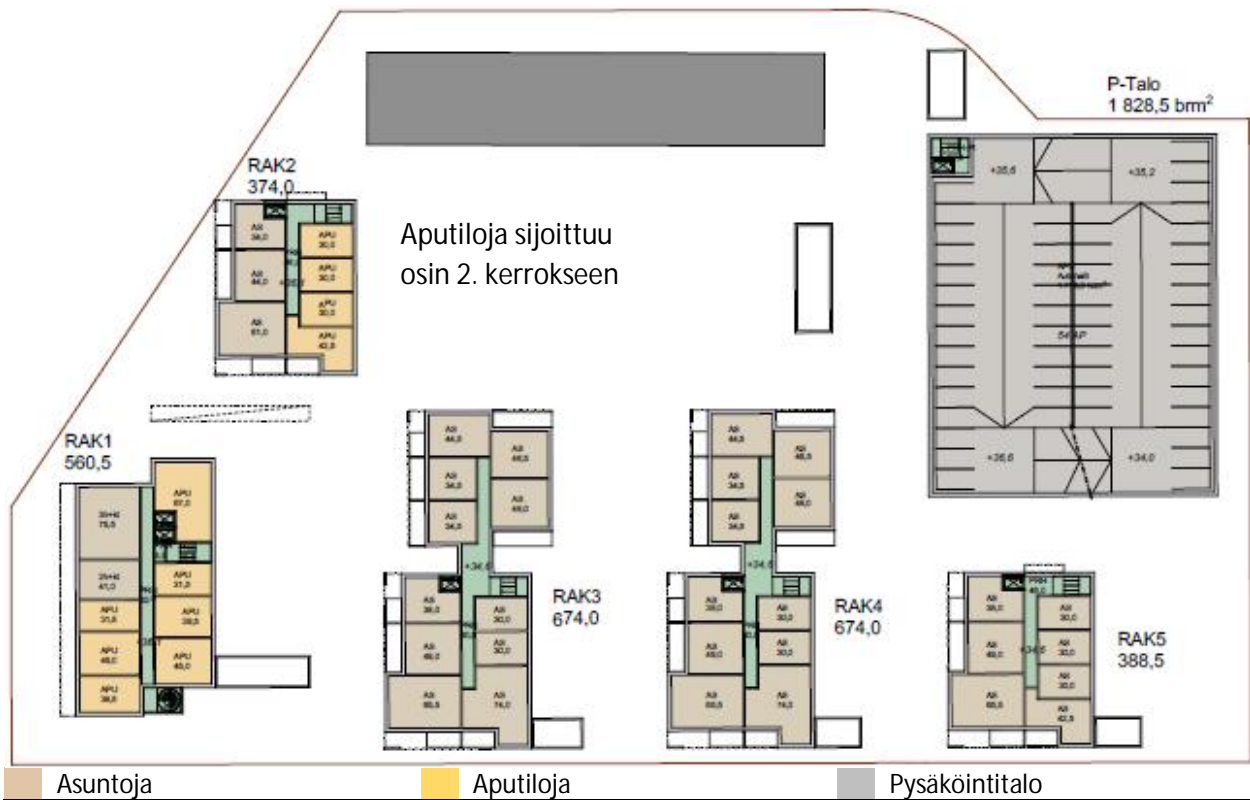
Asuntoja

Liikkeitä

Aputiloja

Pohjakaaviot, 1. kerros, pihataso.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



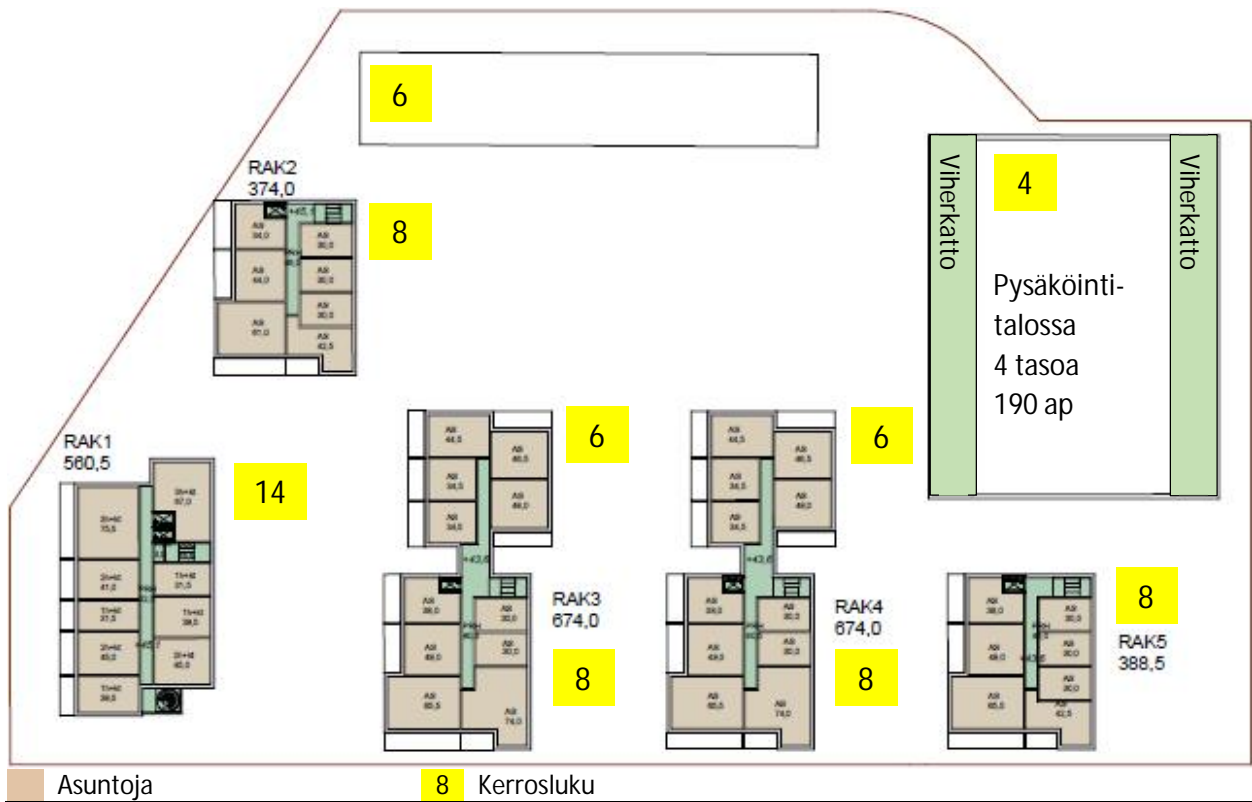
Pohjakaaviot, 2. kerros.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



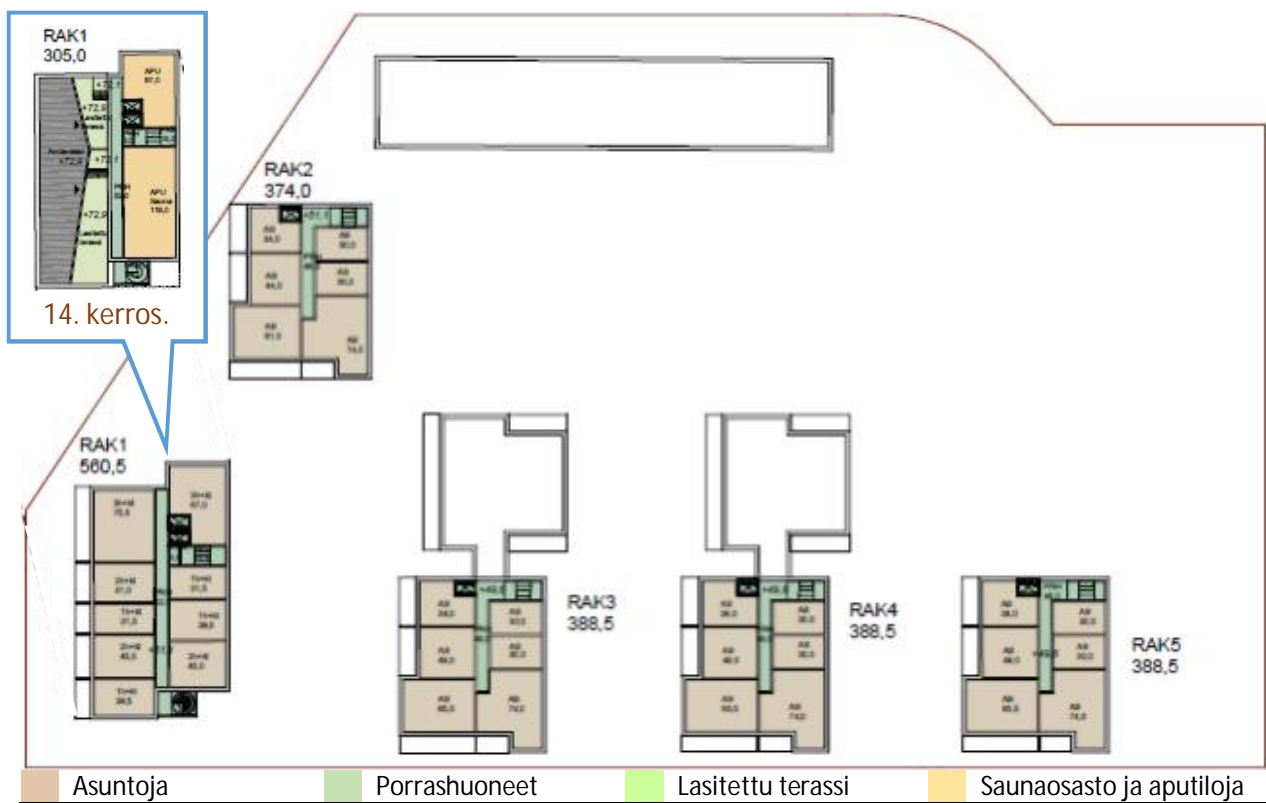
Pohjakaaviot, 3. – 4. kerros.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



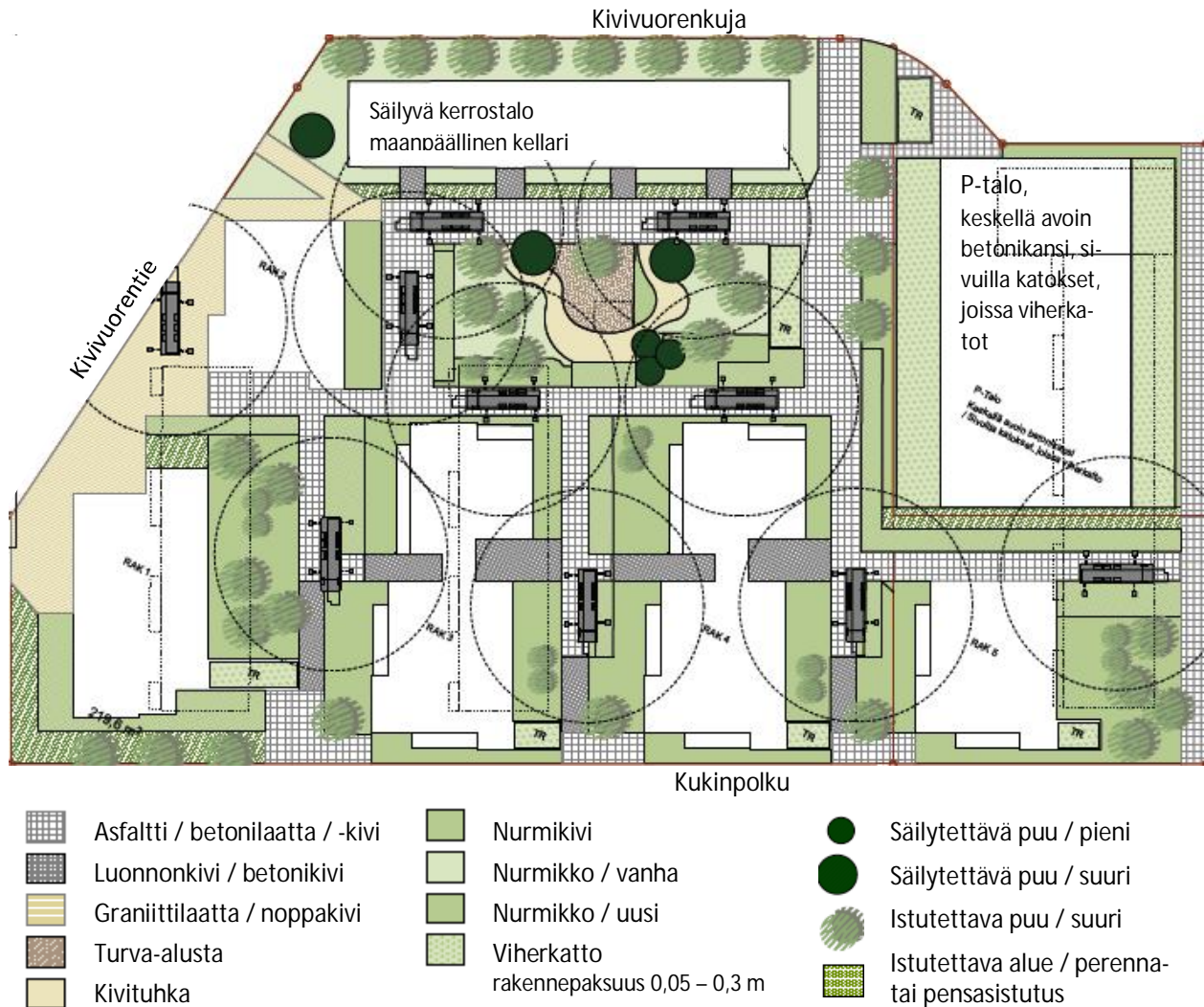
Pohjakaaviot, 5. – 6. kerros.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Pohjakaaviot, 7. – 13. kerros.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Pihasuunnitelma.

Arkkitetoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018

Talusrakennuksiin, taloussiipiin ja autokatoksiin tulee viherkatot.

Rakennusoikeus

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus: Asuinkerrostalojen korttelialue AK, 10 350 k-m².

Kaavailtu rakennusoikeus: AK, nykyinen 4 371 k-m² + uutta 18 950 k-m² + liiketilat 290 k-m² = yhteensä 23 611 k-m².

Tästä omistusasumisena AK 8 400 k-m² + liiketilat 290 k-m², loput vuokraa.

Puretaan 5 979 k-m² (jäljelle jäävä talo on 4 371 k-m²).

Rakennusoikeuden lisäys: asumista 13 261 k-m² + liiketiloja 0 k-m², yhteensä 13 261 k-m².

Vihertehokkuus

Kaavaan on tehty erillinen vihertehokkuuslaskelma.

Vihertehokkuus tarkoittaa vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella.

Saavutettu vihertehokkuus	0,9
Tavoitetaso	0,8
Minimitaso	0,6



Kivivuorentien liiketilojen eteen muodostuu kaupunkiaukio.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018

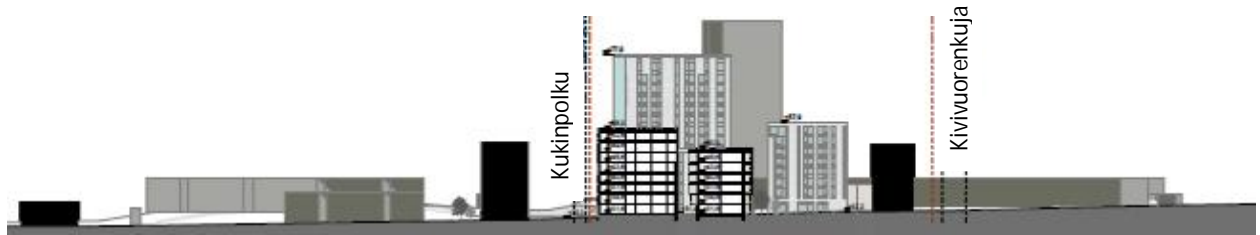


Kivivuorentiellä rakentaminen kohoaa tornia kohti.

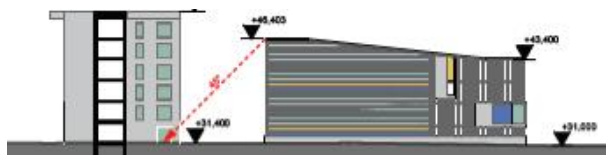
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Leikkaus 1, lännestä itään.



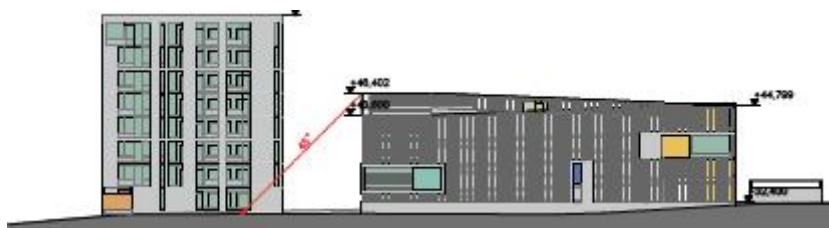
Leikkaus 2, etelästä pohjoiseen.



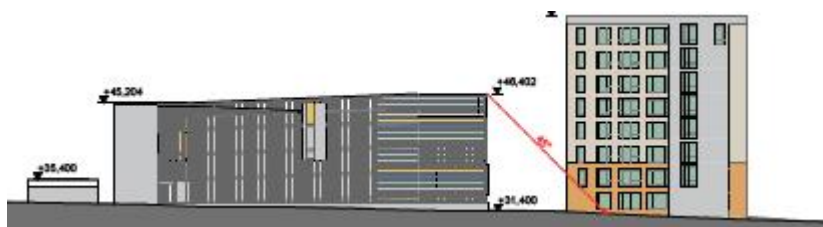
Etelään.



Pohjoiseen.



Itään.



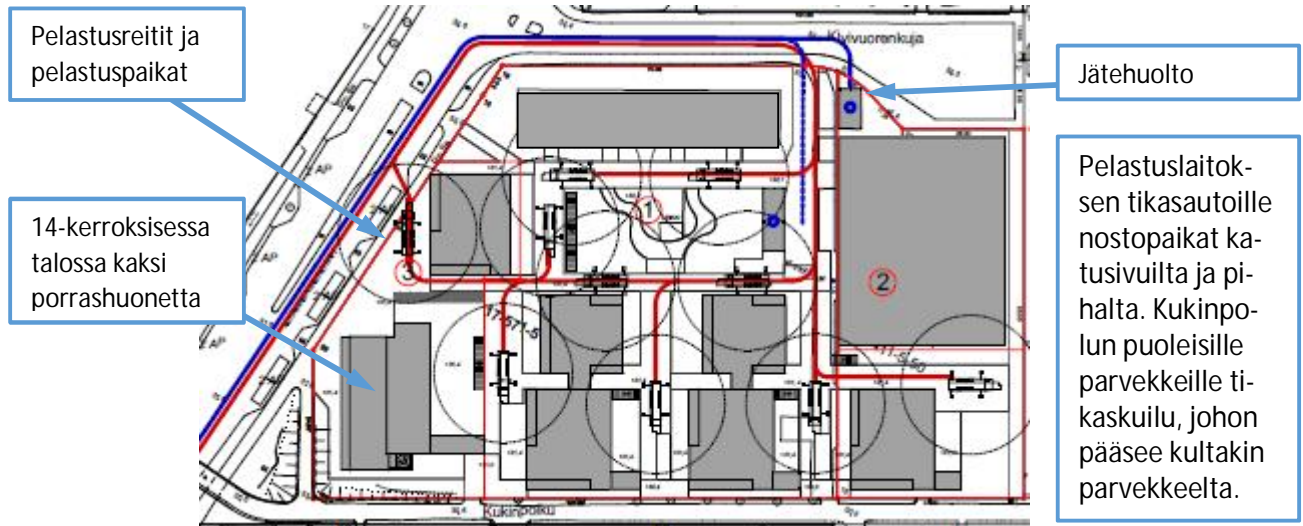
Länteen.



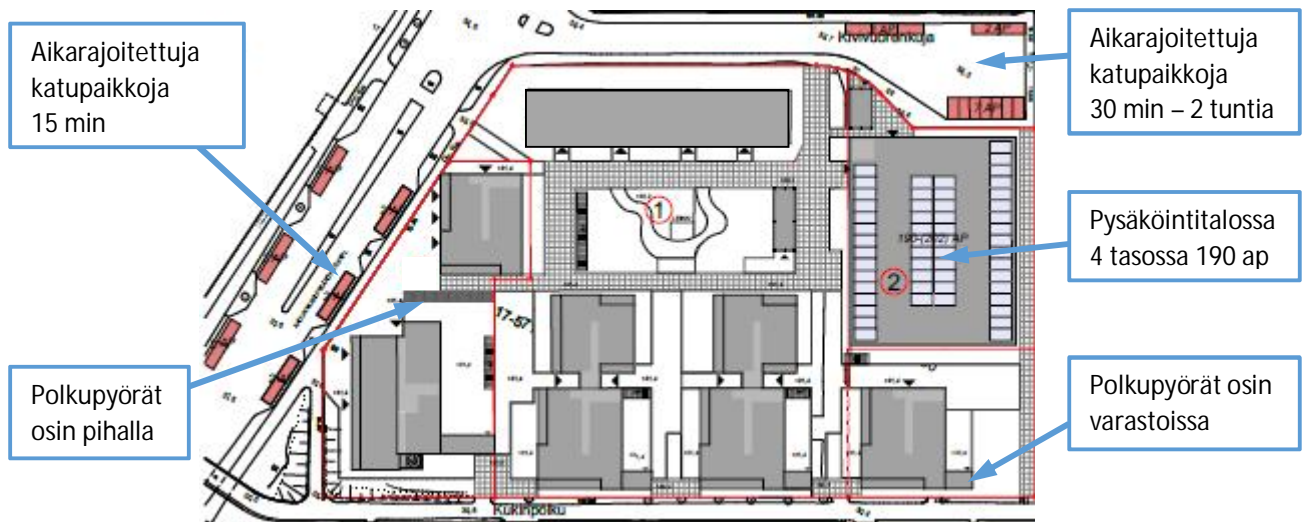
Kukinpolulla asuintalot ja niihin liittyvät talousrakennukset rajaavat katutilaa.
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Pysäköinti sijoittuu neljäkerroksiseen pysäköintitaloon, johon ajetaan Kivivuorenkujan käänöpaikalta.
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Pelastussuunnitelma. / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 6.11.2018



Pysäköinti. / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 6.11.2018

Autopaikat

Autopaikanormi asunnoille 1 ap / 130 k-m² (Kala 19.12.2013, määräaikaisena 31.12.2018 asti) sekä liiketiloille 1 ap / 100 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / liiketila.

Pysäköinnin kokeilunormin tavoitteena on helpottaa ja lisätä asuntotuotantoa joukkoliikenteen kannalta edullisilla alueilla sekä edistää asuntorakentamisen kohtuuhintaisuutta optimoimalla erityisesti rakenteellisten pysäköintipaikkojen määrää.

Asuinkerrosala yhteensä 23 321 k-m² / 130 = 180 ap + liiketilat noin 6 ap, yhteensä noin 186 ap. Pysäköintitaloon sijoittuu luonnoksessa 190 ap, lisäksi alimmalle tasolle voidaan sijoittaa 12 ap.

Polkupyöräpaikat

Polkupyöräpaikat mitoitetaan rakennusvalvontojen yhteisen käytännön (TOP 10) mukaisesti: 1,5 pp / 1 – 2 h asunto sekä 2 pp / 3h ja enemmän, mikä tuottaa uusille taloille noin 524 pp.

Polkupyöräpysäköinti osoitetaan pääosin asuintalojen yhteistiloihin ja osin talousrakennuksiin. Lisäksi pihalle osoitetaan polkupyöräpaikkoja lyhytaikaiseen pysäköintiin ja vieraita varten.

Tekninen huolto

Nykytilanne

- Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa ja osin läpäisevää piha-aluetta. Tontin läpäisemättömien pintojen vedet on johdettu Kukinpolun yleiseen hulevesiviemäriverkostoon.

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä.

Alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella.

- Vesihuolto ja vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Kukinpolulla (200 V 1972), Kivivuorenkujalla (200 V 1969) sekä Kivivuorentiellä (400 M 2009).

Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäläkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Myyrmäen painepiiriin ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa. Korkeimmissa asuinrakennuksissa saatetaan tarvita kiinteistökohtaiset paineenkorottamat.

- Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kukinpolulla (300 B), Kivivuorenkujalla (300 B 1969) sekä Kivivuorentiellä (400 B 1969). Nykyisin tontin rajan läheisyyteen sijoittuvalle Kukinpolun jätevesiviemärielle varataan kaavassa 2,5 metrin suojaetäisyys.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vihertien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Myyrmäen, Vapaalan, Hämeenkyän ja Hämevaaran kaupunginosien kautta Espoon puolelle, jossa ne päätyvät Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

- Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen kuivatus perustuu hulevesiviemärointiin. Kaavamuutosalueen eteläpuolella Kukinpolulla sijaitsee HSY:n hulevesiviemäri (300 B). Lisäksi hulevesiviemärointi on rakennettu Kivivuorentielle (800 B 2009 / 300 B 2009) ja Kivivuorenkujalle (400 B 1969). Kukinpolulla ja Kivivuorenkujalla tontin rajan läheisyyteen sijoittuville HSY:n hulevesiviemäreille varataan kaavassa 2,5 metrin suojaetäisyys.

Tontin vettä läpäisemättömien pintojen hulevedet on johdettu Kukinpolun yleisiin hulevesiviemäriin. Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä ja avo-ojissa edelleen Mätäojanlaaksoon.

Suunnitelma

- Vesihuolto

Kaavamuutoksen myötä Kukinpolun vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä jatketaan palvelemaan Kivivuorentiehen rajautuvaa uutta tonttia. Kukinpolun yleistä jätevesiviemäriä, vesijohtoa ja hulevesiviemäriä tulee jatkaa noin 75 m. Nykyisen hulevesiviemäriin uusimistarve noin 50 metrin matkalta tulee selvittää rakennussuunnittelun yhteydessä. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio on 65 000 €.

Kiinteistön 92-17-573-1 (Raikukuja 2) yksityiset tonttijohdot siirretään kaavoitettavalta tontilta ja kiinteistö liitetään Kukinpolulle rakennettavaan uuteen vesihuoltoon.

- Vesistöt ja vesitalous

Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamutoksesta johtuvia muutostöitä. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

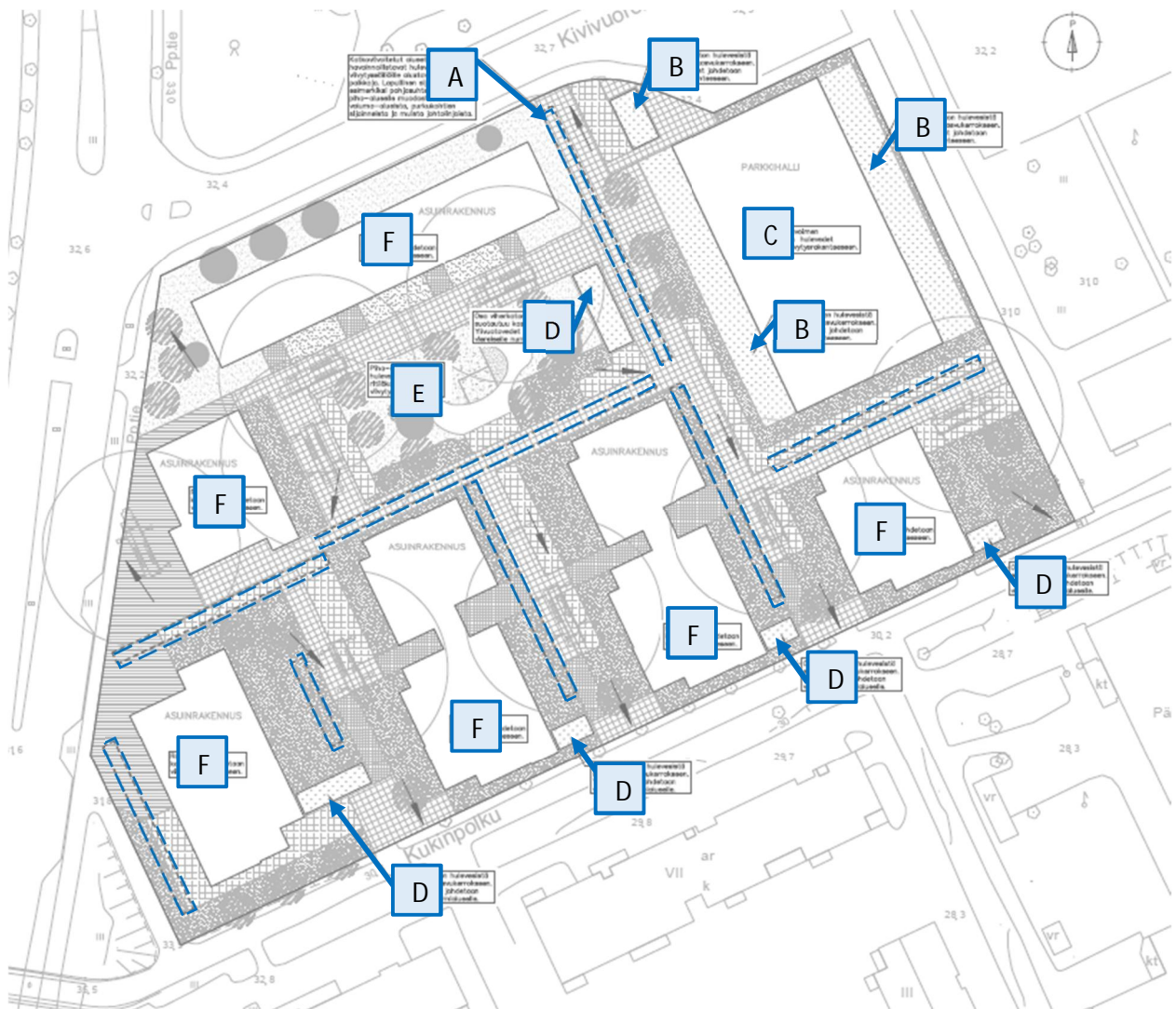
Kaavatyön yhteydessä kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Mikäli hulevedet viivytetään hulevesien hallintasuunnitelman (piir.nro 1877-G01/pvm. 29.10.2018) mukaisesti tonttien yhteisillä järjestelmillä, yhteistä hulevesijärjestelmistä tulee olla sopimukset tonttien kesken. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytään kaupungilla.

(Marja Leppänen 16.11.2018)



Vesihuollon esisuunnitelma.

Marja Leppänen 16.11.2018



- A. Katkoviivoitetut alueet havainnollistavat hulevesien viivytyssäiliöille alustavasti sopivia paikkoja.
 B. Osa viherkaton hulevesistä suotautuu kasvukerrokseen, ylivuotovedet johdetaan viivytyrakenteeseen.
 C. Pysäköintitalon avoimen betonikannen hulevedet johdetaan viivytyrakenteeseen.
 D. Osa viherkaton hulevesistä suotautuu kasvukerrokseen, ylivuotovedet johdetaan viereiselle nurmialueelle.
 E. Piha-alueiden hulevedet johdetaan ritiläkaivojen kautta viivytyrakenteeseen.
 F. Rakennuksen kattovedet johdetaan viivytyrakenteeseen.

Hulevesisuunnitelma tiivistettynä.

Geotek Oy 29.10.2018

Maaperä ja hulevesien käsittely

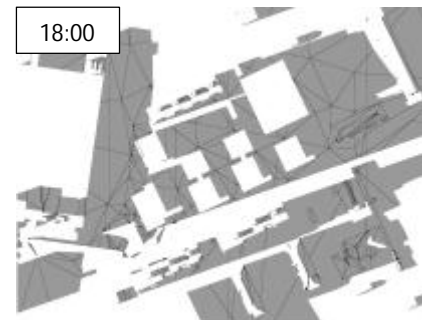
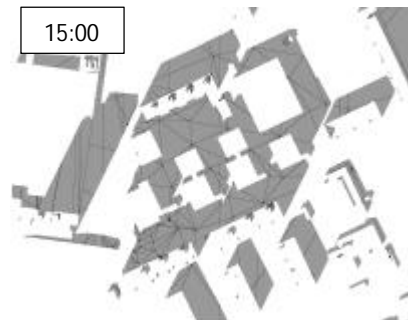
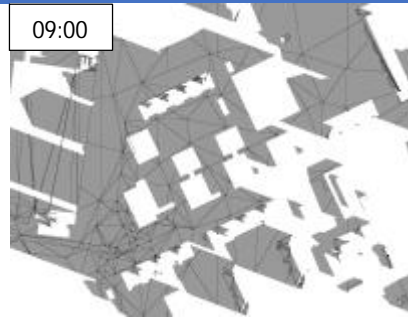
Lähialueen pohjatutkimustietoihin perustuvan arvion mukaan maapohjassa on kasvukerroksen ja vanhojen täyttöjen alla muutaman metrin paksuinen kerros silttiä tai savea ja sen alla kalliota peittävä moreenimuodostuma. Kallion pinta on oletettavasti usean metrin syvyydessä. Maanpinnan taso on noin +30,5 ... 32,5. Tieto pohjaolosuhteista tarkentuu, kun alueelle tehdään pohjatutkimus. Alueelle on asennettu kaksi pohjaveden tarkkailuputkea. Niissä vedenpihta on havaittu noin tasolla +27,0 ... 29,0.

Hulevesien viivytyksestä määrätään rakennusjärjestyksessä. Alueelle on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, josta tiivistelmäkartta yllä.

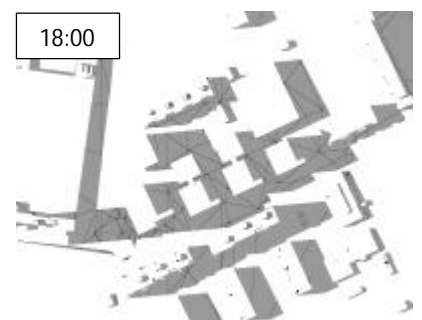
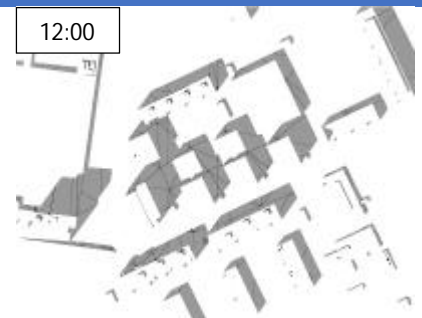
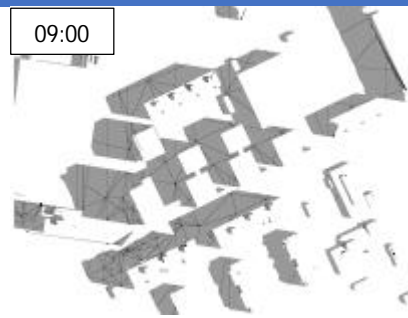
(Geotek Oy 29.10.2018)

Varjostustutkimus

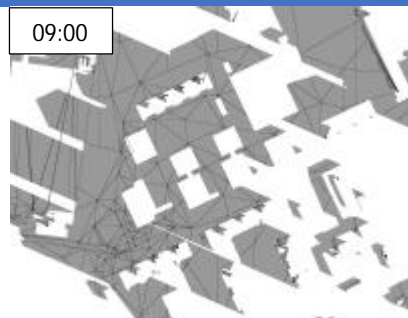
Kevätpäiväntasaus 20.3.
Aurinko nousee 6:22
Aurinko laskee 18:34

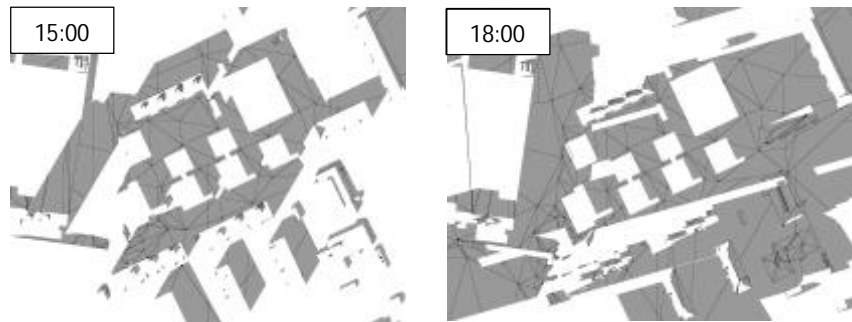


Kesäpäivänseisaus 21.6.
Aurinko nousee 3:54
Aurinko laskee 22:50

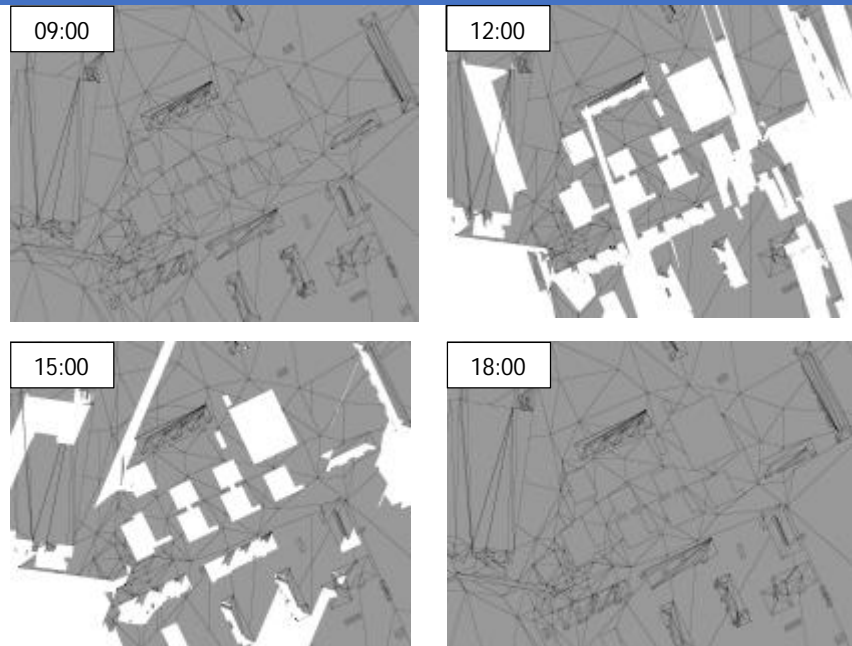


Syyspäiväntasaus 23.9.
Aurinko nousee 7:06
Aurinko laskee 19:18





Talvipäivänseisaus 22.12.
Aurinko nousee 9:24
Aurinko laskee 15:13



Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 6.11.2018

Varjostustutkimus osoittaa, että rakennukset varjostavat lähinnä omaa pihaa eikä sitäkään kokonaan. Mitä korkeampi rakennus, sen pitempi varjo, mutta sitä nopeammin varjo kauempana liikkuu. Iltaisin ja talvisin kaupunki on yleisesti varjoinen.

Tornitalo tarjoaa vapaita näkymiä. Korkeimman talon kattoterassilla horisontti on 24 kilometrin etäisyydellä. Kattoterassi on avoinna myös alimman kerroksen asukkaille.

Koska korkealla horisontti on kauempana, on myös päivän valoisa aika pitempi kuin maan tasossa. Lisäksi tornitalosta voi havainnoida upeasti maisemaa, lintuja, lentokoneita, sääilmiöitä, avaruutta ja yöllistä kaupunkia. Silmä lepää kauas katsoessaan. Auringon laskeessa aurinko valaisee asunnon katon, koska aurinko laskee asunnon tason alapuolelle.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Torni korostaa Martinlaakson keskustaa yhdessä 14-kerroksisen Martintornin kanssa. Rakennukset polveilevat, jolloin syntyy erikokoisia pihatiloja ja näkymiä asunnoista talojen ohi. Kortteliin jää tilava luonnonvarainen piha. Arkkitehtuuri on korkeatasoista.

Liiketiloiista syntyy Kivivuorentien varteen pieni ostoskeskus, joka ja luo tähän kohtaan Martinlaakson keskustan yhdessä kauppakeskuksen kanssa. Tällä kohdalla on myös kadunvarsipysäköintiä. Liiketilojen eteen syntyy kaupunkiaukio.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kerrostalotontit merkitään asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Pysäköinti sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle LPA. Rakennusoikeudet ja kerrosluvut merkitään rakennusaloittain.



Kaupunkirakenne. / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

[Kaavamuutos tarjoaa](#) mahdollisuuden asua hyvällä sijainnilla lähellä rautatieasemaa ja palveluja ja tuottaa uusia esteettömiä kerrostaloasuntoja 326 kpl, jotka vastaavat purettavia asuntoja paremmin kysyntään ja kasvavan kaupungin asuntotarpeeseen. Ne ovat myös paremmin ääni- ja lämpöeristettyjä. Liiketilojen määrä säilyy ja ne siirtyvät sivukadulta pääkadun varteen.



Martintorni jää hallitsemaan Martinlaakson silhuettia.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen 23.11.2018

[Kaavamuutos liittyy](#) olevaan katuun ja kunnallistekniikkaan. Rakennustyö tuottaa tilapäistä liikenne- ja meluhaittaa. Piha muuttuu ensin rakennustyömaaksi ja lopulta rakennetuksi pihaksi.

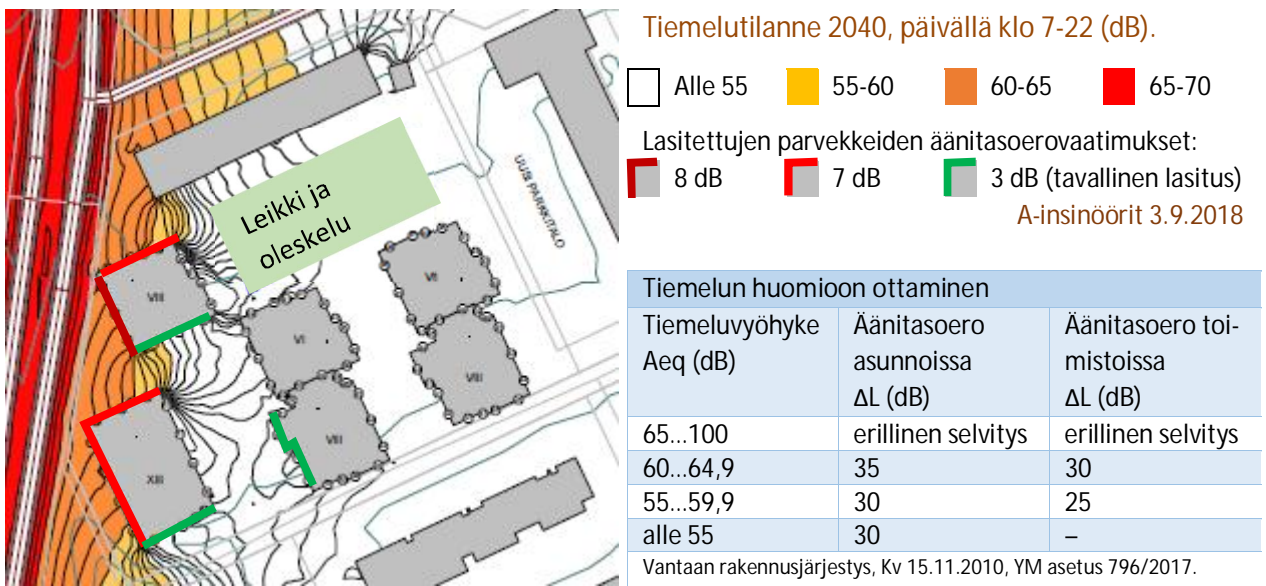
[Kaupunkikuvassa](#) näkyvin muutos on Kivivuorentien ja Kukinpolun kulmaukseen rakennettava tornitalo, Kivivuorentien varrelle tuleva liikerakentaminen sekä rakennusten korkeuden kasvaminen nykytilanteeseen verrattuna, jolloin kaupunkimaisema muuttuu urbaanimmaksi.

Liikennevaikutukset: Nykyiset 100 autopaikkaa tuottavat liikennettä noin 250 ajon/vrk. Siten kaavamuutoksen jälkeen 190 autopaikkaa tuottavat noin 475 ajon/vrk. Liikennemäärä lisääntyy noin 225 ajon/vrk. Liikenne mahtuu hyvin nykyiselle katuverkolle. Lisäksi läheiseltä rautatieasemalta ja bussiterminaalista on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet, joten oma auto ei ole välttämätön.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäiset. Kaava tehostaa maankäyttöä ja infrastruktuurin käyttöä. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista edullisempaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Sekä päivä- että yömelun ohjearvot täyttyvät. Tässä lentomelu on määräävä, joten asuntojen ääneneristävyyden tulee olla ΔL 35 dB ottaen huomioon lentoliikenteen kasvu (Finavia 2018).



4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutos ei muuta nykyistä nimitystä.

Kivivuoreнкуja / Stenbergsgränden (1969), vanhasta mäennimestä Stenberget, 1968 Kivivuori. Helsingin pitäjässä berg-sanan vastineena on ollut kallio, ei vuori, joka kuuluu itämurteisiin.

Kivivuorentie / Stenbergsvägen (1969), kuten edellinen.

Kukinpölkku / Kuggstigen (1969), vanhasta niitynnimestä. Nykyisen Hämeenlinnanväylän itäpuolella esiintyy 1699 Kogg ängen, 1815 Kuggäng. – Kugg, kogg, kogger eli koggi on ollut 1400- ja 1500-luvuilla käytössä ollut hansalaiva. Niityltä lienee hakattu laivaparruja, koska martinkyläläinen talonpoikaislaivuri ja kauppias Göran Bonde sai 1518 tallinnalaisporvari Helmich Fickeltä luotolla suolaa sitä vastaan, että alkuvuodesta 1519 toimittaa 1 200 'koggesperreniä'.

Martinlaakso / Märtdensdal (1967), kerrostaloalue kaavoitettiin Martinkylän (1512 mertenss buw, 1540 Mortensby, 1957 Martinkylä) takamaalle ja sen keskusta sijaitsee Laajavuoren ja Kivimäen välissä. Laakso on yleiskieltä. Helsingin pitäjän vanhassa nimityksessä olisi käytetty sanaa notko.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan liittyy maankäytösopimus.

Tonteille rakennetaan sekä omistus- että vuokra-asuntoja.

Asemakaavamääräyksen mukaan rakennustyön saa aloittaa vasta, kun tonttien tarvitsema kunnallistekniikka on rakennettu.

Maankäytösopimuksen mukaan rakentaja sitoutuu huolehtimaan kiinteistön 17-573-1 (Raikukuja 2) vesihuollon liittämisestä rakennustöiden yhteydessä.

Rakennusluvista kuullaan naapureita ja ilmoitetaan rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavatyöhön osallistuneet

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
Kiinteistöt ja asuminen	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Kuntatekniikan keskus	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Marja Leppänen	suunnitteluinsinööri
	Seppo Keinänen	suunnittelupäällikkö
Rakennusvalvonta	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Kojamo Oy	Jyrki Hahkala	hankekehityspäällikkö
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Kojamo Oy:n konsulttina	Petri Rouhiainen	arkkitehti
	Heli Javanainen	arkkitehti
A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Kojamo Oy:n konsulttina (meluselvitys)	Jouni Kempainen	DI
Geotek Oy, Kojamo Oy:n konsulttina (hulevesiselvitys)	Markku Savolainen	RI

Aloituskokous pidettiin 6.4.2018.

Neuvottelut hakijan kanssa 28.2.2018, 7.6.2018, 29.8.2018, 10.9.2018, 5.11.2018.

Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsitiimissä 4.9.2018 ja Länsi-Vantaan aluetiimissä 12.8.2018.

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Vantaa 20.5.2019

Timo Kallaluoto

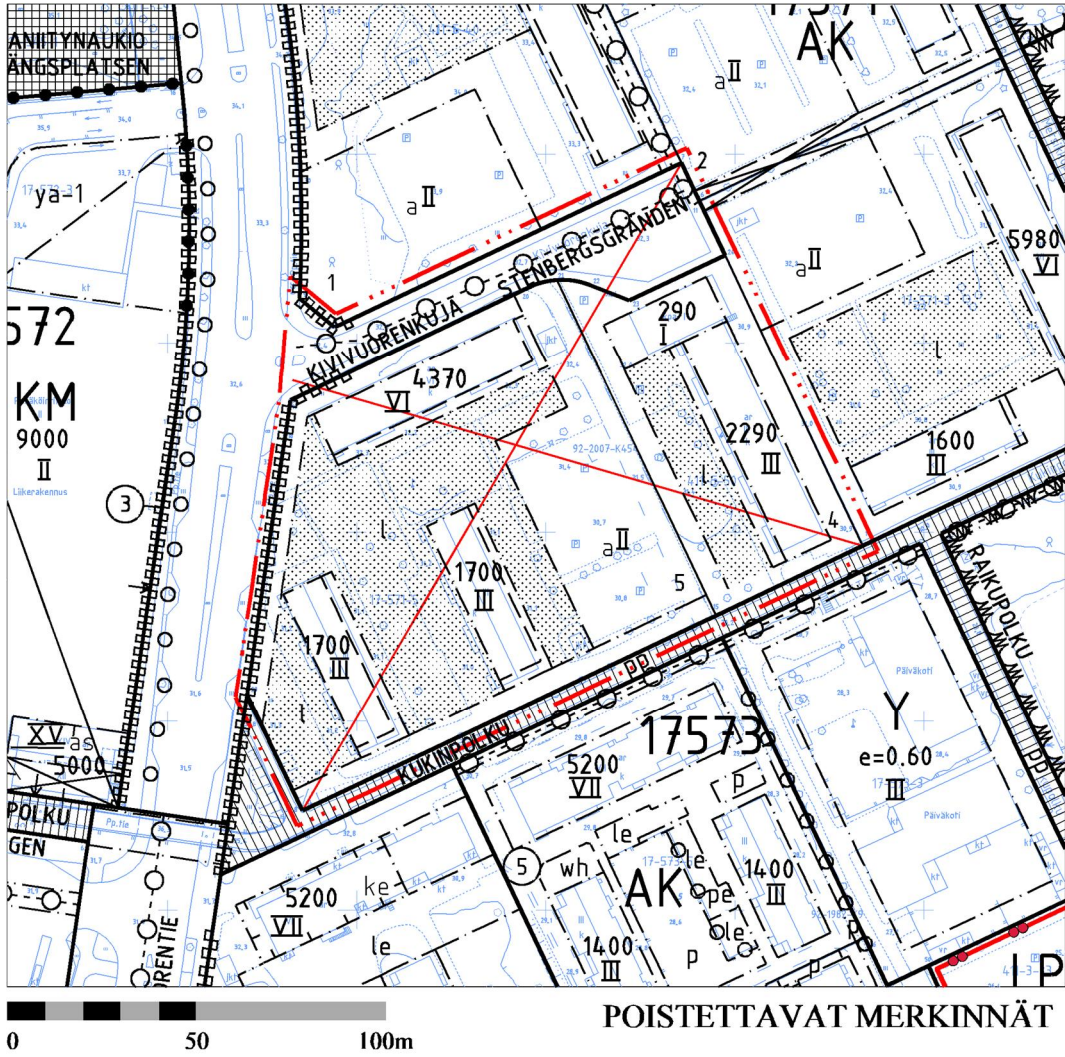
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

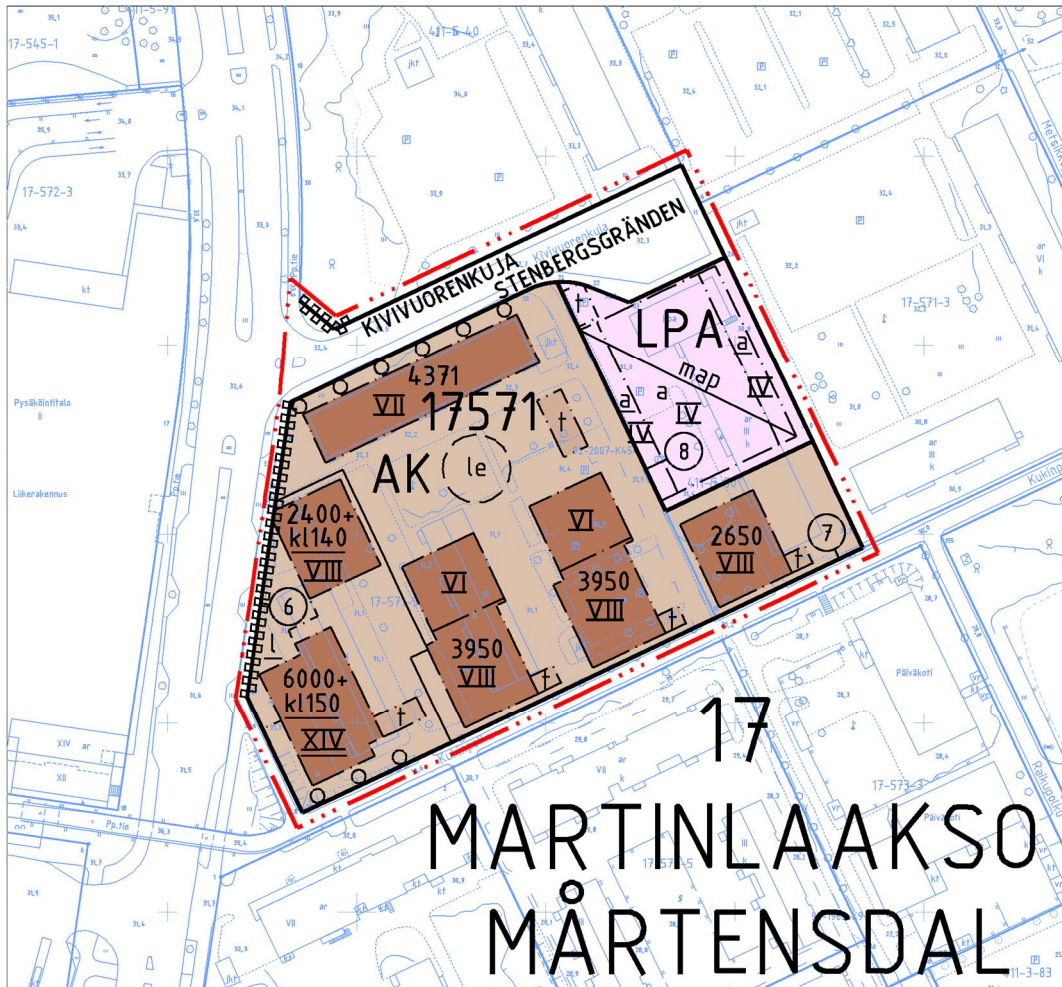
timo.kallaluoto@vantaa.fi

p. 050 3122 132

Kielotie 28

PL 1860, 01030 VANTAAN KAUPUNKI





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

002381

20.5.2019

685491, 685492

Vantaan kaupunki

Vanda stad

KIVIVUORENKUJA 1-3**STENBERGSGRÄNDEN 1-3**

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

Stadsdel 17, Mårtensdal

Asemakaavan muutos**Ändring av detaljplanen**

Osa korttelia 17571 sekä katualuetta.

Del av kvarteret 17571 samt gatuområde.

Tonttijaon muutos**Ändring av tomtindelningen**

Osa korttelia 17571.

Del av kvarteret 17571.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

— · · · —

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.

Rakennusoikeus

Rakennustyön saa aloittaa vasta, kun tonttien tarvitsema kunnallistekniikka on rakennettu.

Byggnadsrätt

Byggnadsarbetet får endast startas efter kommunalteknik som behövs för tomter har byggts.

Korttelin korkeimman talon 14. kerroksessa tulee olla tontin yhteisiä saunatiloja, viherhuone ja oleskeluterassi.

I kvarterets högsta hus på 14. våningen ska det finnas tomtens gemensamma bastu-utrymmen, grönrums och vistelseterrass.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa kussakin kerroksessa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15 m², om trapphusen har naturligt ljus.

Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennusalalle saa sijoittaa sauna-, kunto-, kerho-, harrastus-, yhteis-, varasto-, väestönsuoja- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja ja teknisiä tiloja enintään 20 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta. Näistä sauna-, kunto-, kerho- ja teknisiä tiloja sekä porrashuoneen saa osin sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojia.

Utöver den byggnadsrätt angiven i detaljplan får i byggnadsytan placeras bastu-, konditions-, klubb-, hobby-, förråds-, skyddsrum-, gemensamma och moisvarande utrymmen som betjänar boendet samt tekniska utrymmen i högst 20 % av den byggnadsrätt som är angiven i detaljplanen. Av dessa bastu-, konditions-, klubb- och tekniska utrymmen samt trapphus får placeras delvis ovanför övervåningen utöver våningsantalet. Dessa utrymmen dimensionerar inte bilplatser eller skyddsrum.

Julkisivut ja katot

Rakennusten tulee edustaa korkeatasoisia arkkitehtuuria.

Fasader och tak

Byggnaderna ska presentera högklassig arkitektur.

Tontin eri rakennusten julkisivujen tulee olla erilaisia käytäen arkkitehtuurin keinoja, kuten materiaaleja, värejä ja aukotusta.

Fasaderna av olika byggnader på en tomt måste vara olika med hjälp av arkitektoniska medel som material, färger och öppningar.

Korkein talo näkyy keskustan kaupunkimaisemassa ja tulee käsitellä kaupunkikuvallisenä kiinnekohtana. Rakennus ja sen huippu tulee olla arkkitehtuuriltaan muista rakennuksista selvästi poikkeava. Julkisivu tulee jakaa pystysuunnassa arkkitehtuurin keinoin. Rakennuksen päävärisävyyn tulee olla vaalea.

Det högsta huset är synligt i stadslandskapet i centrum och kommer att behandlas som en attraktion i stadsbilden. Byggnaden och dess topp ska vara arkitektoniskt klart anordnada än andra byggnader. Fasaden ska delas vertikalt med hjälp av arkitektur. Huvudfärgen på byggnaden ska vara ljus.

Muiden uudisrakennusten pääjulkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappaus tai vaalea poltettu tiili.

För andra nybyggnader ska huvudsakliga fasadmaterialet vara ljus rappning eller ljus bränt tegel.

Pääjulkisivumateriaalin rinnalla käytettävien tehostemateriaalien ja tehostevärien sävyjen tulee olla syviä ja värikkäitä.

Effektivmaterial och effektivfärg som användas bredvid huvudmaterialet ska vara djupa och färgstarka till färgsättningen.

Uudisrakennuksissa mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.

I nybyggnader eventuella elementfogar får inte synas.

Liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 metriä.

Våningshöjden på affärslokaler ska vara minst 4,5 meter.

Vähintään yksi liiketila tulee varustaa niin, että ravintolakäyttö on mahdollista.

Minst ett affärsutrymme ska utrusta så, att restauranganvändning är möjlig.

Alimman kerroksen julkisivun jäsentelyn tulee poiketa muista kerroksista.

Strukturering i fasaden på bottenvåningen ska skilja sig av de andra våningarna.

Kuitenkin Kivivuorentietä ja Kukinpolkua vastaan kahden alimman kerroksen julkisivujen tulee poiketa sekä käsitteellään että jäsentelyltään muista kerroksista. Julkisivumateriaalin tulee olla kiiltävä keraaminen laatta, jonka sävyyn tulee olla syvä ja värikäs. Eri rakennuksissa tulee käyttää eri värejä.

Ändå mot Stenbergsvägen och Kuggstigen ska fasaderna på de två nedre våningarna avvika från både behandlingen och strukturen av de andra våningarna. Som fasadmateriale ska användas en glansig keramikplatta med en djup och färgstark nyans. Olika färger måste användas i olika byggnader.

Uudisrakennuksissa maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

I nybyggnader fasaderna i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Kivivuorentien suuntaan alimman kerroksen ikkunoiden tulee olla näyteikkunoita.

Mot Stenbergsvägen i nedersta våningen fönsterna ska vara skyltfönsterna.

Uudisrakennusten kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Lägenheterna i nybyggnadernas hörn och hörnbalkonger ska öppnas mot två riktningar.

Parvekkeet on lasitettava.

Talusrakennukset ja taloussiivet tulee kattaa viherkatoilla.

Ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään ΔL 35 dB ja liiketiloissa vähintään ΔL 32 dB.

Ääneneristävyys Kivivuorentien katumelua vastaan tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Piha

Tontteja ei saa aidata.

Pihan tulee olla tonttien 6 ja 7 yhteiskäytössä.

Tonttien yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, istutukset, huivesijärjestelmät ja pelastustiet tulee järjestää tonttien yhteisinä.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Tonttien vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,90.

Liikkeiden ja Kivivuorentien välialue sekä porrashuoneiden edustat on kivettävä tai laatoitettava.

Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Polkupyöräpaikat on mitoitettava rakennusvalvonnan yhtenäisen käytännön mukaisesti.

Autopaikat tulee sijoittaa saman korttelin LPA-alueelle.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

Asunnot: 1 autopaikka / 130 k-m² asuinkerrosalaa

Liikkeet: 1 autopaikka / 100 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka / liiketila

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Rakennuksen tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Autokatosten kattojen tulee olla viherkattoja.

Julkisivuissa tulee käyttää köynnöksiä lähimpiä asuntoja vastaan.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— Osa - alueen raja.

— Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Ⓟ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

× × Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

17 Kaupunginosan numero.

MAR Kaupunginosan nimi.

17571 Korttelin numero.

KIVIVUORENKUJA

3950

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2400+k150

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

a

Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

☐ Rakennusala.

☐ a Auton säilytyspaikan rakennusala.

☐ t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksen.

map ☐ Maanalainen pysäköintitila.

☐ le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.

Balkongerna ska inglasas.

Tak i ekonomibygnaderna och ekonomivängarna ska vara gröntak.

Ljudisoleringen mot flygbuller ska vara i bostäderna minst ΔL 35 dB och i affärsutrymmen minst ΔL 32 dB.

Ljudisoleringen mot Stenbergsvägens gatubuller ska presenteras i samband med byggnadstillståndsansökan.

Gårdsplan

Tomterna får inte inhägnas.

Gårdsplan ska vara tomternas 6 och 7 gemensamma användning.

För tomternas gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, planteringar, dagvattensystem och räddningsvägar ska ordnas gemensamt för tomterna.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Tomternas gröneffektivitet ska vara minst 0,90.

Områdena mellan affärerna och Stenbergsvägen samt framför trapphusen ska beläggas med stenar eller plattor.

Planen för gården och gröneffektivitetsberäkningen ska bifogas till bygglovshandlingarna.

Cykelplatser ska dimensioneras enligt byggnadstillsyns enhetlig praxis.

Bilplatser ska placeras till LPA-området i samma kvarter.

Bilplatser ska reserveras minst:

Bostäder: 1 bilplats / 130 m²-vy bostadsväningsyta

Affärer: 1 bilplats / 100 m²-vy, dock minst 1 bilplats / affärsutrymme

Kvartersområde för bilplatser.

Byggnaden ska presentera högklassig arkitektur.

Tak i bilskydd ska vara gröna tak.

I fasaderna ska användas slingerväxter mot närmaste lägenheter.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter väningsyta.

Talserie vars första tal anger bostadsväningsytan i kvadratmeter och andra tal väningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.

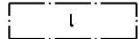
Byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.



Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.

Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.



Säilytettävä / istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras / planteras.



Katu.

Gata.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkousjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ___/___20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junntila
Kaupungegeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___20__

Godkänd av stadsfullmäktige ___/___20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	09.11.2018
Kaavan nimi	002381 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.09.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002381
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6414	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6414

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6414	100,0	23611	1,44	0,0000	13261
A yhteensä	1,1944	72,8	23611	1,98	-0,2434	13261
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4470	27,2	0		0,2434	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6414	100,0	23611	1,44	0,0000	13261
A yhteensä	1,1944	72,8	23611	1,98	-0,2434	13261
AK	1,1944	100,0	23611	1,98	-0,2434	13261
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4470	27,2	0		0,2434	0
Kadut	0,2036	45,5	0		0,0000	0
LPA	0,2434	54,5	0		0,2434	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						