



Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Mikko Järvi

Asemakaavamuutos nro 002257 Martinlaakso Kerrostalo Raikukujalle



**Asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijaon muutos,
joka koskee 16.3.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002257.**



1. PERUS- JA TUNNISETIEDOT

Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa Martinlaakso, osa korttelia 17573 sekä katu-, virkistys- ja liikennealueita.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17573.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Raikukuja 4, tontti 17573-2. Lisäksi muutokseen alueeseen kuuluvat viereinen Y-tontti, LP-alue, Kukinpolun, Raikukujan ja Raikupolun katualueet sekä VU- ja VP-alueet.



0 0.5 1km 1:20 000

1.1 Kaavamuutoksen tarkoitus

Sato Housing Oy haluaa kokeilla uudenlaista edullisen asumisen konseptiaan ja pitää asemakaavamuutoksen kohteena olevaa tonttia siihen soveltuvana.

Tontti on Asunto Oy Raikukuja II:n omistuksessa ja on Sato Housing Oy:n vuokratalokohde. Sato-Rakennuttajat Oy on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että jaettavalle tontille rakennetaan uusi, kuusikerroksinen kerrostalo. SATOn konsulttina hankkeessa on Vuorelma Arkkitehdit Oy. Talon

kerroskorkeus on tavallisuudesta poikkeava (4,3 m) ja vastaa lähinnä kahdeksankerroksista taloa. Kerrosalaa on 1450 k-m², mikä on samaa luokkaa tontilla olevien kolmekerroksisten talojen kanssa.

Tällä hetkellä tontilla on rakennettu kolme kerrostaloa, joiden kerrosala on yhteensä 8000 k-m². Uusi talo on suunniteltu toteutettavan pysäköintialueelle. Tämä tarkoittaa pysäköintinormin tarkistamista ja paikkojen uudelleen sijoittelua. Osa paikoista sijoitetaan sisäpihalle, jota samalla kohennetaan. Olemassa olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan ja paikat nurmikivetään hulevesien hallinnan ja pihanäkymien vuoksi. Autopaikkoja sijoitetaan myös tontin itäreunalle. Normina käytetään koko tontilla 1 ap/130 k-m², mikä on voimassa olevan kokeilun mukainen (Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013).



Pihaluonnos, suurempi liitteenä.

Lisäksi ajantasaistetaan viereisten yleisten alueiden ja Y-tontin kaavamerkinntät. Pallokentälle ja nimeämättömälle jalankulkukadulle annetaan nimet. Jalankulkukadulla sallitaan pyöräily nykytilanteen mukaisesti. Sallitaan nykyinen kioskiki LP-alueelle.

2. TIIVISTELMÄ

Tontin 17573-2 maanomistajan As Oy Raikukuja II / Sato-Rakennuttajat Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 15.10.2014. Kaavoitus tuli vireille 29.10.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.12.2014 mennessä (MRL 62 §).

Uusi asuinkerrostalo sijoittuu muodostettavalle tontille, joka on olemassa olevassa asemakaavassa osoitettu auton säilytyspaikan rakennusalaksi. Tästä syystä autopaikkoja sijoitetaan muualle, muun muassa sisäpihalle ja tontin itäreunalle. Uusi talo sijoittuu samalle linjalle nykyisen kolmikerroksisen talon kanssa suunnilleen kaakko-luode -suuntaisesti, eikä se juuri varjosta vastapäisiä taloja. Suunnitelmaan kuuluu varjostustutkielma. Suurempi varjostusvaikutus kohdistuu itäpuolisen päiväkodin tonttiin.

Tontilla on ennestään kolme kerrostaloa, yksi seitsemänkerroksinen ja kaksi kolmekerroksista. Talot on rakennettu 1975 ja 1989.

Pysäköintialuetta ehostetaan puilla ja nurmikiveyksellä, jotta näkymät uudesta talosta olisivat miellyttävämmät.

Rakentaminen vastaa keskusta-alueelle kohdistuvaan kysyntään. Taloon on suunniteltu 68 pientä asuntoa (15 m² + 6 m² parvi). Asuinkerrostalon suurin sallittu kerrosluku olisi kuusi ja rakennusoikeus 1450 k-m². Ylimpään kerrokseen saa sijoittaa puolet suurimman kerroksen kerrosalasta.

Nykyinen tontti jaetaan kahtia ja uudisrakennus sijoittuu toiselle uusista tonteista. Tonttien rakennustehokkuus nousee nykyisestä $e = 0,9$:stä tehokkuuslukuihin $e = 1,03$ ja $e=1,23$. Uudenlaisen konseptin vuoksi talon kerroskorkeus poikkeaa normaalista ollen 4,3 metriä, mikä vastaa normaalia kahdeksankerroksista taloa korkeampaa rakentamista. Asuinkerroksia talossa on neljä, maantasokerroksessa ja ylimmässä kerroksessa on yhteistiloja. Yhteistiloihin kuuluu varastojen lisäksi oleskeluauula keittiöineen, pesula sekä sauna. Ylimmässä kerroksessa on saunatilojen lisäksi terassi.

Asuntoratkaisujen vuoksi talon kerrosala jää pieneksi, koska asunnot ovat pieniä ja niissä on parvi, jota ei lasketa kerrosalaan.

Korttelin autopaikat osoitetaan maantasoon osin nykyisille paikoilleen tontilla, osin nykyiselle sisäpihalle.

Kaupunkikuva muodostuu tielle näkyvistä kerrostalojen päädyistä. Uusi asuinkerrostalo muuttaa jonkin verran kaupunkikuvaa, koska se on korkeampi kuin ympäröivät kolmikerroksiset kerrostalot. Toisaalta seuraavan pohjoisen puoleisen kerrostalon ylin korkeusasema on melko sama, koska siinä on seitsemän asuinkerroksen lisäksi maanpäällinen kellarikerros sekä hissien konehuone ja sen maantasokorko on noin kaksi metriä korkeammalla.

Asemakaavamuutoksessa kahden tontin yhteinen pysäköintiosa pienenee, mikä vähentää avoimuutta, mutta toisaalta tekee siitä tiiviimmän ja vähemmän aution. Autojen tuominen sisäpihalle ei lähtökohtaisesti ole suositeltavaa näin tehokkaalla tontilla, mutta koska kyse on edullisten asuntojen kokeilukonseptista, autopaikkojen toteuttaminen rakenteellisesti olisi estänyt hankkeen toteuttamisen. Puita lisätään sekä pihalla että pysäköintialueella ja lisäksi paikat nurmikivetään, joten asfaltilla päällystetty maa-ala ei olennaisesti kasva.



Leikkauskuvat. Suuremmat kuvat liitteenä.

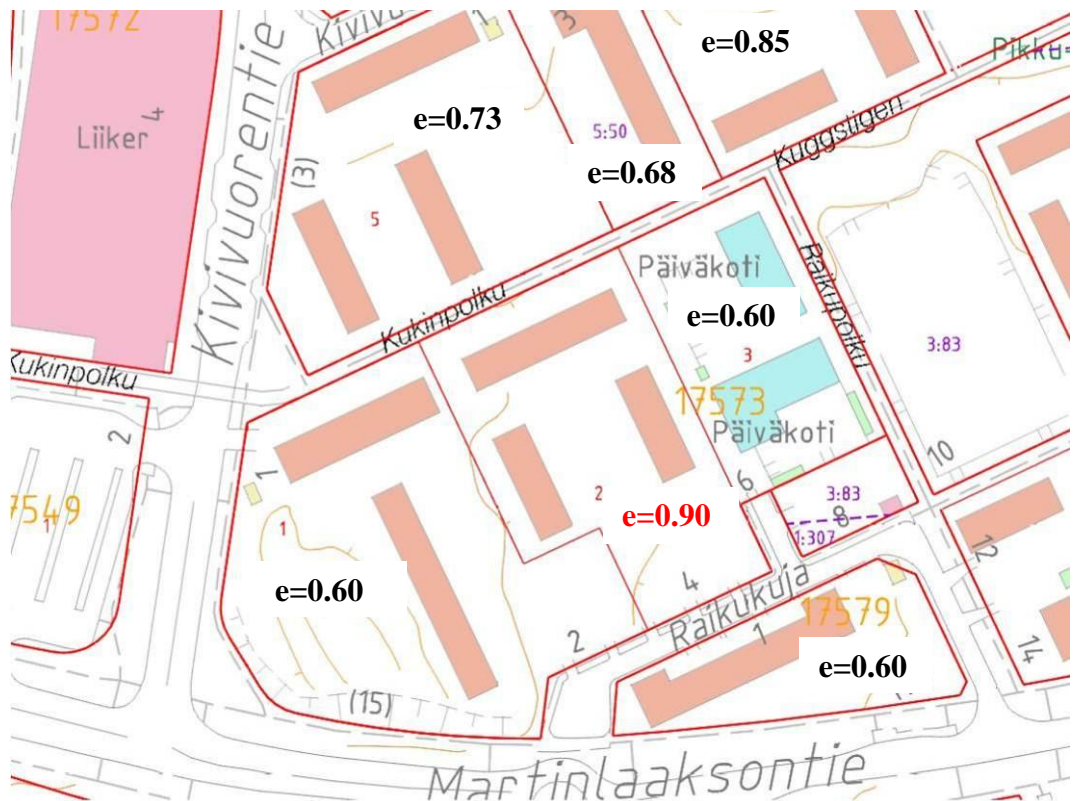
Viitesuunnitelmat ja selvitykset

SATOn puolelta konsulttina hankkeessa on Vuorelma Arkkitehdit Oy.

Asemakaava

Asemakaavanmuutos koskee kumoutuvan asemakaavan tonttia 17573-2. Voimassaolevassa ajantasa-aseamakaavassa suunnittelualue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Suunnittelualueella sijaitsee kolme kerrostaloa, joiden kerrosala on yhteensä 8000 k-m², mikä on myös kaavan sallima enimmäismäärä. Tonttitehokkuus on $e=0,90$. Alueen itäpuolella on julkisten palvelujen korttelialue (Y), jossa toimii kaksi päiväkotia. Muuten ympärillä on samanlaisia AK-kortteleita, joiden tehokkuus on välillä $e=0,60 - e=0,85$.

Asemakaava on vuodelta 1979, joten osa kaavamerkinnoistä ovat vanhentuneita. Lisäksi pallokenttä ja nimeämätön katualue nimetään.



Naapuritonttien tehokkuuslukuja.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee junaradan itäpuoleisella osalla Martinlaaksoa, lähellä juna-asemaa. Kehäradan liikennöinti alkaa heinäkuussa 2015, jonka myötä yhteydet muun muassa lentoasemalle ja Tikkurilaan paranevat.

Ympäristö on kerrostalovaltaista asuinalueetta, jonka rakennuskanta on enimmäkseen 1970- ja 1980-luvuilta. Kerroskorkeus vaihtelee kolmen ja seitsemän välillä.

Juna-aseman vieressä on ostoskeskus, joka tarjoaa kaupallisia palveluja. Julkisia palveluja kuten terveyskeskus ja kirjasto sijaitsee noin 400 metrin päässä, uimahalliin on 800 metriä.

Kaavamuutosalue soveltuu asuntorakentamiseen hyvin, koska palvelut, virkistysalueet ja joukkoliikenteen pysäkit ovat lähellä.



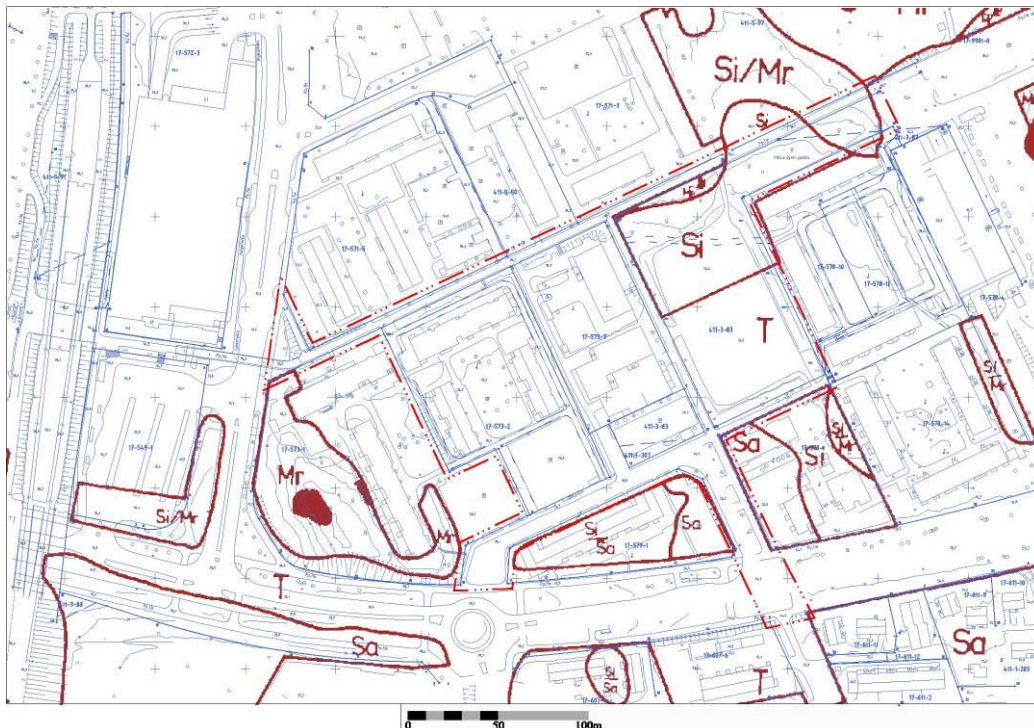
3.1.2 Maisemarakenne/Luonnonympäristö

Talojen väleissä ja korttelin reunoilla on jonkin verran puustoa. Suunnittelualueen pohjoispuolitse kulkee merkittävä kevyen liikenteen yhteys, Kukinpolku. Luonnontilaista ympäristöä suunnittelualueella on vähän.

Suunnittelualue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Alueella ei ole havaittavissa pintavesimuodostumia, eikä sitä ole luokiteltu arvokkaaksi pohjavesien kannalta. Erillisiä luontoselvityksiä ei alueesta ole tämän työn yhteydessä tehty. Aikaisemmin tehdyissä selvityksissä alueelta ei ole tavattu suojeltavia kohteita (Vantaan paikkatietopalvelun luontotiedot, Vantaan liito-oravat 2003).

Maaperä

Koska uuden rakennusalan kohdalla on pysäköintialue, maaperää on vahvistettu tietyllä määrällä täyttömaata. Maaperäolosuhteita ei ole kartoitettu kairaamalla, joten täytön syvyys ja sen alapuolinen maalaji ei ole tiedossa. Todennäköisesti se on rakennettavuudeltaan hyvä. Suunnittelualueen ympärillä on lännessä moreenia, etelässä ja idässä esiintyy silttiä tai muita hienorakeisia maalajeja. Muutoin alue on merkattu kaivetuksi tai täytetyksi.



Maaperäkartta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva Martinlaaksossa on kerrostalovaltainen. Lähikortteleiden rakennuskanta koostuu suureksi osaksi vaaleista betonielementtirakenteisista, suorakulmaisesti sijoitetuista lamellitaloista sekä kahdesta matalasta punatiilisestä päiväkotirakennuksesta.

Kaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla on kaksi vuonna 1975 rakennettua kaakko-luode –suuntaista kaksirappuista lamellikerrostaloa, joissa on kolme asuinkerrosta ja maanpäällinen kellarikerros. Niiden tasakatot on muutettu 1993 aumakattoisiksi. Julkisivut ovat harmaata betonia ja parvekkeet valkoista betonia. Päädyissä on vaaleampia pesubetonilaattoja. Talojen kerrosala on 1400 k-m² ja niissä on 24 asuntoa kummassakin. Kolmas, suurempi talo on rakennettu vuonna 1989 ja se sijoittuu tontin pohjoisosaan kohtisuoraan matalampien rakennusten suhteen eli lounas-koillisuuntaan. Senkin julkisivut ovat paljasta betonia, mutta hieman vaaleampaa kuin matalammissa. Parvekkeiden kaiteet ovat tummaa savulasia. Rakennuksessa on seitsemän asuinkerrosta sekä maanpäällinen kellarikerros, sen kerrosala on 5200 k-m² ja siinä on 84 asuntoa.

Sisäpiha on väljä, noin 1700 m² kokoinen ja siinä kasvaa kymmenkunta koivua sekä muita lehtipuita sekä yksi mänty. Muuta luonnonympäristöä tontilla ei ole eikä myöskään aivan lähietäisyydellä.

Tontti nousee eteläosan parkkipaikalta pohjoiseen päin noin 2,5 metriä eli lähes kerroksen verran.

3.1.4 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Raikukujaan ja pohjoisessa Kukinpolun kevyen liikenteen väylään. Martinlaakson asema, joka on yksi Kehäradan asemista, on noin 350 metrin päässä suunnittelualueelta. Asemalla pysähtyvät kaikki Martinlaakson radan paikallisjunat arkisin noin 10 minuutin välein ja viikonloppuisin 10-15 minuutin välein. Myös suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Martinlaakson aseman bussi-terminaalissa.

Martinlaaksontien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja.

Raikukuja on lyhyt päättyvä kokoojakatu tontin eteläpuolella. Itäpuolella se tekee piston päiväkodin tontille ja viereiselle LP-alueelle, jossa on noin 36 autopaikkaa. Pohjoisessa tontti rajautuu Kukinpolku-nimiseen kevyen liikenteen raittiin. Muilta osin tontti rajautuu muihin tontteihin. Tontin eteläosa on naapuritontin kanssa yhtenäinen pysäköintikenttä noin 160 autolle. Tontilla on nykyisellään 77 autopaikkaa.

Martinlaakson liikenneverkko on järjestetty pääosin ulkosyöttöisesti niin, että katuverkon sisäpuoli on rauhoitettu autoliikenteeltä. Katuverkko on jäsennelty pääkatuihin, kokoojakatuihin ja tonttikatuihin. Martinlaakson reunustamat pääkadut ovat Martinlaaksontie, Raappavuorentie, Kivivuorentie ja Martinkyläntie. Näistä kaksi viimeainittua ovat lähinnä suunnittelualuetta.

Tontin pohjoispuolitse kulkeva Kukinpolku on tärkeä kevyen liikenteen yhteys joka yhdistyy lännessä junaradan alituksen jälkeen Laajaniityntiehen ja edelleen Martinlaaksonpolkuun. Näin muodostuu yhtenäinen raitti koko kaupunginosan halki. Kukinpolku yhdistyy myös muihin läheisiin raitteihin Raikupolkuun, Metsikköpolkuun sekä Lintukallionpolkuun, jotka ovat pohjois-etelä-suuntaisia yhteyksiä.

3.1.5 Vesihuolto

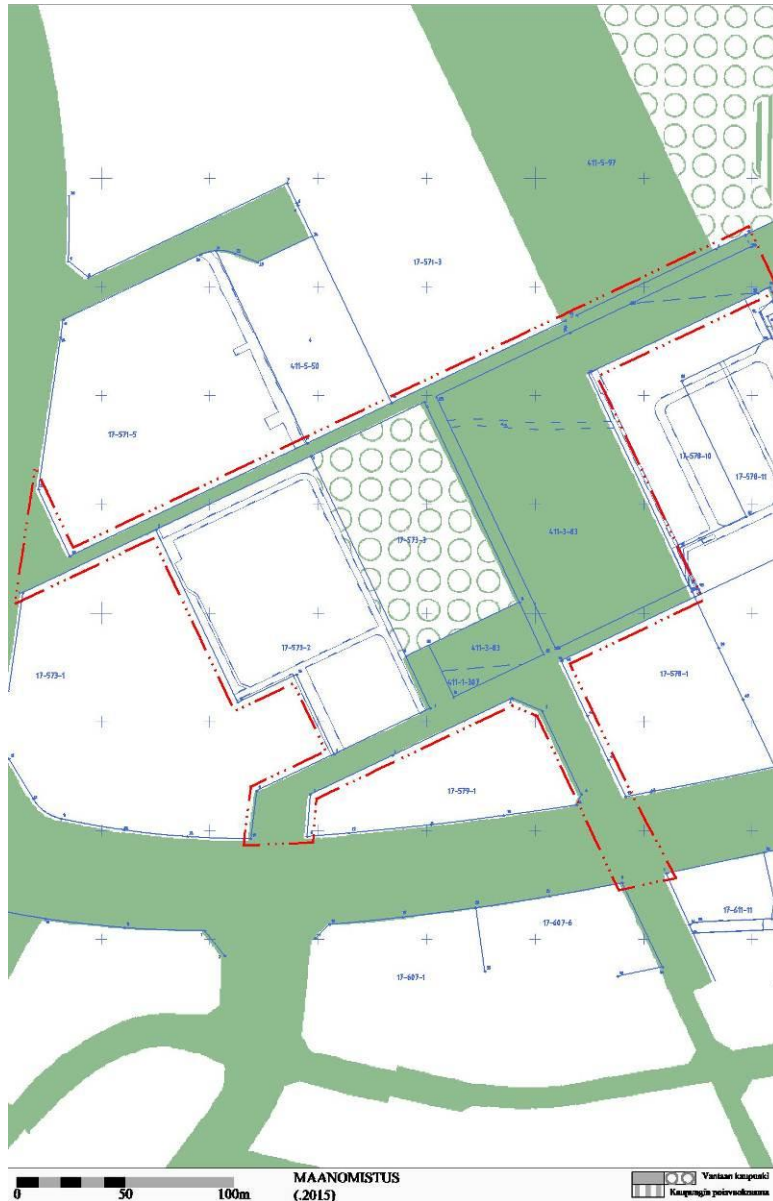
Kaava-alueen kaakkoiskulmassa Raikukujalla ja pohjoispuolella Kukinpolulla on rakennettu vesihuoltoverkosto. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot ovat alimmillaan +86.00 ja ylimmillään +96.00 mvp (merenpinnasta).

Alueen jätevedet johdetaan etelän suuntaan Vihertien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Myyrmäen, Vapaalan, Hämeenkylässä ja Hämevaaran kaupunginosien kautta Espoon puolelle, jossa ne päätyvät lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Alueella on nykytilanteessa asuinrakennuksia, joiden kuivatusvedet on johdettu hulevesiviemäreissä Raikukujan ja Kukinpolun yleisiin hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärit johtavat vedet etelään Jokuomanpuiston ojaan, josta vedet päätyvät Mätäojaan.

3.1.6 Maanomistus

Rakennettava tontti on As Oy Raikukuja II:n omistuksessa. Yleiset alueet omistaa kaupunki.



Maanomistustilanne.

3.1.7 Palvelut

Palvelut

Alue kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Martinlaakson uudella ostarilla 300 metrin päässä.

Julkisia palveluita lähietäisyydellä on päiväkotien ja peruskoulujen lisäksi ovat muun muassa lukio, kauppaoppilaitos, kirjasto, terveysasema sekä uimahalli.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Martinlaaksossa on kaupallisten ja julkisten alojen työpaikkoja sekä Vantaankosken juna-aseman ympäristön työpaikka-alue.

Virkistys

Vieressä on pallokenttä ja lähin puisto Kivivuori. Laajemmalle Jokuomanpuiston virkistysalueelle on matkaa 300 metriä.

3.1.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Martinlaaksontieltä ulottuu tieliikennemelua jonkin verran suunnittelualueelle, mutta eteläpuolen rakennus estää tehokkaasti melun leviämisen kaavamuutosalueelle. Vuoden 2011 päivämelu jää tasolle 45 - 50 dB ja yöllä alle 45 dB. Rautatiemelua ei ulotu tontille asti. Vuodelle 2030 tehdyn meluennusteen mukaan tilanne ei muutu nykyisestä.

Alue on lentomeluvyöhykettä 3, jolla lentomelutaso on Lden 50 - 55 dB. Tämä edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä. Tämä vaatimus ylittää tieliikennemelua vastaan tarvittavan ääneneristävyyden vaatimuksen.

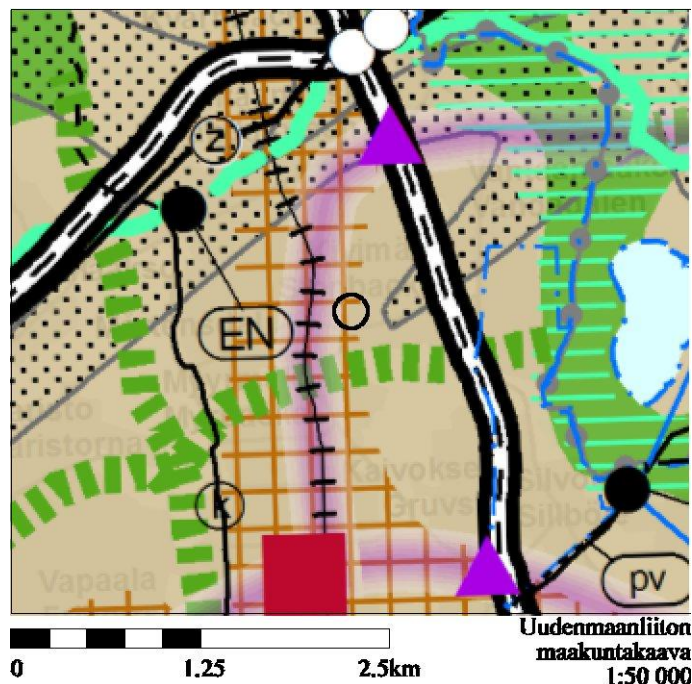
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat muun muassa edellytykset asuntotuotannolle, hyvälle elinympäristölle ja edistää raideliikenteeseen tukeutuvaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta (Valtioneuvosto 13.11.2008 / 1.3.2009) Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

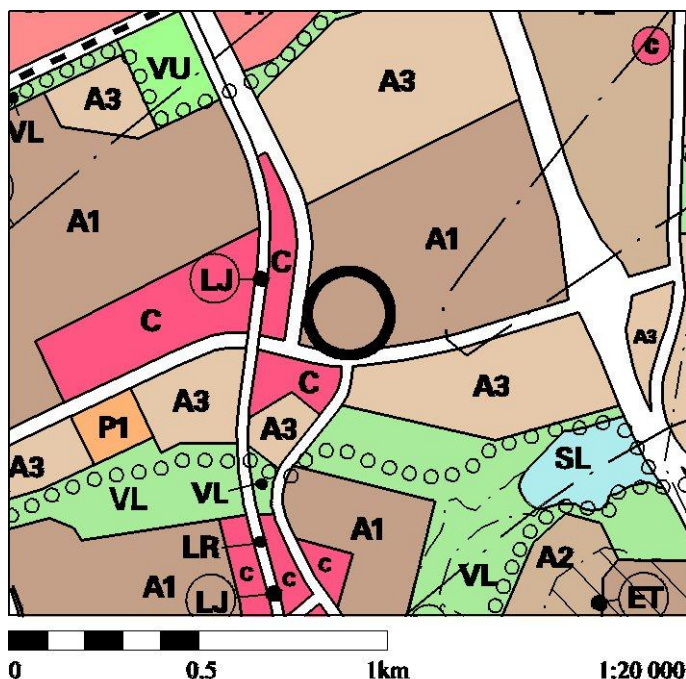
Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistama 2. vaihemaakuntakaava ohjaa yhdyskuntarakennetta toimivampaan ja kestävämpään suuntaan. Tässä kaavassa Martinlaakso on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.



Yleiskaava

Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokasta asuinaluetta (A1). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.



Asemakaava

Suunnittelualan ensimmäinen asemakaava on 170100 (SM 3.5.1973), joka koskee suurinta osaa koko Martinlaaksosta. Kaavan ratkaisu ei juuri poikkea voimassa olevasta.

Ensimmäisessä muutoksessa 000040 (KV 21.4.1975) on korjattu tontilla olevan korkeamman kerrostalon rakennusoikeutta.

Seuraavassa muutoksessa 000133 (Kv 22.10.1979) muutettiin suurta osaa koko Martinlaakson kaavasta. Muutos kaavamuutostontilla kohdistui pysäköintimääräykseen, joka lieveni. Alun perin autopaikkoja vaadittiin 1 ap / 70 k-m², vähintään 1 ap / asunto. Autopaikoista tuli rakentaa heti vähintään 60%. Muutoksen myötä autopaikkoja vaadittiin enää 1 ap / 85 k-m². Toisaalta heti rakennettavien paikkojen määrä tuli olla 70%. Autopaikkoja on toteutettu 77 ap, mikä on noin 80% kaavan vaatimuksesta.

Uusimmassa muutoksessa, joka on siis voimassa oleva asemakaava 000316 (Kh 6.2.1984) tehtiin lähinnä korjauksia ja ajantasaistusta merkintöihin. Rakennusalan rajoja suurennettiin.

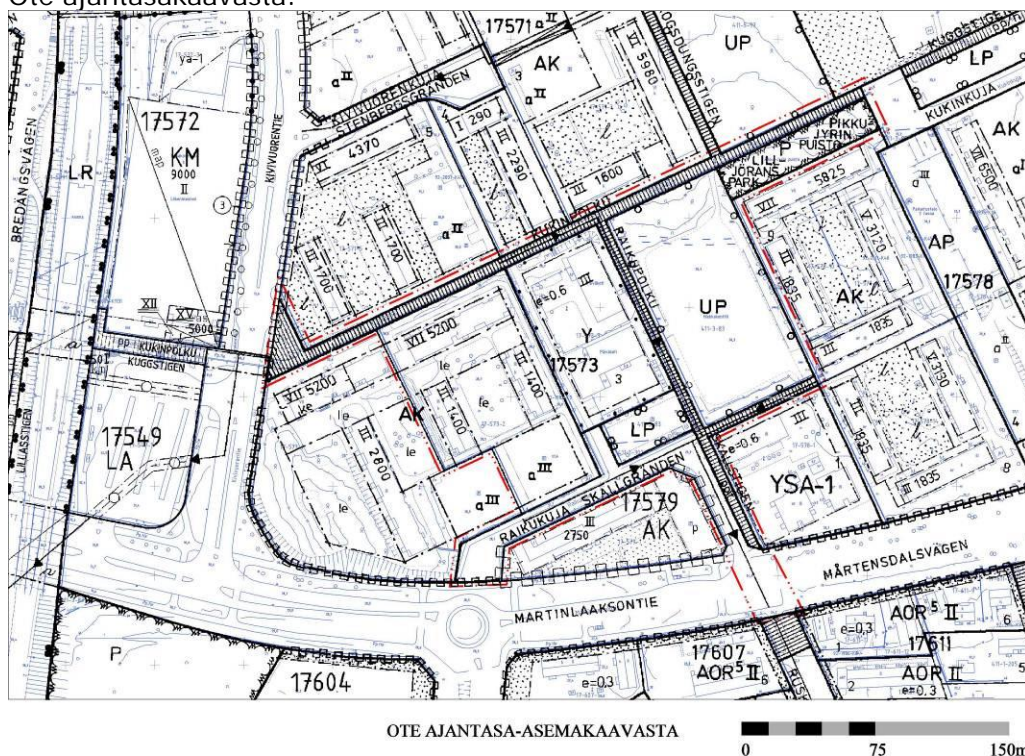
Voimassaoleva asemakaava

Suunnitteluala on *asemakaavassa* asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Aluetta ympäröivät korttelit ovat samaa käyttötarkoitusta lukuun ottamatta itäpuolen julkisten palvelujen (Y) korttelialuetta. Asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat $e=0.6 - 0.85$.

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Martinlaakso 000316 Kh 6.2.1984
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979

Ote ajantasakaavasta:



- AK Asuinkerrostalojen korttelialue
- Y Yleisten rakennusten korttelialue
- UP Palloilukenttä
- a^{III} Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen enimmäismäärän
- VII Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
- 5200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
- le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskieltoja.

Vantaan maapoliittiset tavoitteet

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin omaa maata, keskustoja ja joukkoliikennevyöhykkeitä.

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2015

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista vuodessa 200 000 k-m².

Asunto-ohjelma 2009-2017

Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 painopisteenä on edistää toimintaa, jolla parannetaan ihmisten mahdollisuuksia löytää tarpeitaan ja maksukykyään vastaava asunto. Kaavoituksella ja maapolitiikalla varmistetaan, että uudet asuinalueet ja täydennysrakentamiskohteet liittyvät luontevasti nykyiseen

kaupunkirakenteeseen, muodostavat elinympäristöltään laadukkaita kokonaisuuksia ja tarjoavat monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talotyyppejä ja asunnon hallintamuotoja. Asunto-ohjelmassa nousevat esiin myös yhdenvertaisuuden näkökulmat ja kuntalaisten osallisuus. Asemakaavamuutos monipuolistaa Martinlaakson keskusta-alueen asumisvaihtoehtoja.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun käynnistyminen

Hakijan kanssa on käyty neuvotteluja ennen kaavamuutoshakemuksen jättämistä.

As Oy Raikukuja II:n ja Sato Rakennuttajat Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 15.10.2014.

Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 syksyllä. Kaavamuutos on kevään 2015 suunnitteluohjelmassa (kohde A30). Kaavoitus tuli vireille 29.10.2014.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:

- Kaavamuutoksen hakijat, kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset: mm. Martinlaakson asukasyhdistys ry
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, *Elisa Oyj*, *Vantaan Energia ym.*
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 29.10.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 1.11.2014. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto) Mielenpiteet pyydettiin 5.12.2014 mennessä (MRL 62 §).

Mielenpiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielenpiteitä ja kannanottoja saapui 6 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielenpiteistä:

- 1. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL

HSL kannattaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen alueilla, joilla on hyvät olemassa olevat joukkoliikenneyhteydet. Suunnittelualue sijaitsee Martinlaakson aseman ja bussiterminaalin välittömässä läheisyydessä. Vuonna 2015 alueen joukkoliikenneyhteydet paranevat entisestään kun liikennöinti Kehäradalla aloitetaan.

HSL puoltaa asuinrakentamisen lisäämistä, sekä pysäköintinormin lievennystä suunnittelualueella

→ *Ok.*

- 2. Vantaan kaupunginmuseo

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

→ *Ok.*

- 3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet ovat Raikukujalla (vj 150 v, jv 300 bet, hv 300 bet). Asemakaavamuutos koskee täydennysrakentamista parkkipaikalle, johon kaavaillaan kuusikerroksista asuintaloa. Kaavaselostuksen osana tulisi esittää vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen.
→ *Ok.*
- 4. Museovirasto
Museovirastolla ei ole huomauttamista kaavamuutokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
→ *Ok.*
- 5. ja 6. Kaksi naapuritalojen asukasta
Asukkaat harmittelivat sisäpihan isojen puiden häviämistä.
→ *Osa puista säilyy ja lisäksi istutetaan uusia puita.*

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on sovittaa uusi asuinkerrostalo nykyiselle pysäköintialueelle siten, että se kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tukee ja täydentää nykyistä ympäristöä. Uusi rakennus nousee korkeutensa vuoksi kaupunkikuvallisesti hallitsevaksi elementiksi lähimpiin rakennuksiin verrattuna, mutta toisaalta samassa korttelissa on jo vastaavan korkuinen rakennus. Kaavamuutoksella tehostetaan Martinlaakson keskustan ja juna-aseman lähistön maankäyttöä.

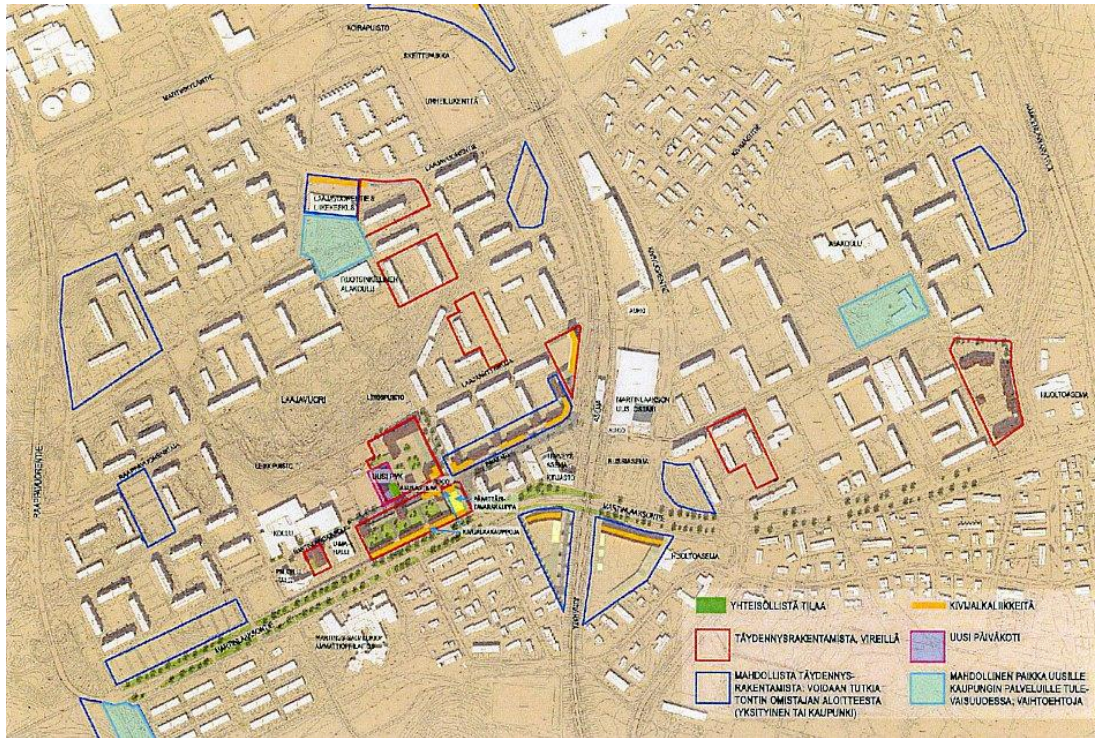
Kaupungin tavoitteet

Asemakaavamuutos on Vantaan maapoliittisten linjausten ja yleiskaavan mukainen.

Martinlaakson kehityskuva

Martinlaaksoon laaditussa kehityskuvassa on tutkittu muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuutta. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille.

Kehityskuvasta on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.5.2013, pidetty työpaja 4.6.2013, joka käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 24.2.2014 ja kaupunginhallituksessa 3.3.2014, se on ollut nähtävillä 19.3. – 18.4.2014, pidetty yleisötilaisuus 8.4.2014, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.1.2015, kaupunginhallituksessa 26.1.2015 ja kaupunginvaltuustossa 2.3.2015



Martinlaakson kehityskuva, Martinlaakson täydennysrakentamisen ja palveluiden sijoittumisen mahdollisuuksia.

Johanna Rajala 2015, Kala 19.1.2015, Kh 26.1.2015

- Täydennysrakentamista.
- Mahdollista täydennysrakentamista; voidaan tutkia tontin omistajan aloitteesta.
- Uusi päiväkot.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmalla pyritään täydentämään Martinlaakson kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin äärelle.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olevaa katuverkkoa, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Vertailu eri kaavatasoihin

Asemakaava on maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Martinlaakson kehityskuvassa tavoitellaan tiivistä ja elävää kaupunginosaa uusine kivijalkaliiketiloineen. Kehityskuvassa on esitetty täydennysrakentamista muun muassa Raikukuja 4:n tontille.

4.5 Asemakaavaratkaisun perustelut ja vaikutukset

4.5.1 Vaihtoehdot

Maanomistajan tarkoituksena oli löytää rakennuspaikka uudenlaisen, edullisen vuokra-asumisen konseptin kokeilua varten. Tästä syystä varsinaisia vaihtoehtoja ei esitetty. Mahdollisuutena olisi rakentaa paikalle tavallinen kerrostalo, mutta tähän ei hakijalla ole intressiä.

Jos paikalle rakennettaisiin tavanomainen kerrostalo samalla kerrosalalla, se olisi leveämpi ja matalampi.

Mikäli kerrosalaa ja kerroslukua haluttaisiin korottaa, pysäköinti olisi järjestettävä rakenteellisesti. Näiden vaihtoehtojen toteuttaminen ei ole maanomistajan mielestä taloudellisesti houkuttelevaa.

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Joonas Arponen	suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Elina Komulainen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)
Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri

Rakennusvalvonta:

Jari Saajo	lupa-arkkitehti
Matti Kärki	lupa-arkkitehti

Yrityspalvelut:

Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö
Tomi Henriksson	asumisen erityisasiantuntija
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

Muut yhteistyökumppanit ja konsultit:

Maarit Tuomainen	kiinteistökehityspäällikkö / Sato Housing Oy
Miikka Karjaluoto	investointipäällikkö / Sato Oyj
Mika Ukkonen	arkkitehti / Vuorelma Arkkitehdit Oy
Henna Latva-Mäenpää	arkkitehti / Vuorelma Arkkitehdit Oy

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksella tiivistetään asuinkerrostalojen korttelialuetta juna-aseman ja bussiterminaalin läheisyydessä sekä mahdollistetaan uuden kohtuuhintaisen asumisen konseptin kokeilemistä.

Tontin pysäköintialueesta muodostetaan uusi tontti, jolle rakennetaan kuusikerroksinen asuintalo, jonka kerrosala on 1450 k-m². Suuresta kerroskorkeudesta johtuen talo vastaa normaalia lähes yhdeksänkerroksista taloa.

Konseptin mukaisten asuntojen koko on pieni, 15,5 h-m². Tämän lisäksi asuntoon kuuluu 6,3 m² parvi, jota ei lasketa kerrosalaan. Tästä syystä talon kerrosala on pieni suhteessa sen kokoon. Kerrosalaan ei myöskään lasketa yhteistiloja, joita tässä talossa on tavallista enemmän, vähintään 390 k-m².

Uusi autopaikkanormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja. Suunnitelmissa tonteille on esitetty yhteensä 94 autopaikkaa, mikä on enemmän kuin normin vähimmäismäärä, mutta toisaalta uudessa talossa asuntojen määrä on suuri suhteessa kerrosneliömäärään. Tonteille tulee asuntoja yhteensä 200, joten autopaikkoja tulee 0,47 ap / asunto.

Nykyisellään autopaikkoja on 77 ap, mikä tekee mitoitukseksi 1 ap / 104 k-m² tai vastaavasti 0,58 ap / asunto.

Autopaikat voi sijoittaa tonttijaon estämättä.

Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten, uudisrakennuksessa vähintään yksi pyöräpaikka asuntoa kohden.

Samalla ajantasaistetaan katualueiden jalankulkualueiden, päiväkodin ja viheralueiden merkintöjä:

- *Yleisen pysäköintialueen LP kaavamerkintä ajantasaistetaan.*
- *Puiston P kaavamerkinnäksi VP.*
- *Urheilukentän UP kaavamerkinnäksi VU.*
- *Yleisten rakennusten korttelialueelle Y annetaan nykyiset merkinnät ja uusi ääneneristävyysmääräys.*
- *Martinlaakson tieltä poistetaan tarpeeton johtomerkintä.*
- *Raikukujalta poistetaan tarpeettomat johto- ja jalankulkukatumerkinnät.*
- *Kukinpolulle ja Raikupolulle lisätään nykytilanteen mukainen polkupyöräilyn salliva pp-merkintä.*
- *Kaavaan lisätään kaupunkisuunnittelulautakunnan pvm hyväksymät nimet Raikukujankenttä - Skallgrändsplanen ja Raikukäytävä - Skallgängen.*
- *Uudet kaavamerkinnät perustuvat ympäristöministeriön kaavoitusohjeisiin.*

5.1.1 Mitoitus

Nykyisille rakennuksille jäävän tontin rakennusoikeus 8000 k-m². Tämä tuottaa tonttitehokkuudeksi arvon $e = 1.03$.

Uuden tontin rakennusoikeus on 1450 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi tulee $e = 1.23$.

Yhteensä rakennusoikeus tonteilla kasvaa 1450 k-m² (18%) sekä lisäksi vähintään 390 k-m² yhteistiloja. Tonttitehokkuus on yhteensä $e = 1.06$.

Nykyinen autopaikkojen määrä on 77 ap.

Uusia autopaikkoja 17 ap.

Asuntojen pinta-ala on 15,5 h-m². Parvea 6,3 m² ei lasketa huoneistoalaan. Asuinhuoneen koko on 7,2 h-m², mutta talossa on yhteistiloja vähintään 390 k-m².

5.2 Asemakaavaratkaisun perustelut

Kaupungin väestö kasvaa. Kaavamuutos vastaa väestörakenteen muutokseen ja on maakuntakaavan ja yleiskaavan tiivistämistavoitteiden mukainen. Tontti sijaitsee lähellä Kehäradan rautatieasemaa ja Martinlaakson palveluja, joten tontin maankäytön tehostaminen on perusteltua.

Perusteluja tiivistävälle rakentamiselle: pienten ja kohtuuhintaisten sekä esteettömien asuntojen tarve, sijainti Kehäradan rautatieaseman, bussiterминаalin ja Martinlaakson palvelujen lähellä, kaupunkisuunnittelun kaavoitustavoite 2000 asuntoa ja 200.000 k-m²/vuosi, lisäksi valtion ja kaupunkien sopimus kaavoitustavoitteen nostamisesta +25 %.

Uusi kerrostalo sijoittuu maakuntakaavan tiivistettävälle alueelle ja yleiskaavan tiiviille asuntoalueelle lähelle rautatieasemaa ja kauppakeskusta. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Asemakaavamuutoksen osallistumisessa kerrostalohanketta ei vastustettu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisena poikkeuksena asunnon koko saa olla uudisrakennuksessa vähintään 15,5 h-m², kun asunnossa on vähintään 6,3 m²:n suuruinen parvi. Asunnossa saa poiketa myös esteettömyydestä ja varustuksesta. Rakennuksessa tulee olla yhteisiä kahvio-, pesula- ja saunatiloja yhteensä vähintään 390 m² sekä terasseja maantasokerroksessa ja ylimmässä kerroksessa yhteensä vähintään 92 m².

Suomen rakennusmääräyskokoelman G1-osan mukaan asuinhuoneiston huoneistoalan tulee olla vähintään 20 h-m². Asuinhuoneen tulee olla vähintään 7 h-m². Asunnon esteettömyydestä määrätään F2-osassa ja varustuksesta G1-osassa. Rakennusmääräyskokoelma on ympäristöministeriön asetus, joka on annettu maankäyttö- ja rakennuslain nojalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n perusteella "Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista."

Poikkeaminen annetaan asemakaavassa ja se tulee hyväksytyksi kaupunginvaltuustossa kaavan hyväksymisen yhteydessä.

Erityisiä syitä poikkeamiselle ovat tontin sijainti maakuntakaavan tiivistettävällä alueella ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan tehokkaalla asuntoalueella lähellä rautatieasemaa ja kauppakeskusta, kaupungin täydennysrakentamistavoite, viereisellä tontilla olevat isommat asunnot (132 kpl, keskipinta-ala 50 m²), Sato Oy:n asumiskyselyyn perustuvan yhteisöllisen miniasunnon ja edullisen vuokra-asumisen tarve ja kokeilu, asumisen vastaaminen kunnan kauppa- ja teollisuuspainotteiseen elinkeinorakenteeseen sekä kaupunginosan asuntojakauman monipuolistaminen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Martinlaakson kaupunkirakennetta ja noudattaa Martinlaakson kehityskuvan periaatteita.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialue

Asuinkerrostalojen korttelialue AK
Kortteliin saa rakentaa uuden 1450 k-m² kokoisen kuusikerroksisen asuinkerrostalon.

Katualueet
Poistetaan viemärimerkinnät ja lisätään pyöräilyn salliva pp-merkintä .

Ympäristön häiriötekijät
Asuntojen ääneneristävyydeksi ΔL lento- ja katumelua vastaan määrätään vähintään 32 dB.

Kaavamerkinnät ja -määräykset
Kaavaan liittyy riittävät kaavamääräykset, joten erillinen rakentamishoje ei ole tarpeen.

Maankäytön muutos
Nykyinen tontti jaetaan, mutta yhteispinta-ala ei muutu. Tonttien koot ovat 7760 m² ja 1175 m² ja rakennusoikeus 8000 k-m² ja 1450 k-m², josta 1450 k-m² uutta. Tonttitehokkuudet nousevat luvusta $e=0.9$ lukuihin $e=1.03$ ja 1.23 . Tonttien yhteenlaskettu tehokkuusluku on $e=1.06$.
Aula-, kahvila-, pesula- ja saunatiloja sekä muita yhteistiloja tulee rakentaa vähintään 390 m² ja terasseja vähintään 92 m².
Yhteistiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Rakennukset
Kaavan mahdollistaman uudisrakennuksen yleisilme tulee olemaan moderni. Rakennus monipuolistaa alueen kaupunkirakennetta ja pienentää yhtenäistä pysäköintikenttää.

Toisaalta väljän melko luonnonmukaisen pihan luonne muuttuu, kun osa autopaikoista siirtyy pihalle. Pihaa uudistetaan ja grilli- ja leikkipaikat korvataan uusilla sekä oleskelualueetta parannetaan muun muassa pergolalla. Kaikki autopaikat nurmikeivetään hulevesien hallinnan ja pihanäkymien vuoksi. Nykyiselle paikalleen jäävien autopaikkojen väliin istutetaan puita.

Voimassa oleva asemakaava sallii kolmikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentamisen koko pysäköintialueelle, mikä heikentäisi alueen kaupunkikuvaa.

Yhdyskuntarakenne

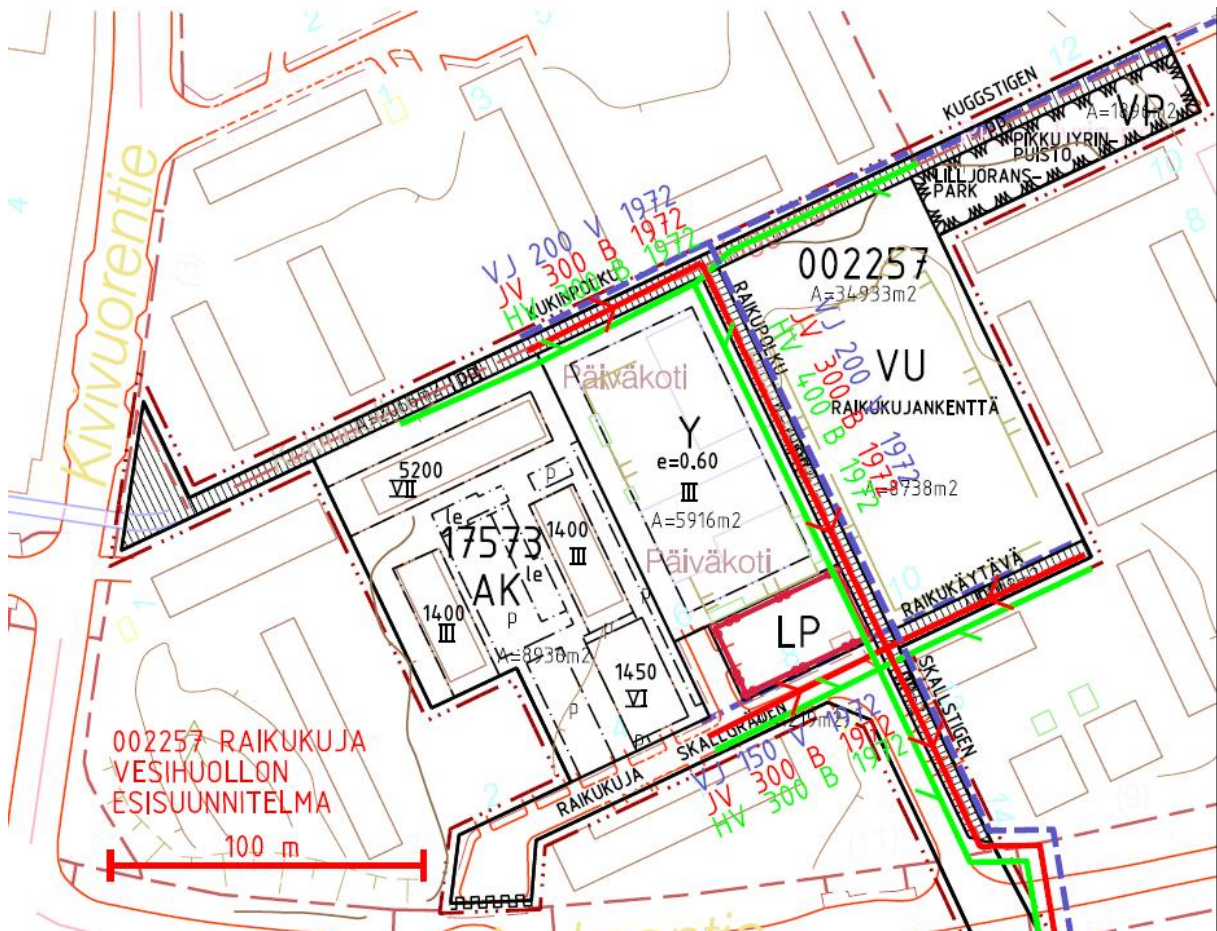
Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Martinlaakson aluetta ja lisää pienten asuntojen tarjontaa alueella. Samalla tontilla on tarjolla myös isompia asuntoja. Tiivistävä rakentaminen on kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen täydentäen hyvien palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien aluetta sekä hyödyntää olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Tämä on edullista sekä kaupungille että ympäristölle.

Liikenne

Uusi rakentaminen ei aiheuta muutoksia katualueisiin. Tuleva liikennemäärän kasvu on arviolta 102 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä ei vaikuta merkittävästi Raikukujan ja Martinlaaksontien katuliittymän toimivuuteen.

Tekninen huolto

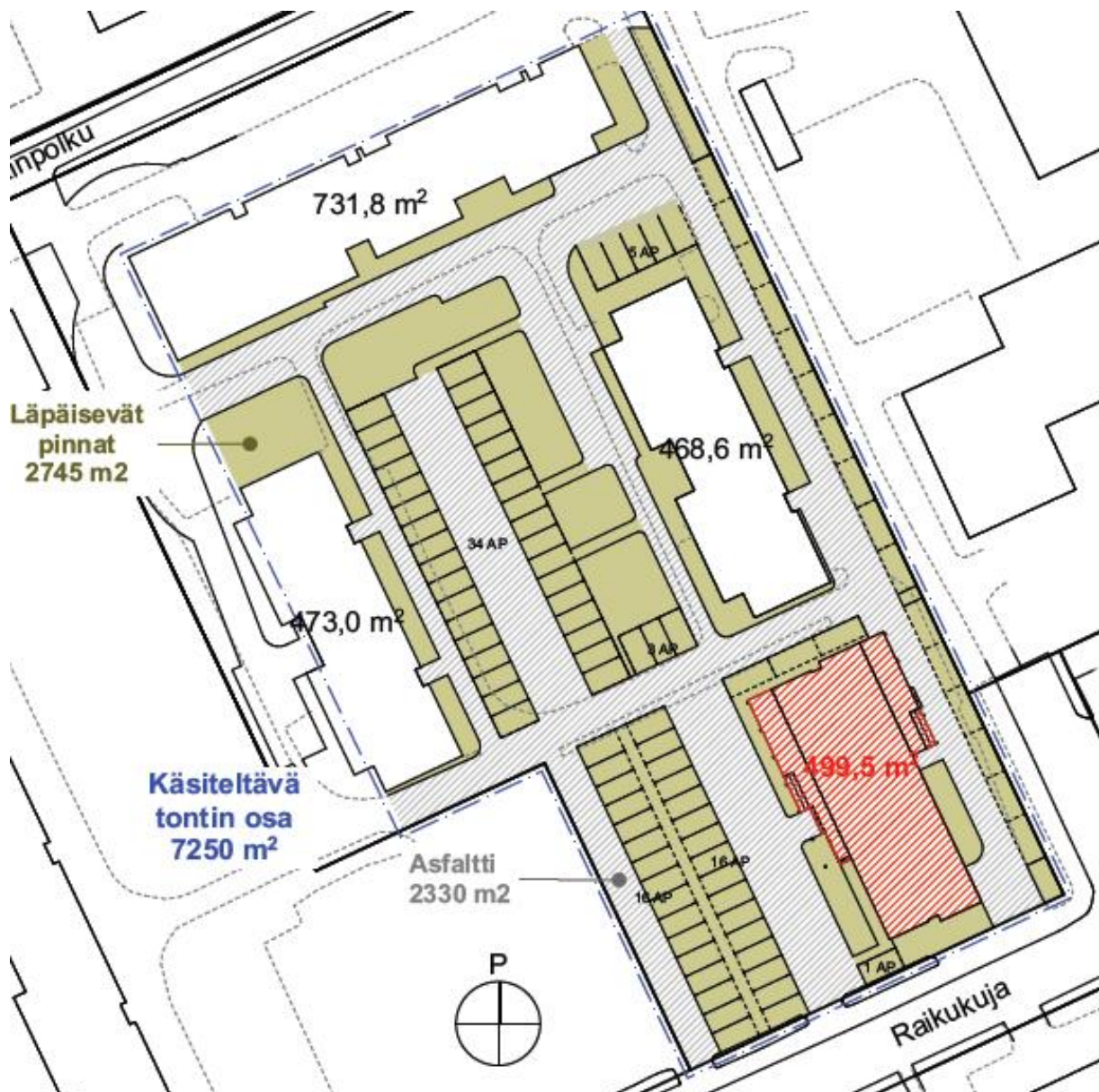
Raikukujalla on valmis vesihuoltoverkosto, johon uusi asuinrakennus liitetään. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu vesihuollon osalta lisäkustannuksia kaupungille.



Vesihuollon esisuunnitelma. Elina Komulainen 23.2.2015

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamuutoksesta johtuvia muutostöitä. Muut osat tonttia voidaan jättää ennalleen, eivätkä viivytysvaatimukset koske niitä osia tontista. 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 tulvamitoitus 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.

Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä. Tontin hulevesien hallinta tulee suunnitella Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti.



HULEVESILASKELMA

Koko tontin ala	8940 m ²
Käsiteltävä tontti	7250 m ²
Vanhat rakennukset	1675 m ²
Hulevesitarkastelun alue	5575 m²
 Katto	500 m ²
 Asfaltoitu ala	2330 m ²
 Nurmi ja muu läpäisevä pinta	2745 m ²

Tarvittava viivytystilavuus

Perusmitoitus [m ³]	9 m ³
Tulvamitoitus [m ³]	27 m ³
Sallittu tontilta poistuva virtaama [l/s]	25 m ³

Alustava hulevesilaskelma. Vuorelma Arkkitehdit 24.2.2015.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja ympäristöön

Olemassa olevia puita säilytetään pihalla mahdollisuuksien mukaan sekä erityisesti koivurivi tontin itäreunalla.

Uusi rakennus on korkea ja poikkeaa viereisistä taloista, mutta toisaalta pienentää isoa, yli 150 autopaikan pysäköintikenttää. Rakennuksen sijainti ei juurikaan varjosta viereisiä asuintaloja vaan viereistä päiväkotia ja sen pihaa.

Ympäristön rakennuskanta on kerroskorkeudeltaan vaihtelevaa.



Tilanne 21.3. klo 15

Kattavampi kuvasarja varjostusanalyysistä on liitteenä.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

Kaava-alueelle on tulossa noin 68 asukasta. Lähtökohtaisesti asuntotuotanto on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset
Kaavamuutos tarjoaa uusia pientaloita, joille on kysyntää.
Vantaalla asuntokuntien koko on 1970-luvulta asti selvästi pienentynyt. Vuoden 2014 alussa yhden hengen asuntokuntia oli Martinlaaksossa 42 % (Vantaa 38 %), kahden hengen 35 % (33 %) ja vähintään kolmen hengen 23 % (29 %). Väestö myös vanhenee. Lisäksi pienten vuokra-asuntojen tarpeeseen vaikuttaa kaupungin toimialarakenteen (kauppa 22 %, kuljetus ja varastointi 16 % ja teollisuus 12 % vuonna 2012).

5.4.4 Taloudelliset vaikutukset ja suhde kaupungin tavoitteisiin

Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Kaavassa otetaan huomioon sekä rakennettu ympäristö että luonnonympäristö.

Hanke on kaupungin kannalta hyödyllinen, koska se lisää MAL-aiesopimuksen mukaista asuntotuotannon lisäämistä sekä kaupunkirakenteen eheytyä. Asuntojen määrä asemakeskuksen läheisyydessä lisääntyy eikä kunnallistekniikkaa tarvitse rakentaa. Kaupunki saa tuloja veroina sekä maankäyttösopimuksesta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Asuntojen ääneneristävyydeksi lentomelua vastaan määrätään ΔL 32 dB.

Rakennusalat rajataan luonnosten mukaisiksi. Kaavassa annetaan määräyksiä mm. julkisivuista, parvekkeista ja ääneneristävyydestä.

5.7 Nimistö

Kaavatyön yhteydessä annetaan nimet kahdelle yleiselle alueelle. Pallokentälle annetaan nimeksi *Raikukujankenttä*, *Skallgrändsplanen* ja sen eteläpuoliselle kevyen liikenteen väylälle *Raikukäytävä*, *Skallgången*.

- Kukinpolku, Kuggstigen, 1969, lähtee Kukinkujalta. Nimeen sisältyy hansalaivan nimitys kukki. Hämeenlinnanväylän itäpuolella on ollut niitty, 1699 Kogg ängen (nyt Koukkuniitty). Gunvor Kerkkosen (1965) mukaan, velkikirjojen perusteella, niityltä on kaadettu kukkia varten puita, 1200 "koggespärreniä", jotka on viety Tallinnaan suolavelan maksuksi vuonna 1519.
- Martinlaaksontie, Mårtensdalsvägen, 1967, kaupunginosan mukaan. Kaupunginosa on rakennettu Martinkylän takamaille isojen mäkien väliin.
- Pikku-Jyrin puisto, Lill Görans park, 1972, Martinkylän Lillaksen talon 1500-luvun isännän, Göran "Lille" Bondin mukaan. Hän oli Helsingin pitäjän huomattavimpia kauppalaijureita.
- Raikukuja, Skallgränden, 1968, johtuu hävinneen talon nimestä Skallböle (1690 Skallbuus åå, 1699 Skall bölls Källa jne.). Nimeen sisältyy miehen kutsumanimi Skalle 'kalju' ja uudistaloa tarkoittava böle. Kadun suomalainen nimi on käännösvirhe.
- Raikukujankenttä, Skallgrändsplanen, 2014, kentän osoite on Raikukuja 10. (Nr 13.10.2014, Kala 8.12.2014)
- Raikukäytävä, Skallgången, 2014, lähtee Raikukujalta. (Nr 13.10.2014, Kala 8.12.2014)
- Raikupolku, Skallstigen, 1968, lähtee Raikukujalta.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Hanke on tarkoitus toteuttaa, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 16.3.2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti



Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri

Laatijan yhteystiedot:

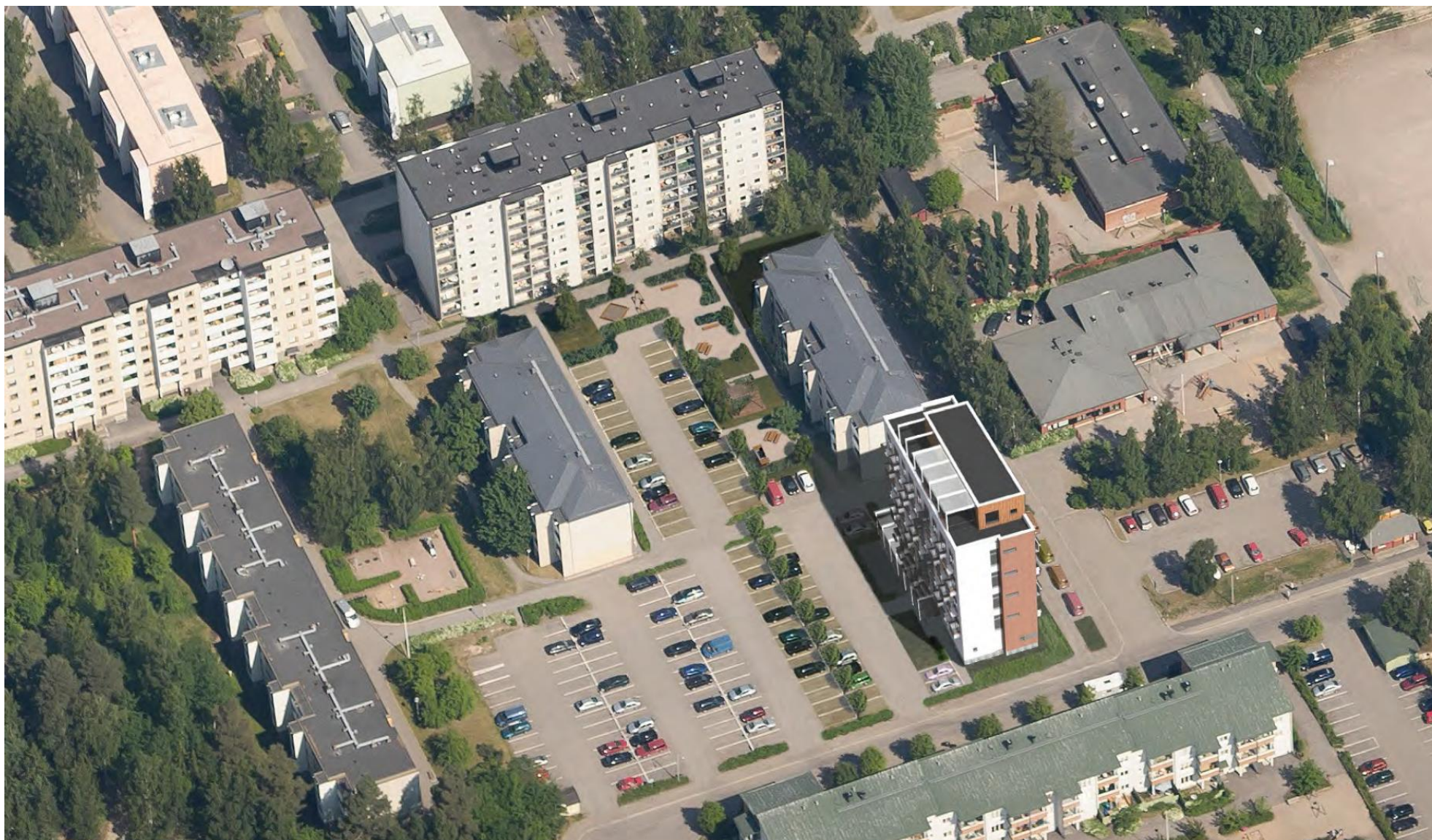
Kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300
Vantaa.

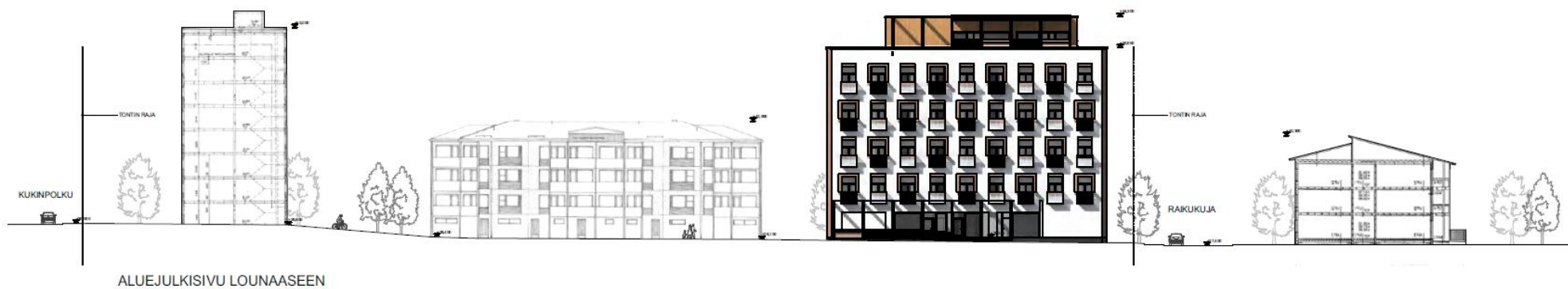
puh. 09-839 22701, sähköposti mikko.jarvi@vantaa.fi

tai

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300
Vantaa.

puh. 09-839 22675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi







JULKISIVU LOUNAASEEN

JULKISIVU LUOTEeseen



JULKISIVU KOILLISEEN

JULKISIVU KAAKKOON



Rakennusoskeudellinen kerrosala (US 250 mm)

Kerros	Kerrosala
1	15,0
2	355,5
3	355,5
4	355,5
5	355,5
Ulkakokros	-
Yht.	1437,0

Porrashuoneen lisäkerrosala (15 m² ylittävä ala)

Kerros	Kerrosala
1	42,5
2	26,5
3	26,5
4	26,5
5	26,5
Ulkakokros	38,5
Yht.	187,0

Yhteistilojen lisäkerrosala

Kerros	Kerrosala
1	324,5
2	-
3	-
4	-
5	-
Ulkakokros	117,0
Yht.	441,5

Ulkoseinien lisäkerrosala

Kerros	Kerrosala
1	13,5
2	13,5
3	13,5
4	13,5
5	13,5
Ulkakokros	9,0
Yht.	76,5

Bruttoala

Kerros	Bruttoala
1	395,5
2	395,5
3	395,5
4	395,5
5	395,5
Ulkakokros	164,5
Yht.	2142,0

Asuntojakeuma

tyyppi	kerros	huone	kpl	yht. huone
-	1	-	-	-
1hk+tr-pani	2	15,5	17	263,5
1hk+tr-pani	3	15,5	17	263,5
1hk+tr-pani	4	15,5	17	263,5
1hk+tr-pani	4	15,5	17	263,5
-	-	Ulkakoko	-	-
Yht.	-	-	68	1054,0

VUORELMA ARKKITEHDIT

www.arkki.com

Raikukuja 4, SATO

Sisänäkymä

24.2.2015

1



VUORELMA ARKKITEHDIT

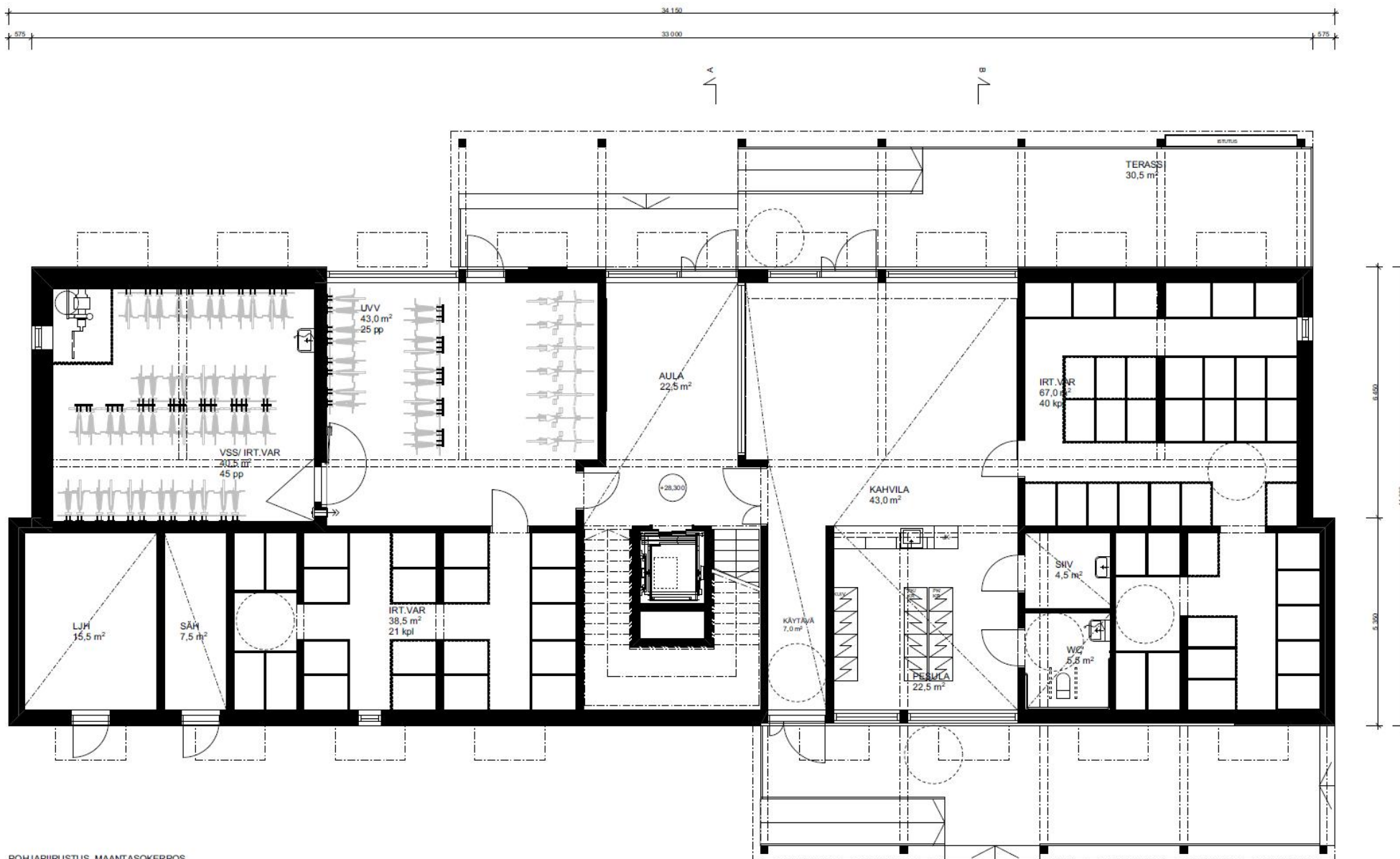
www.arkki.com

Raikukuja 4, SATO

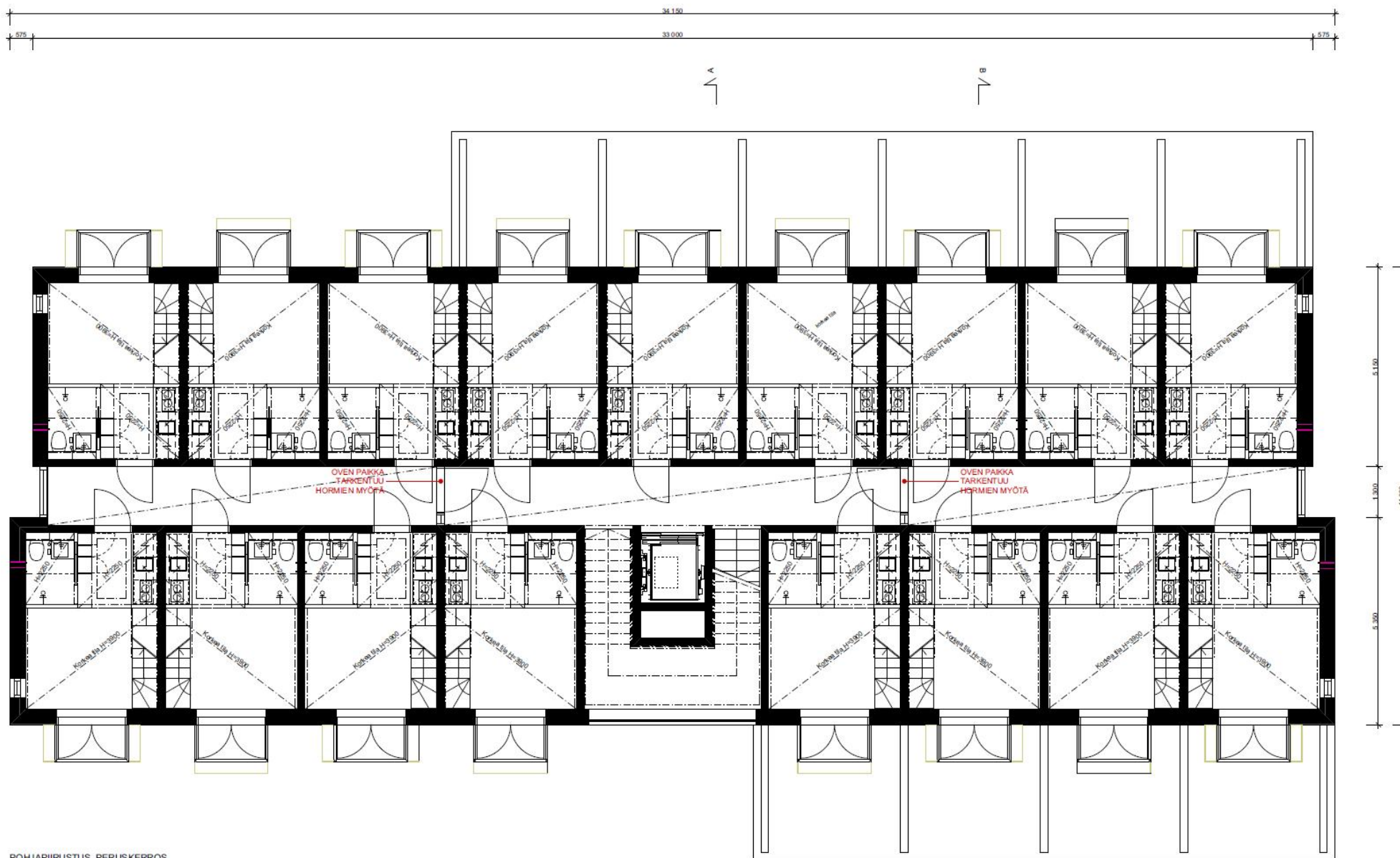
Sisänäkymä

24.2.2015

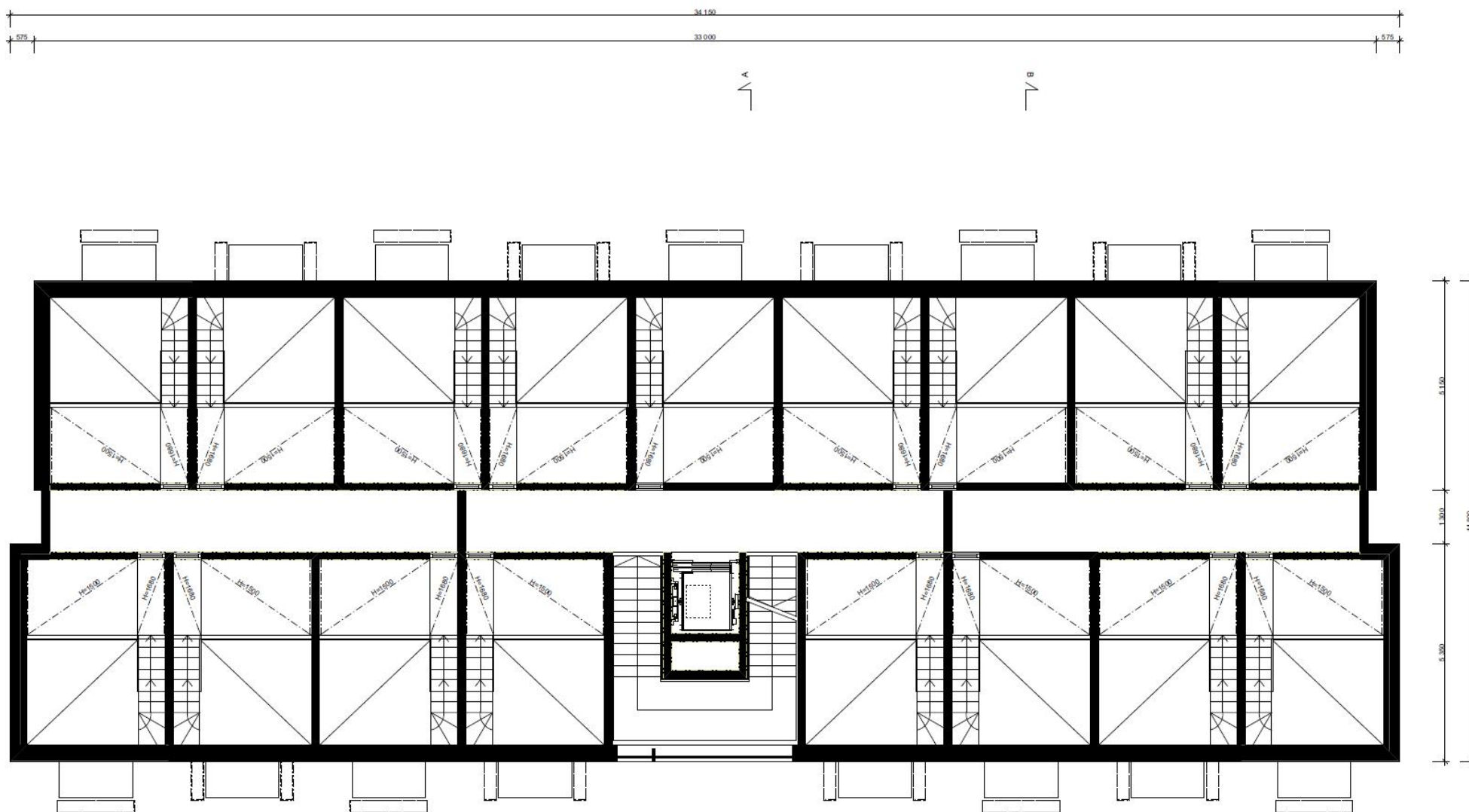
2

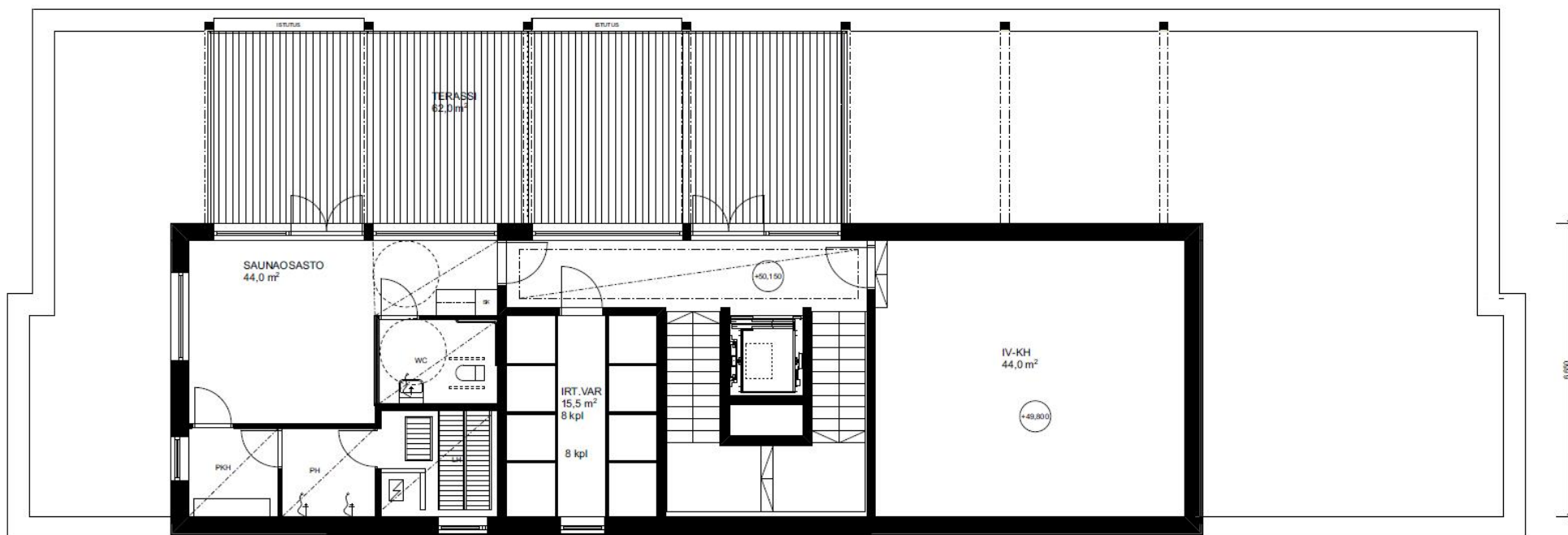


POHJAPIIRUSTUS, MAANTASOKERROS

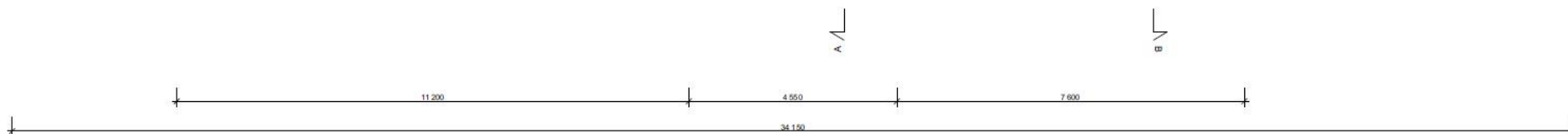


POHJAPIIRUSTUS, PERUSKERROS

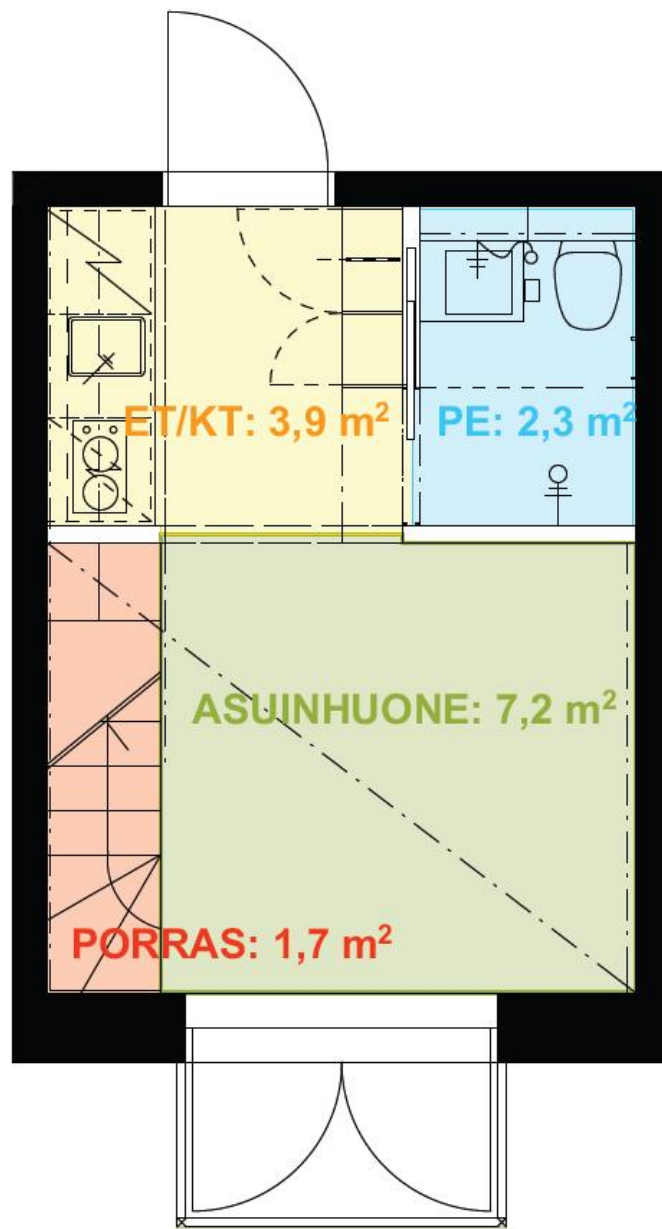




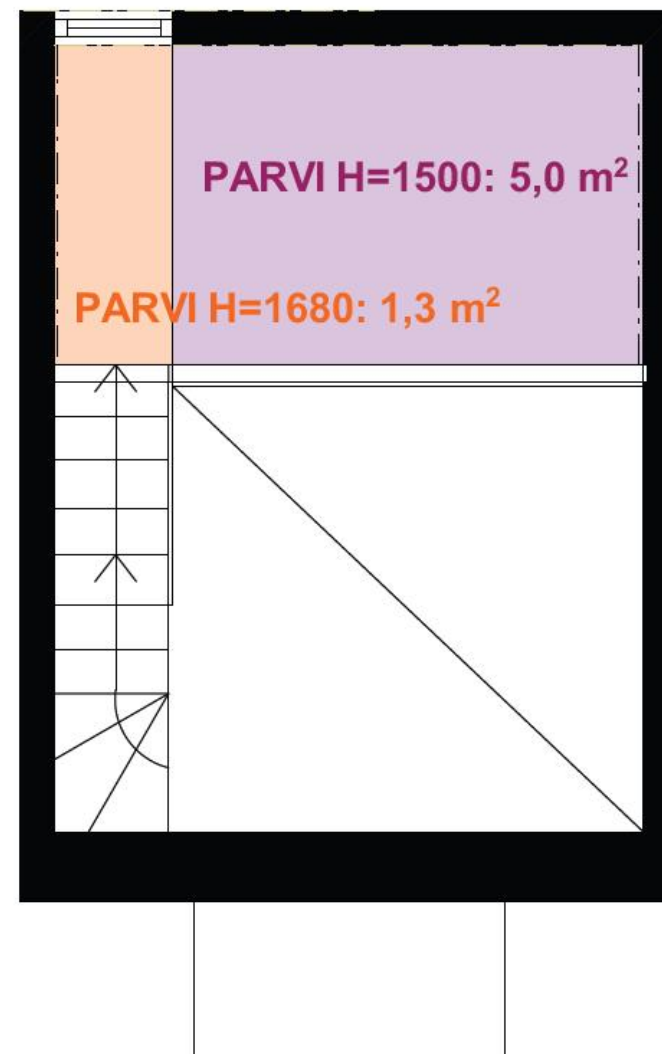
POHJAPIIRUSTUS, ULLAKKOKERROS



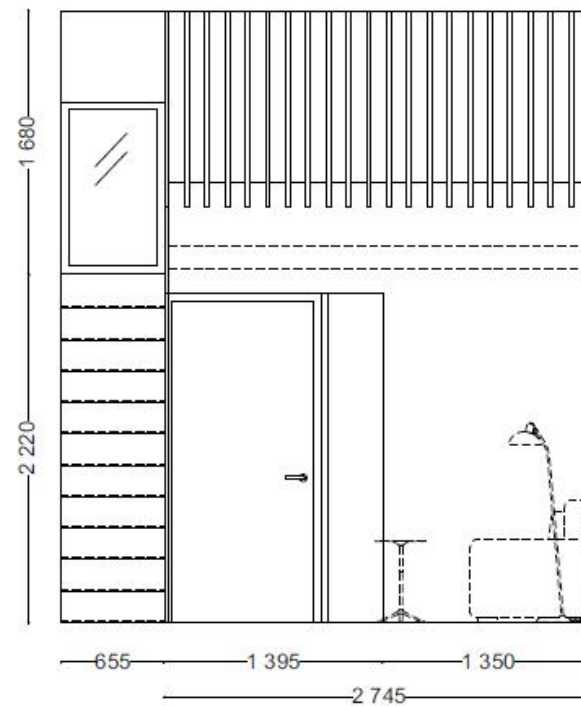
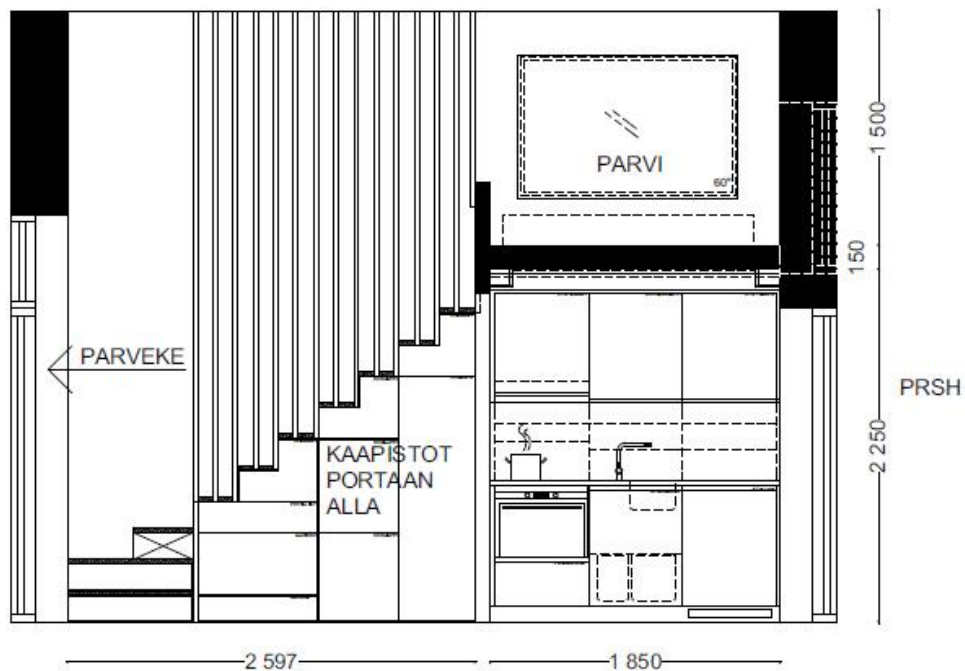
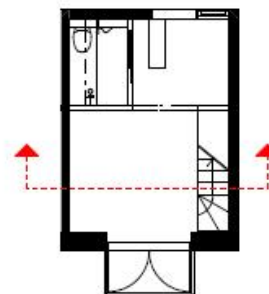
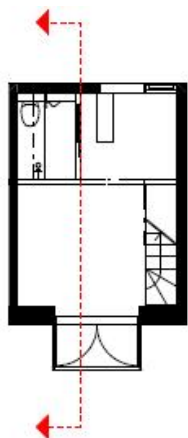
ASUNNON TILOJEN PINTA-ALOJA

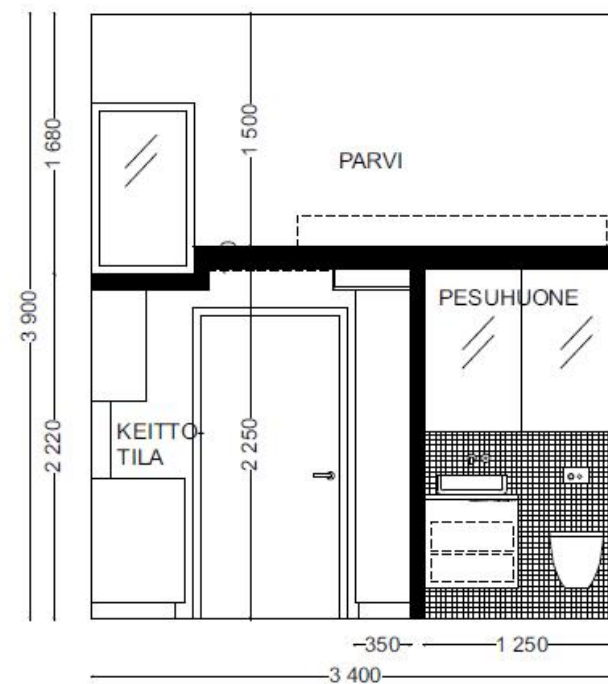
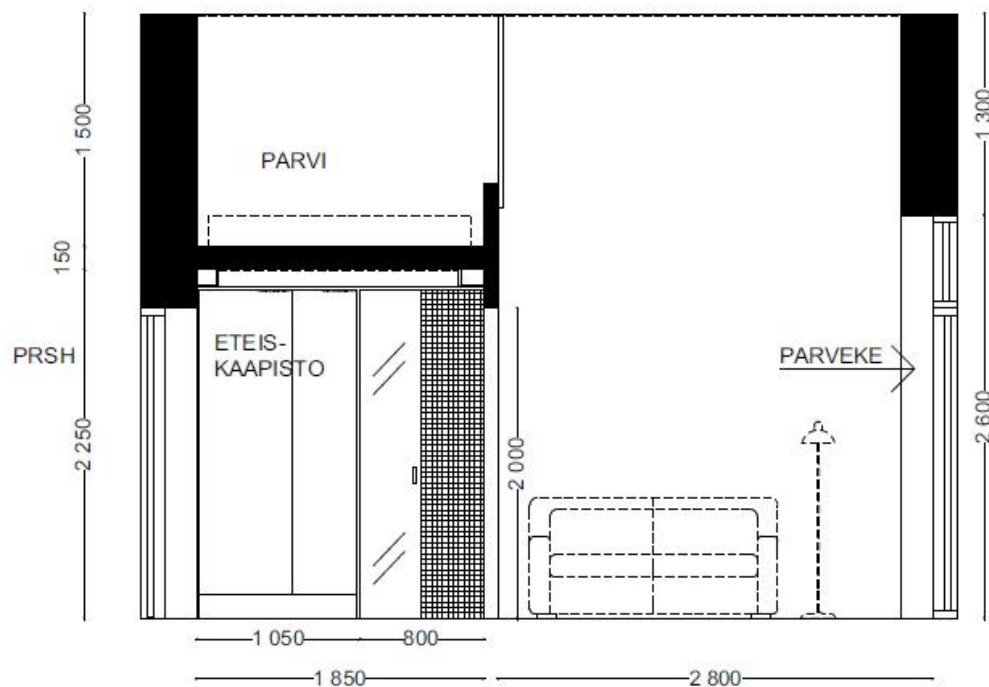
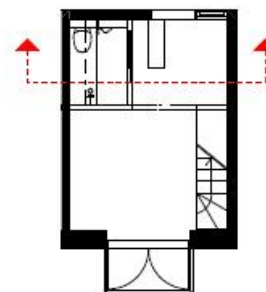
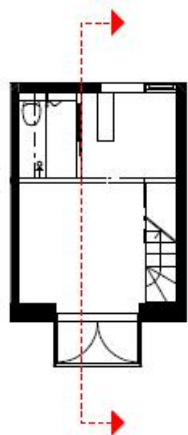


1. KERROS
HUONEISTOALA 15,5 M²



PARVIKERROS
PARVEN ALA 6,3M²







VUORELMA ARKKITEHDIT
www.arkki.com

Raikukuja 4, SATO
Aulanäkymä
24.2.2015

10



VUORELMA ARKKITEHDIT
www.arkki.com

Raikukuja 4, SATO
Aulanäkymä
24.2.2015

11

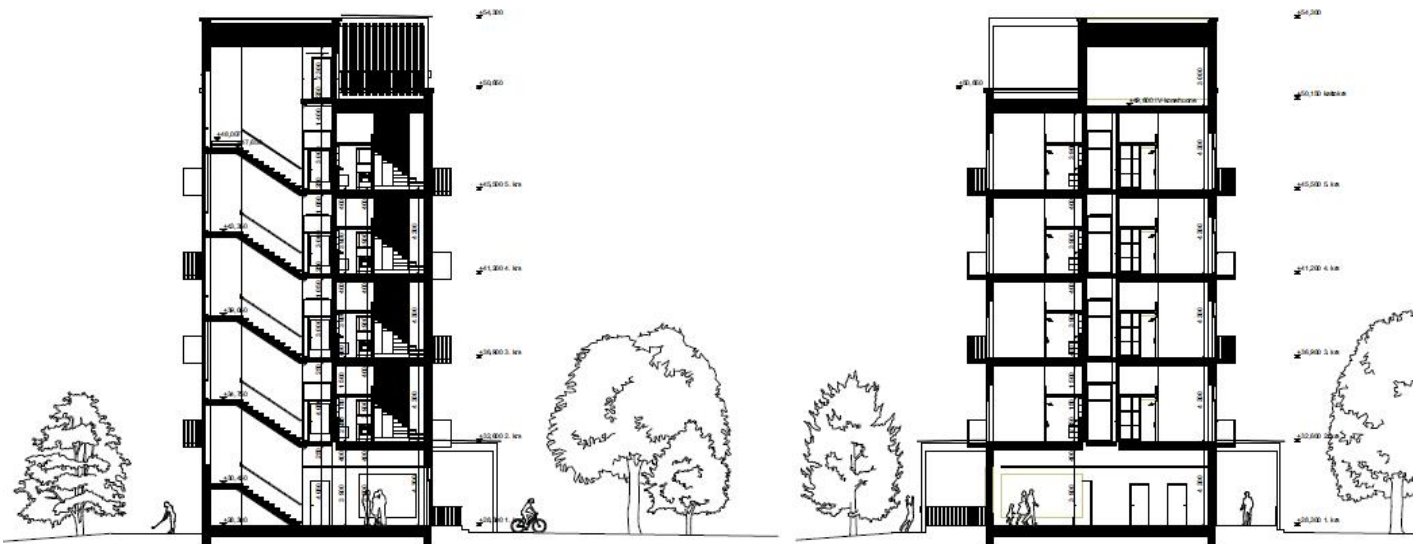


VUORELMA ARKKITEHDIT

www.arkki.com

Raikukuja 4, SATO
Porraskäytävänäkymä
24.2.2015

12



LEIKKAUS A-A

LEIKKAUS B-B



- PUU
- ASFALTTI
- NURMI
- SORA/KIVEYS
- RAKENNUS
- VARJO
- PENSAS
- NURMIKIVI
- PARVEKE
- LAATOITUS
- VANHA KULKUREITTI
- PELASTUSTIE
- NOSTOAIKKA

TONTIN ALA ~8940 m²
 Käsiteltävä ala ~7250 m²

AUTOAIKKAALASKELMA

Koko tontin poistuvat autoaiikat	45 kpl
Uudet autoaiikat	62 kpl
Paikkojen lisäys	+17 kpl

UUDISRAKENNUKSEN PYSÄKOINTI

Tontilla olevat vapaat paikat	9 kpl
Uudet paikat	17 kpl
Yhteensä	26 kpl

POLKYPYÖRÄAIKAT

UUDISRAKENNUKSEN PYSÄKOINTI	
Ulkopaikat (15%)	10 kpl
Sisätiloissa olevat (85%)	60 kpl



21.3. klo 9



21.3. klo 15



21.3. klo 18



21.6. klo 9



21.6. klo 15



21.6. klo 18



21.9. klo 9



21.9. klo 15



21.9. klo 18



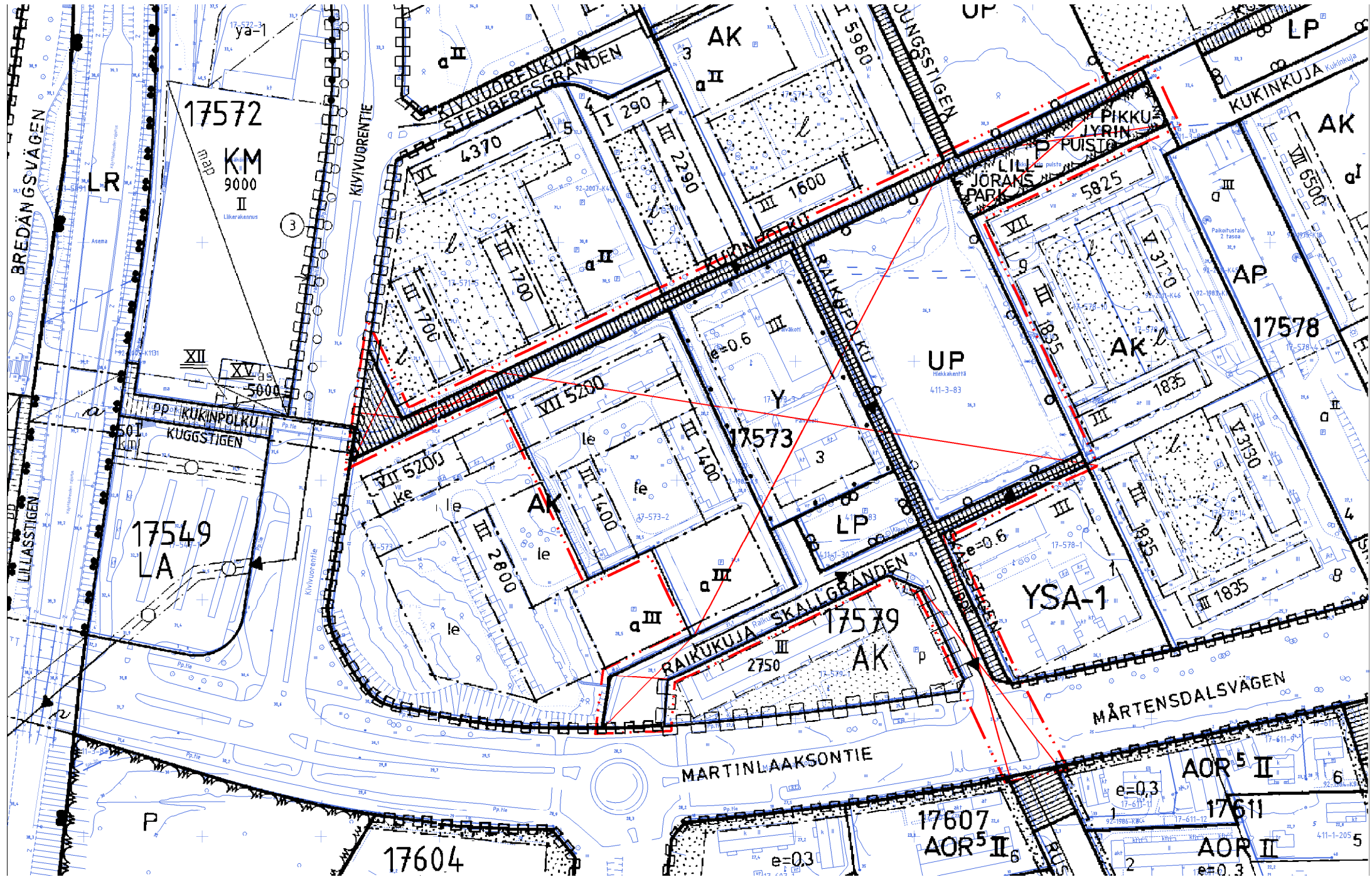
21.12. klo 12



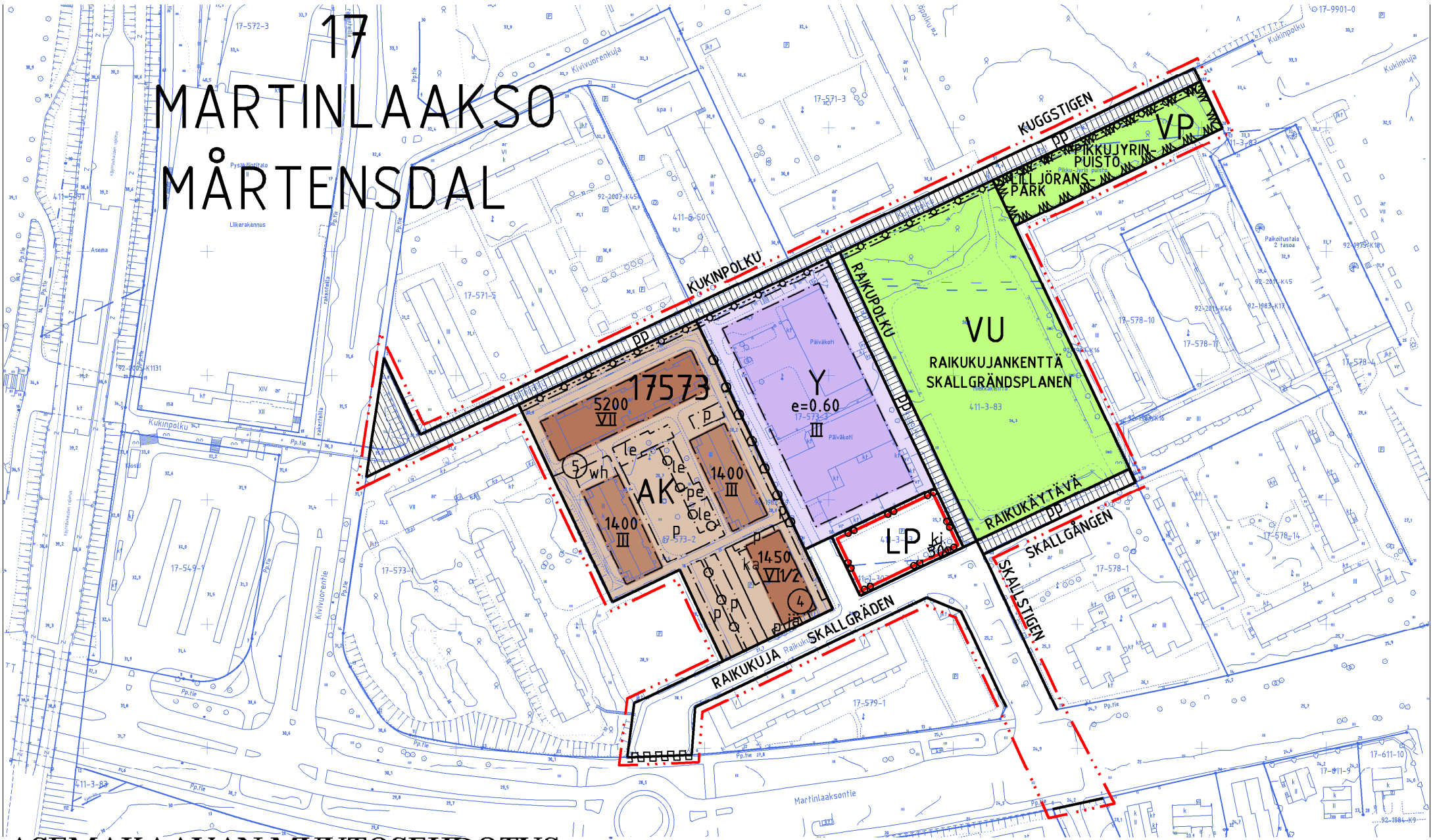
21.12. klo 15



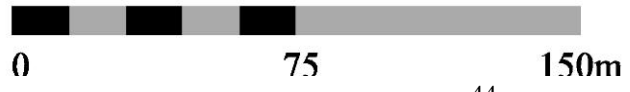
21.12. klo 18



17 MARTINKAASO MÄRTENS DAL



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002257

Päiväys
Datum

16.3.2015

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

685490-91,684492,685492-93

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17**MARTINLAAKSO**Asemakaavan muutos
Osa korttelia 17573
sekä katu-, virkistys- ja liikennealueet.Vanda stad
Stadsdel 17**MÅRTENSDAL**Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 17573
samt gatu-, rekreations och Trafikområden.Tonttijaon muutos
Osa korttelia 17573.

1:2000

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17573.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Uudisrakennuksen julkisivujen tulee olla länteen vaaleaa rappausta, 6. kerroksessa kuitenkin luonnonväristä puuta, ja itään ruukunpunaisen tiilen väristä rappausta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaisena poikkeuksena uudisrakennuksessa asunnon huoneistoala saa olla vähintään 15 m², kun asunnossa on vähintään 6 m² kokoinen parvi. Asunto saa poiketa esteettömyydestä ja varustuksesta.

Uudisrakennuksen maantasokerroksessa tulee olla kahvio-, pesula- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja sekä teknisiä tiloja vähintään 320 k-m² sekä vähintään 30 m² suuruinen terassi. Ullakkokerrokseen tulee sijoittaa saunatiloja sekä muita yhteistiloja vähintään 67 k-m² sekä vähintään 60 m² suuruinen terassi.

Asunnoissa tulee olla parvekkeet.

Hulevesiä on viivytettävä.

Pihalla on oltava puita ja pensaita.

Autopaikoilla on käytettävä nurmikiveä.

Autopaikkoja on varattava vähintään 90 ap. Autopaikat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

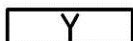
Uudisrakennuksessa tulee varata polkupyöräpaikkoja vähintään 70 pp, joista vähintään puolet pitää olla säältä suojattuja.

Katolle saa osin rakentaa teknisiä tiloja ja porrashuoneen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa kussakin kerroksessa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.

Asuntojen ja yhteistilojen ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Pysäköintipaikat tulee nurmikivetä ja uudisrakennuksen edustan paikkojen väliin istuttaa puurivi. Puurivi tulee istuttaa isoksi kasvavista lehtipuista. Istutettavien taimien rungon ympäröyksen on oltava vähintään 10-12 cm. Puille tulee tehdä kantava kasvualusta, jota on vähintään 25 m² puuta kohden yhden metrin syvyydenä. Puille tulee asentaa runkosuojat ja maaritilat.



Yleisten rakennusten korttelialue.

Ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.



Puisto.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



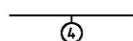
Yleinen pysäköintialue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Fasaderna i nybyggnaderna ska bestå mot väster av ljus puts, ändå i 6. våningen av naturfärg trä, och mot öster av krukröd tegelfärg puts.

Som ett undantag enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen i nybyggnaden osv i nybyggnaden bostadens lägenhetsyta får vara minst 15 m² -ly, om i bostad finns minst 6 m² stort skull. Bostaden får avvika av hinderlöshet och utrustning.

I nybyggnadens markplan ska det finnas kafé-, tvätter- och motsvarande utrymmen som betjänar boendet samt tekniska utrymmen på minst 320 m² -vy samt en minst 30 m² stor terrass. I vindsvåningen ska bastuutrymmen samt andra gemensamma lokaler placeras omfattande minst 67 m² -vy samt en minst 60 m² stor terrass.

Bostaderna ska ha balkonger.

Dagvatten ska förhindras.

På gårdsplanen ska vara träd och buskar.

På bilplatserna ska användas grässten.

Bilplatser ska reserveras minst 90 bp. Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.

I nybyggnaden ska minst 70 cykelplatser reserveras, varav åtminstone hälften ska vara väderskyddade.

På taket får delvis byggas tekniska utrymmen och trapphus utan hinder av våningstal och byggrätt.

Den del av trapphusen som överskrider 15 m² får i varje våningsplan byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen, förutsatt att trapphuset har dagsljusinsläpp.

Bostädernas och gemensamma utrymmens ljudisolering ΔL mot flygbuller ska vara minst 32 dB.

Parkeringsplatserna ska förses med gräsarmering och en rad med träd planteras mellan platserna framför nybyggnaden. Träd- den ska bestå av lövträd som blir storvuxna. De plantor som planteras ska ha en stamomkrets på minst trädens räkning ska ett bärande växtunderlag anläggas 10-12 cm. Försom omfattar minst 25 m² per träd ner till en meters djup. Träden ska förse med stamskydd och trädgaller.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Ljudisoleringen ΔL mot flygbuller ska vara minst 32 dB. 32 dB.

Park.


Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Område för allmän parkering.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

	<p>Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.</p>	<p>Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. ^{2/2}</p>
<p>14.50</p>	<p>Kaupunginosan numero.</p>	<p>Stadsdelsnummer.</p>
<p>VI</p>	<p>Kaupunginosan nimi.</p>	<p>Stadsdelens namn.</p>
<p>VI(1/2)</p>	<p>Korttelin numero.</p>	<p>Kvartersnummer.</p>
<p>e=0.60</p>	<p>Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.</p>	<p>Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.</p>
<p>pe</p>	<p>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p>	<p>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</p>
<p>ki</p>	<p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p>	<p>Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.</p>
<p>jä</p>	<p>Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.</p>	<p>Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.</p>
<p>ka</p>	<p>Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.</p>	<p>Byggnadsyta.</p>
<p>le</p>	<p>Rakennusala.</p>	<p>Riktgivande byggnadsyta där en pergola får placeras.</p>
<p>wh</p>	<p>Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pergolan.</p>	<p>Byggnadsyta där kiosk får placeras.</p>
<p>o o o o o</p>	<p>Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.</p>	<p>Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.</p>
<p>pp</p>	<p>Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.</p>	<p>Byggnadsyta där ett skärmtak.</p>
<p>p</p>	<p>Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.</p>	<p>För lek och utevistelse reserverad del av område.</p>
<p>o o o o o</p>	<p>Ohjeellinen hulevesialue.</p>	<p>Riktgivande dagvattenområde.</p>
<p>o o o o o</p>	<p>Säilytettävä / istutettava puurivi.</p>	<p>Trädrad som skall bevaras / planteras.</p>
<p>pp</p>	<p>Katu.</p>	<p>Gata.</p>
<p>p</p>	<p>Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.</p>	<p>För gång- och cykeltrafik reserverad gata.</p>
<p>o o o o o</p>	<p>Pysäköimispaikka.</p>	<p>Parkeringsplats.</p>
<p>o o o o o</p>	<p>Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.</p>	<p>Del av område reserverad för underjordisk ledning.</p>
<p>o o o o o</p>	<p>Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.</p>	<p>Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.</p>
<p>TONTTIJAKO</p>	<p>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.</p>	<p>TOMTINDELNING</p>
<p>Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala</p>	<p>Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö</p>	<p>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.</p>
<p>Kaupunkisuunnittelu</p>	<p>Stadsplaneringen</p>	<p>Stadsplaneringen</p>
<p>Mittausosasto</p>	<p>Mätningssavdelningen</p>	<p>Mätningssavdelningen</p>
<p>Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.</p>	<p>Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.</p>	<p>Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.</p>
<p>Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.</p>	<p>Vantaalla / Vanda __. __. 20__</p>	<p>Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.</p>
<p></p>	<p>Pekka Tervonen Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet</p>	<p></p>
<p>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__</p>	<p></p>	<p>Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__</p>

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	13.02.2015
Kaavan nimi	002257 Martinlaakso 17		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		17.10.2014
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092002257
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,4933	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	3,4923	100,0	13000	0,37	0,0000	1450
A yhteensä	0,8936	25,6	9450	1,06	0,0000	1450
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5916	16,9	3550	0,60	0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0624	30,4	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,9446	27,0	0		0,0000	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	3,4923	100,0	13000	0,37	0,0000	1450
A yhteensä	0,8936	25,6	9450	1,06	0,0000	1450
AK	0,8936	100,0	9450	1,06	0,0000	1450
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5916	16,9	3550	0,60	0,0000	0
Y	0,5916	100,0	3550	0,60	0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0624	30,4	0		0,0000	0
VP	0,1886	17,8	0		0,0000	0
VU	0,8738	82,2	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,9446	27,0	0		0,0000	0
Kadut	0,4013	42,5	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,4214	44,6	0		0,0000	0
LP	0,1219	12,9	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						