



Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Tontille ajo Lintukallionpolulle ja tontin laajennus Martinlaaksossa

Asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 9.5.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002279.

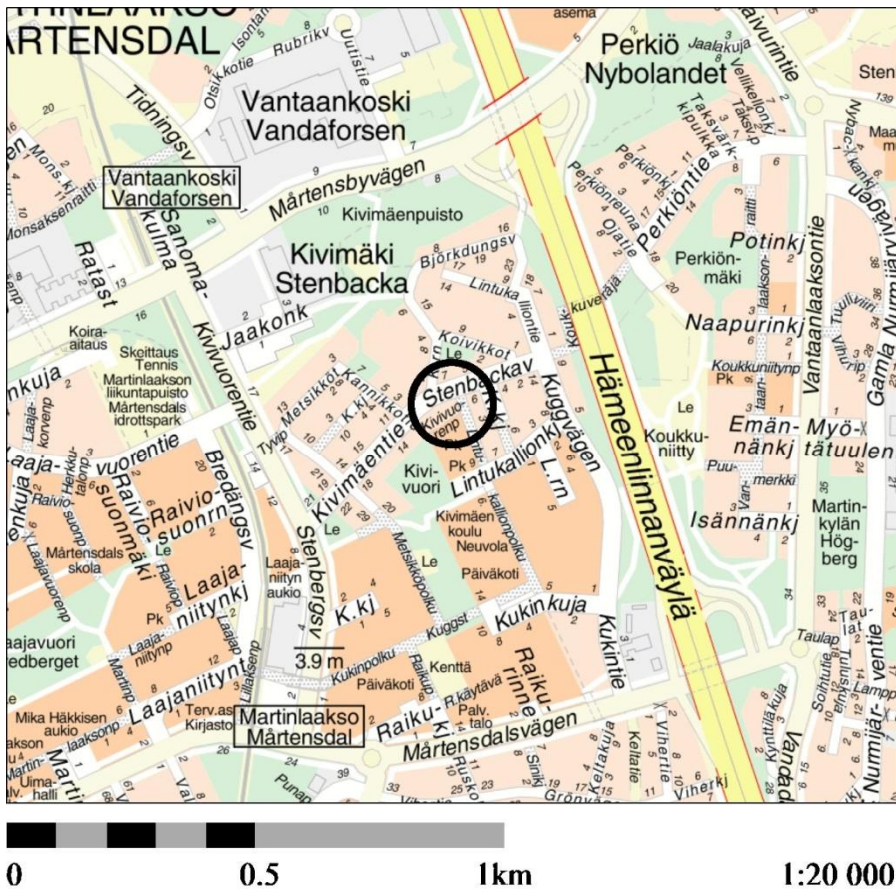


1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutos
Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa Martinlaakso,
osa korttelia 17596, osa suojaviheraluetta EV sekä katualuetta.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Kivimäentie 8. Alue rajoittuu pohjoisessa Kivimäentiehen, idässä Lintukallionpolkuun ja etelässä Kivivuorenpolkuun.



1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002279, Kivivuorentie 8, Martinlaakso. Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan mukainen suojaviheralue EV liitetään tonttiin 17596-7 ja sallitaan ajo Lintukallionpolun kevyen liikenteen väylältä tontin eteläosan paritalolle.

Rakennusoikeudet joko osoitetaan rakennusaloittain tai kaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako ja tonteille osoitetaan rakennusoikeudet. Rakennusoikeus ei kasva, mutta tonttikohtainen rakennustehokkuus nousee ainakin toisen tontin osalta.

Näiden muutosten myötä tontti voidaan jakaa kahteen osaan, jolloin hallinnanjakosopimusta ei enää tarvita. Ajoyhteyden puuttumisen vuoksi vuonna 2011 valmistunut paritalo ei ole saanut hyväksyttyä lopputarkastusta.

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
Asemakaavan muutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutos	2
Kaava-alueen sijainti	2
1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
2 TIIVISTELMÄ	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
Luonnonympäristö	5
Rakennettu ympäristö	5
Palvelut	6
Liikenne	6
Yhdyskuntatekninen huolto	6
Maanomistus	6
3.2 Suunnittelutilanne	6
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
Maakuntakaava	6
Yleiskaava	7
Voimassa olevat asemakaavat	7
Rakennusjärjestys	7
Tonttijako- ja kiinteistörekisteri	7
Rakennuskiellot	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus	8
Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	8
4.2 Asemakaavan tavoitteet	11
Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	11
Vertailu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	11
Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan	11
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	11
4.3.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	14
5.1 Kaavan rakenne	15
Korttelialueet	15
5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset	15
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön	15
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
Vaikutukset liikenteeseen	15
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	16

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tilastolomake

Asemakaavakartta ja -määräykset

2 TIIVISTELMÄ

Ajoyhteys tontin eteläosan paritalolle on ollut kiistanaihe jo yli kymmenen vuoden ajan. Nyt asiaan halutaan selvyys asemakaavan muutoksella, jolla ajoyhteys sallittaisiin kevyen liikenteen väylän kautta. Samalla tonttia laajennettaisiin nykyisellä suojaviheralueella, jotta pysäköinti saadaan

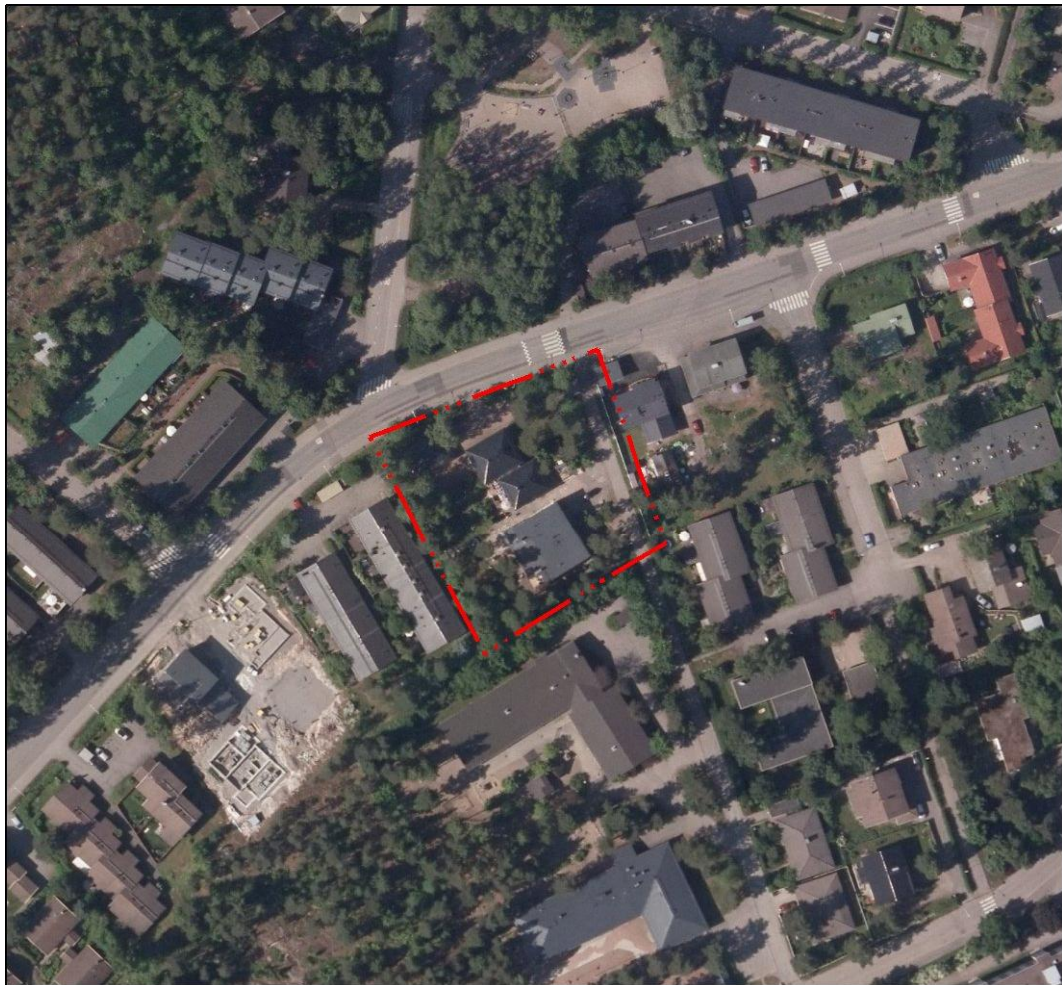
Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat 000023 sekä 002035, joissa alue on rivitalojen tai erillisten pientalojen aluetta (AOR), suojaviheraluetta (EV) sekä jalan- kululle ja pyöräilylle varattua katua. Tontin rakentamistehokkuus on $e=0,3$ ja suurin sallittu kerrosluku II.

Kaavam muutoksen pohjana on esitys EV-alueen liittämistä tonttiin ja ajoyhteyden järjestämisestä. Esitys on tämän selostuksen liitteenä.

Muutoksen myötä kaupungin omistama suojaviheralue liitetään korttelialueeseen ja kevyen liikenteen väylälle sallitaan tontille ajo.

Rakennusoikeuden määrä ei lisäännä, mutta tontin jaon myötä muodostettavien tonttien rakennustehokkuus kasvaa.

3 LÄHTÖKOHDAT



0 50 100m

ILMAKUVA

Suunnittelualue sijaitsee Martinlaaksossa osoitteessa Kivimäentie 8.

Suunnittelualueen tontti on kooltaan 2223 m² ja rakennusoikeus 667 k-m². Tontilla sijaitsevat vuonna 1963 valmistunut omakotitalo sekä 2006 rakennettu omakotitalo, joka vuonna 2011 laajennettiin paritaloksi. Rakennusoikeutta on käytetty 613 k-m².

Suojaviheralueen koko on 363 m² ja on muutettu edellisessä kaavamuutoksessa (002035, Kv 19.11.2012) katualueesta. Samalla EV-alueelle osoitettiin ajoyhteys-merkintä.

Lintukallionpolun katualue on tarkoitettu kevyen liikenteen väyläksi ja sillä sijaitsee myös vanha tornimuuntamo. Katualueelle ei ole suoritettu yleisen alueen mittausta ja on siksi edelleen kiinteistö.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen maaperä on moreenia, jossa kallio on lähellä maanpintaa. Suojaviheralueella kasvaa jonkin verran puita, lähinnä koivuja ja mäntyjä.



Näkymä Lintukallionpolulta.

Mikko Järvi 6.11.2015

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristö on Kivivuoren pientaloaluetta, joka kytkeytyy eteläosan kerrostaloalueeseen. Lähiympäristön rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia. Tontin eteläpuolella on Y-tontti, jolla on kaksi päiväkotia.

Kaava-alueen koilliskulmassa on tornimuuntaja, jolla on kaupunkikuvallista arvoa ja se on edellisessä asemakaavamuutoksessa 002035 (Kv 19.11.2012) merkitty säilytettäväksi. Kaupunginmuseo esittää merkinnän muuttamista suojelluksi.



Tornimuuntamo ja sähkökaappi sekä Lintukallionpolku Kivimäentielle päin. MJ 6.11.15.

Palvelut

Päiväkotien lisäksi 200 metrin päässä on Kivimäen alakoulu. Kaupalliset palvelut ovat Martinlaakson ostarilla alle 700 metrin päässä, samoin juna- ja linja-autoasema. Kirjastoon ja terveysasemalle on noin 800 metriä.

Liikenne

Kivimäentie on Kivimäen pientaloalueen kokoojaku, joka yhdessä Kukintien kanssa johtaa alueen liikenteen isommalle katuverkolle Kivivuorentielle ja Martinlaakson tielle.

Lintukallionpolku yhdistää pientalo- ja kerrostaloalueet ja jatkuu Kivimäentieltä etelään aina Martinlaakson tielle saakka. Päiväkodin kohdalla katualueella on pysäköintialue sekä tonttiliittymät kahdelle omakotitalolle. Raittia katkovat Lintukallionkuja ja Kukinkuja, joilla on etenkin koulun liikennettä ja päiväkotien saattoliikennettä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on tarvittava kunnallistekniikka.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisessä omistuksessa, yleiset alueet kaupungin.

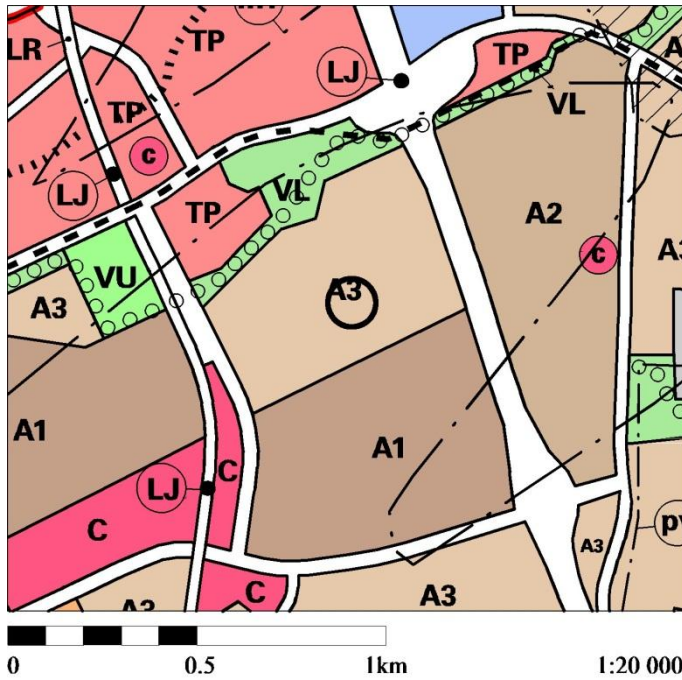
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joita hanke toteuttaa.

Maakuntakaava

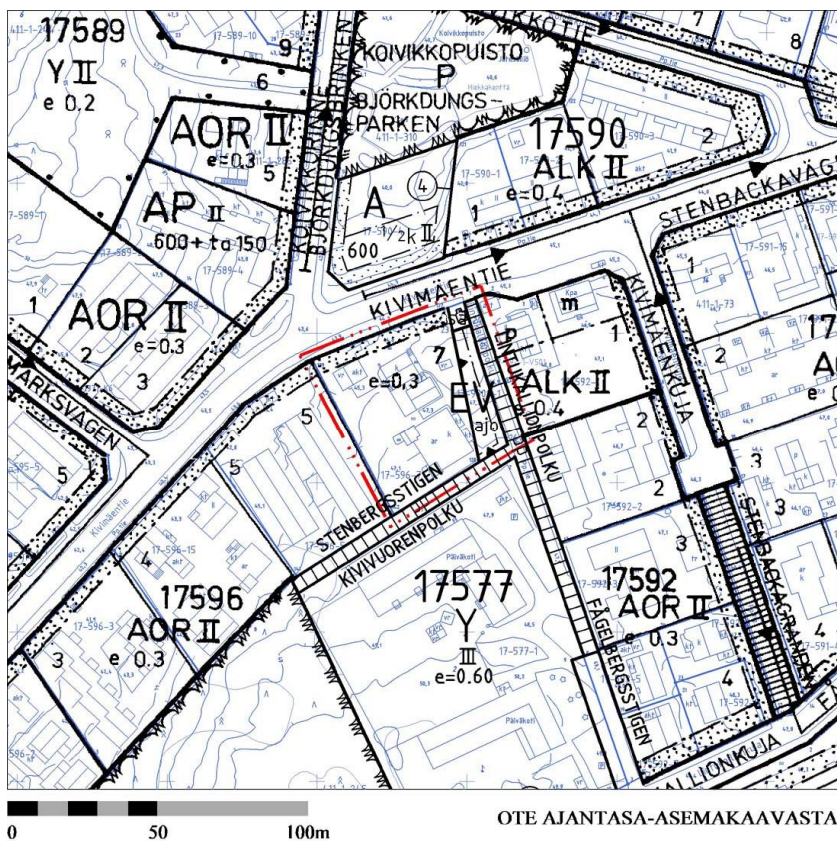
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3, jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Hanke on yleiskaavan mukainen.



Voimassa olevat asemakaavat Korttelialueella on voimassa asemakaava 000023 (Kv 16.4.1974), jossa tontti on rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialuetta. Tonttitehokkuusluku $e=0.30$. EV-alueutta ja Lintukallionpolkua koskee asemakaava 002035 (Kv 19.11.2012), jonka mukaan alue on suojaviheraluetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katua. EV-alueella on ajoyhteys, joka oli tarkoitettu paritalolle pääsemiseksi.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.12.2010.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on merkitty kiinteistörekisteriin tonttina 17-596-7 sekä yleisenä alueena 17-9908-1 ja kiinteistönä 411-1-245.

Rakennuskiellot
Alueella ei ole rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Ajoyhteyttä on yritetty ratkaista useampaan otteeseen jo yli kymmenen vuoden ajan. Viimeisimmät muutokset ovat olleet asemakaavamuutoksessa 002035, jossa ajoyhteys osoitettiin EV-alueen kautta muuntamon länsipuolelta sekä määräaikainen poikkeamispäätös vuodelta 2014, jolla kulku tontille on sallittu Lintukallionpolun kautta 20 vuoden ajan.

Tontin 17596-7 omistajat hakivat asemakaavan muuttamista 13.8.2015 ja 23.10.2015. Kaupunki haki muutosta yleisten alueiden osalta 21.7.2015.

Tämän asemakaavamuutoksen ovat kesällä 2015 käytyjen neuvottelujen hakeneet tontin 17596-7 omistajat Veikko ja Seija Stude sekä kaupunki.

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 4.11.2015. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Asukaslehdessä 7.-8.11.2015. Mielipiteet pyydettiin 11.12.2015 mennessä.

Osallisia olivat:

- hakijat
- naapurit
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukasym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Museovirasto, Vantaan Energia Oy, HSL, HSY Caruna ja Elisa Oyj ilmoittivat, ettei heillä ole asiasta huomautettavaa.
Muita mielipiteitä tuli neljä kappaletta.

1. Martinlaakson asukasyhdistys ry. 1.12.2015:

Martinlaakson asukasyhdistys ry. vastustaa kaavamuutosta koskien autoliikenteen avausta Kivimäentieltä Lintukallionpolulle.

Perustelumme ovat seuraavia;

Lintukallionpolkua käyttävät Kivimäen koulun ala-asteikäiset oppilaat

Lintukallionpolun varrella on kaksi päiväkotia

polkua käyttävät huonosti liikkuvat vanhuks

Yhdistyksemme mielestä ei ole asianmukaista, että kevyenliikenteen väyliä avataan autoliikenteelle. Emme voi ottaa vastuuta siitä, että lapsi tai vanhus jää auton alle kevyenliikenteen väylällä. Yhdistyksemme yhtenä periaatteena on huolehtia asukaidemme turvallisuudesta Martinlaaksossa.

Kyseessä on ennakkotapaus, joka saattaa avata pään kevyenliikenteen väylien kaavamuutokselle.

Käsityksemme mukaan rakennuslupia ei myönnetä siten, että autoliikenne tontilta ohjataan kevyenliikenteen väylälle.

- Ø Kyseessä ei ole ennakkotapaus vaan poikkeaminen, jonka perusteena on tontin hankala käyttäminen nykyisellään. Ajoyhteyden osoittamista suoraan tontin kautta hankaloittavat valopylväs, tornimuuntaja ja sen vieressä olevat sähköjohdot sekä korotettu suojatie, joka pitäisi siirtää. Siirron kustannukset olisivat arviolta 10 – 15 000 €.
- Muutos koskee vain lyhyttä matkaa ja läpiajo estetään tolilla.
- Allaolevassa kuvassa näkyy valopylvään, johtojen ja suojatien sijainti.



2. Lähialueen asukas 10.12.2015:

Vastustan asemakaavan muutosta osoitteen Kivimäentie 8 kulkuyhteyden järjestämiseksi kevyen liikenteen väylän kautta.

Kulkuyhteyden tarvitseva paritalo on lohkottu omakotitalon tontista, jonka reunassa olisi tilaa ajotielle uudelle paritalollekin. Mielestäni on kohtuutonta, että tontillaan rahastava taho saa yhteistä maata käyttöönsä (ilmaiseksi) kulkutien järjestämiseksi, kun hän on jo saanut suuren summan tontin myynnillä. Menettely vaarantaa kunta-laisten yhdenvertaisen kohtelun, koska yleensä kulkutie tontilta lohkotulle uudelle osalle on itse järjestettävä.

Jos kevyen liikenteen väylää käytetään autojen ajotienä, aiheuttaa se mielestäni olennaista haittaa ja vaaraa jalankulku- ja pyöräliikenteelle. Väylä on alkupäästä hyvin kapea vanhan muuntajarakennuksen vuoksi ja näkyvyys on heikko. Autoilla ajo kyseisessä paikassa aiheuttaa selvän turvallisuusriskin. Viime talvena huomattiin lisäksi, että kun ko. tonteille ajettiin autoilla (ilman lupaa), niin autojen renkaat pakkasivat kevyen liikenteen väylälle sataneen lumen kovaksi, mikä sitten jäätynä hyvin liukkaaksi. Kyseessä on viettävä, ei tasainen, paikka, mikä lisää liukastumisriskiä huomattavasti. Tällaisia kevyen liikenteen väyliä ei pidetä talvisin puhtaana kovin usein, joten lumi jäätyy polanteiksi, jos siinä autoilla ajetaan. Väylä on myös hyvin kapea; toisesta päästään, jossa autolla ajo on sallittu päiväkotien tonteille, väylä on selvästi leveämpi ja näkyvyys on hyvä ilman esteitä.

Kyseessä ei ole mielestäni myöskään vähäinen kevyen liikenteen väylän käyttö, vaikka kyseessä on kulkuyhteyden järjestäminen "vain" paritalolle. Ko. talon pihassa on näkynyt yleensä kolme autoa, jotka näyttävät olevan jatkuvassa käytössä.

Ø *Katso edellinen vastaus. Hakija maksaa tonttiin liitettävästä maa-alueesta.*

3. Hakija 11.12.2015:

Nykyisessä asemakaavassa alueella oleva tornimuuntaja on merkitty maisemallisista ja historiallisista syistä suojelukohteeksi.

Varsin yleisen käsityksen ja mielipiteiden mukaan kyseinen tornimuuntaja ei täytä suojelukohteelle asetettavia edellytyksiä. Muuntaja on poissa käytöstä ja muuntajan taakse on sijoitettu korvaava nykyaikainen ja kaupungissa yleisesti käytössä oleva muuntajakaappi. Tornimuuntaja samoin kuin uudistettu muuntajakaappikin ovat erittäin häiritsevällä tavalla töhritty spray-maalilla. Koska kaupunki ei ole millään tavalla osoittanut kiinnostusta maisema-arvojen säilyttämisestä saatikka muuntajan ulkonäön kohentamisesta suojelukohteen arvoiselle tasolle, ei suojelulle mielestäni ole perusteita. Luonnollisesti tornimuuntaja voidaan säilyttää nykyisellä paikallaan vaikkei sitä merkittäisikään suojelukohteeksi. Siinäkin tapauksessa ilkeiden aiheuttamat spraymaalin jäljet olisi syytä poistaa.

Myöskin tornimuuntaja voidaan Vantaan kaupungin tai Vantaan Energian niin halutessa poistaa ilman uutta asemakaavakäsittelyä.

Ø *Vantaan kaupunginmuseo on esittänyt tornimuuntajan suojelua (kts. jäljempänä).*

Töhrityt on syytä puhdistaa muuntajan seinistä sekä muuntajakaapista. Puhdistus Vantaan Energia Oy:n vastuulla ja asiasta tulee ilmoittaa ao. taholle.

4. Vantaan kaupunginmuseo 7.12.2015:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville asemakaavamuutoksen nro 002279, Kivimäentie 8, osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on parantaa tontin kulkuyhteyttä ja laajentaa sitä liittäen tonttiin viereinen suojaviheralue (EV).

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee vuonna 1963 rakennettu yhden asunnon talo, vuonna 2006 rakennettu paritalo, vuonna 1989 rakennettu ajoneuvosuoja sekä asemakaavassa säilytettäväksi merkitty muuntajarakennus.

Voimassa olevassa asemakaavassa tornimuuntajat on merkitty säilytettäväksi asemakaavamerkinnällä sä. Merkintä tulisi korvata suojellun rakennuksen merkinnällä (sr) ja siihen liittyvällä määräyksellä, joka takaa riittävällä tarkkuudella rakennuksen suojelun. Määräys voisi olla esimerkiksi seuraavanlainen:

Sr – Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa.

Rakennuksen julkisivut ja vesikatto tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavasta arkeologisen kulttuuriperinnön eikä maiseman osalta.

Ø *Muutetaan merkintä ja määräys esitetyn mukaisesti.*

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on toteuttaa kaavamuutoksen hakijan eli tontin 17-596-7 omistajan halu saada ajoyhteys kevyen liikenteen yhteyden kautta, lisätä tontin ko-koa sekä mahdollistaa selkeänmuotoisten tonttien muodostaminen tonttijaolla.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

Vertailu maakuntakaavaan ja yleiskaavaan
Hanke on maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan
Rakennusoikeus ei muutu, vaikka yleinen EV-alue liitettäisiin viereiseen tonttiin. Ke-
vyen liikenteen raitti muuttuu lyhyeltä matkalta tontilleajon sallivaksi, kuten eteläm-
pänäkin on.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu perustuu hakijan esittämään ratkaisuun ja maanomistajan ja
kaavoittajien välisiin neuvotteluihin. Suunnittelun kuluessa on tutkittu erilaisia tontin
ajoyhteyden järjestämismahdollisuuksia ja päädytty esitettyyn ratkaisuun.

Mikäli kaavamuutosta ei tehdä, tontin omistaja joutuu järjestämään paritalolle kulun
ajorasitteena tonttinsa kautta, jotta paritalo saisi hyväksytyn loppukatselmuksen ja
jotta tontti voitaisiin jakaa.

Tontin jakaminen ilman asemakaavan muutoksella mahdollistettua ajoyhteyttä ja
tontin koon kasvattamista johtaisi omakotitalon kannalta huonoon ratkaisuun, koska
sen tontille ei jäisi juurikaan piha-aluetta. Paritalo on kooltaan sen verran iso, että
sen vaatima tontin koko voimassaolevan asemakaavan tehokkuudella olisi lähes
kolmasosa koko nykyisestä tontista. Näin ollen omakotitalon tontille jäisi lähinnä
vain tontin pohjoisosan kivettyä, tonttiliittymää autoille varattua aluetta eikä varsi-
naista piha-aluetta.

Ratkaisu edellä mainittuun tontin jakamisen ongelmaan on yleisesti tällaisissa tapa-
uksissa käytetty hallinnanjakosopimus, jossa tontin käytöstä määritellään eri mää-
räosien omistajien kesken.

Joka tapauksessa rakennukset on rakennettu niin lähekkäin toisiaan (4,4 metriä),
että tonttijako saattaa edellyttää vanhemman rakennuksen osalta paloteknisiä muu-
toksia ulkoseinään, esimerkiksi tavallisen ikkunan vaihtoa paloikkunaksi. Uudemman
rakennuksen seinän EI60-palosuojaus on riittävä.

Vaihtoehto 0, ei kaavamuutosta.

Tontin jakaminen on hyvin hankalaa; paritalolle muodostuisi tontti, joka ympäröi lä-
hes koko omakotitalon. Rakennukset on toteutettu samalle tontille, jolloin koko ra-
kennusoikeus on ollut mahdollista käyttää. Tämä on useimmiten syynä hallinnanja-
kosopimusten käyttöön tonttien jakamisen sijaan. Tässä tapauksessa sopimusta ei
ole, koska tontti on samoilla omistajilla. Mutta jos myöhemmin jompikumpi raken-
nus halutaan myydä, tontin määräosien omistajien tulee tehdä tontin käytöstä hal-
linnanjakosopimus.

Kulkuoikeuden järjestäminen paritalolle on mahdollista nykyisen tontin itäreunaa
myöten.



Paritalolle on muodostettu ns. minimitonntti 1433 m² sekä pieni ajorasite nykyisen ajoliittymän kohdalta. Omakotitalolle jää 787 m² kokoinen tontti.

Vaihtoehto 1, liitetään EV-alue tonttiin / tontteihin, sitova tonttijako.

EV-alue voidaan liittää nykyiseen tonttiin ilman rakennusoikeutta. Tällöin voidaan myös rakennusoikeus antaa rakennusaloittain olemassa olevien rakennusten kohdille. Näin tontti voidaan jakaa maanomistajan mieltymysten mukaisesti. Tonttitehokkuusluku todennäköisesti nousee paritalon tontin osalta, vaikka rakennusoikeus ei kokonaisuudessaan muutu. Esimerkiksi jos paritalolle muodostetaan 1200 m² kokoinen tontti, tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0,36$ ($430 \text{ k-m}^2 / 1200 \text{ m}^2$) nykyisen $e=0,30$ sijaan.

Kulkuoikeus voidaan edelleen toteuttaa tontin/tonttien kautta joko kirvesvartena tai ajorasitteena. Ajoyhteyden paikkaa rajoittavat muuntajan vieressä olevat vanhat sähköjohdot sekä korotettu suojatie. Sekä johtojen että suojatien siirto maksaisivat kohtuuttoman paljon, joten ajoyhteys pitäisi osoittaa lännempää. Tämä taas rajoittaa omakotitalolle jäävää tonttia. Johdoista tulee tonttia lohkoittaessa tehdä mahdollinen rasite. Suositeltavinta olisi käyttää nykyistä tonttiliittymää.

Lintukallionpolun katualuetta on levennetty kahden metrin lumitilavarauksella.

Vaihtoehto 2, liitetään EV-alue tonttiin/tontteihin, joko sitova tai ehdollinen tonttijako. Kulku Lintukallionpolulta.

13



Paritalolle osoitettu ajoyhteys Lintukallionpolun kautta.

4.3.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ratkaisuvaihtoehdoksi valittiin nro 2, jossa kulku eteläosan paritalolle on osoitettu Lintukallionpolun kautta.

Hakija on neuvotellut ajoyhteyden saamisesta tontin eteläosan rakennukselle Lintukallionpolun kautta jo vuodesta 2004 lähtien, koska ilman kulkuyhteyttä rakennus ei saa hyväksyttyä loppukatselmusta. Perusteena tälle on ollut se, että kulku nykyisen tonttiliittymän kautta huonontaa tontin käytettävyyttä ja viihtyisyyttä sekä se, että etelämpänä Lintukallionpolulla on jo tontille ajo sallittu kahdelle omakotitontille sekä päiväkotitontille, jonka edustalla myös pysäköinti on sallittua. Hakijalle on myös myönnetty määräaikainen poikkeamislupa tontille ajoa varten Lintukallionpolkua pitkin. Määräaikainen poikkeaminen ei kuitenkaan mahdollista loppukatselmuksen hyväksymistä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 2889 m². Korttelialueen pinta-ala kasvaa 296 m², kun suurin osa EV-alueesta liitetään tontteihin. Loppuosa EV-alueesta liitetään katualueeseen kahden metrin levyiseksi lumitilaksi.

Tonttijaolla muodostetaan tontit 17596-16 ja 17596-17.

Korttelialueet

AOR Erillispientalojen korttelialue

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Tontin rajalle katualuetta vastaan on rakennettava / istutettava puu- tai pensasaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 2 ap / asunto

5.2 Kaavan keskeiset vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja – ympäristöön.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö ei muutu kaavan toteuttamisen myötä. Vanha tornimuuntamo suojellaan.

Hulevesiä suositellaan imeytettävän tai viivytettävän tontilla ennen vesien johtamista pois tontilta. Hulevesiä voidaan hallita tontilla suosimalla runsasta ja monikerroksista kasvillisuutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja piha-alueilla. Varastoitua hulevettä voidaan hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille, joten tarvittaessa on rakennettava painanteita tai rajaojia.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä.

Vaikutukset talouteen

Kaavamuutoksella ei ole olennaista vaikutusta talouteen. Kaupunki saa rahaa EV-alueen myynnistä käyvän hinnan mukaisesti. Lintukallionpolun järjestelyt eivät vaadi kuin liikennemerkien muuttamisen ja ajonestopylväät.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun asemakaava on tullut voimaan. Toteuttaminen vaatii maakauppoja sekä tonttijaon sekä liikennemerkkin Lintukallionpolulle.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimiseen ovat osallistuneet:
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi,
asemakaavainsinööri Kai Zukale,
suunnitteluavustaja Marko Hoffren,
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
kaupungininsinööri Henry Westlin.

Vantaa 9.5.2016

VANTAAN KAUPUNKI



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti



Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	17.02.2016
Kaavan nimi	002279 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002279		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2889	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2889

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

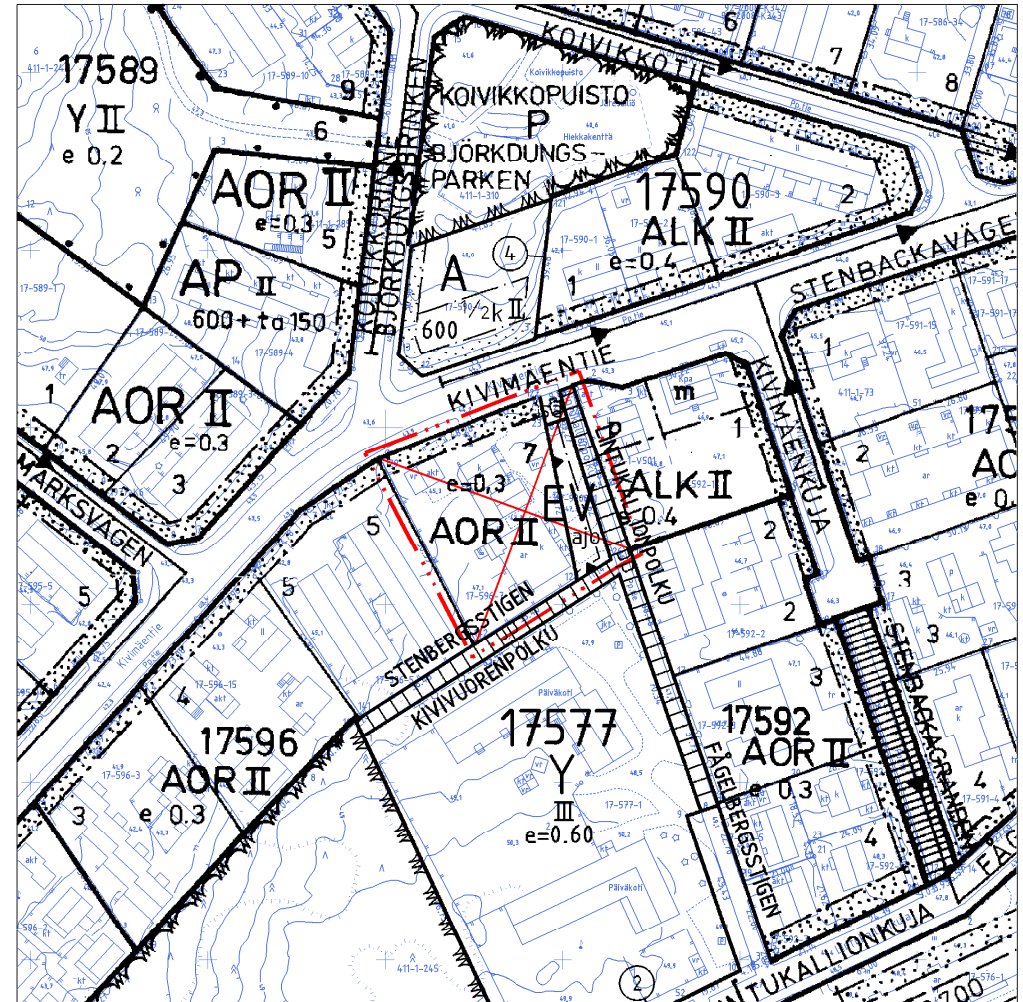
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,2889	100,0	613	0,21	0,0000	-54
A yhteensä	0,2519	87,2	613	0,24	0,0297	-54
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0370	12,8	0		0,0066	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,0363	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,2889	100,0	613	0,21	0,0000	-54
A yhteensä	0,2519	87,2	613	0,24	0,0297	-54
AOR	0,2519	100,0	613	0,24	0,0297	-54
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0370	12,8	0		0,0066	0
Kadut	0,0048	13,0	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,0322	87,0	0		0,0066	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,0363	0
EV	0,0000		0		-0,0363	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1/2 Baskartbladens nummer
002279	9.5.2016	685492

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17



MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 17596 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia
17596 sekä katu- ja erityisalueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 17596.

Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 17596 samt gatuområde.
(Del av kvarteret 17596 samt gatu- och
specialområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningar
Del av kvarteret 17596.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	
Erillispientaloryhmien korttelialue.	
Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 ap / asunto	
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	
Kaupunginosa numero.	
Kaupunginosa nimi.	
Korttelin numero.	
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	
185 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	
Rakennusala.	
Istutettava alueen osa.	
Säilytettävä / istutettava pensasaita.	
Katu.	
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	
Suojeltava rakennus.	
TONTTIJAKO	
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:	
Linje 3 m utanför planområdets gräns.	
Kvartersområde för grupper av fristående småhus.	
Ljudisoleringen mot flyg- och vägtrafikbuller i bostäder ytterväggar ΔL ska vara minst 32dB.	
Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bp / bostad	
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	
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 våningsyta.	
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.	
Byggnadsyta.	
Del av område som bör planteras.	
Häck som skall bevaras / planteras.	
Gata.	
För gång- och cykeltrafik reserverad gata.	
För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.	
Byggnad som bör skyddas.	
TOMTINDELNING	
För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.	

Mittaussosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__