



VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002209

Marttilaakso

Kerrostaloasumista Kukintielle



Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 10.11.2014 päivättyä asemakaavanmuutosekseen nro 002209



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa, Martinlaakso

Asemakaavan muutos

- Kortteli 17622 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan kortteli 17578 sekä katualuetta.)

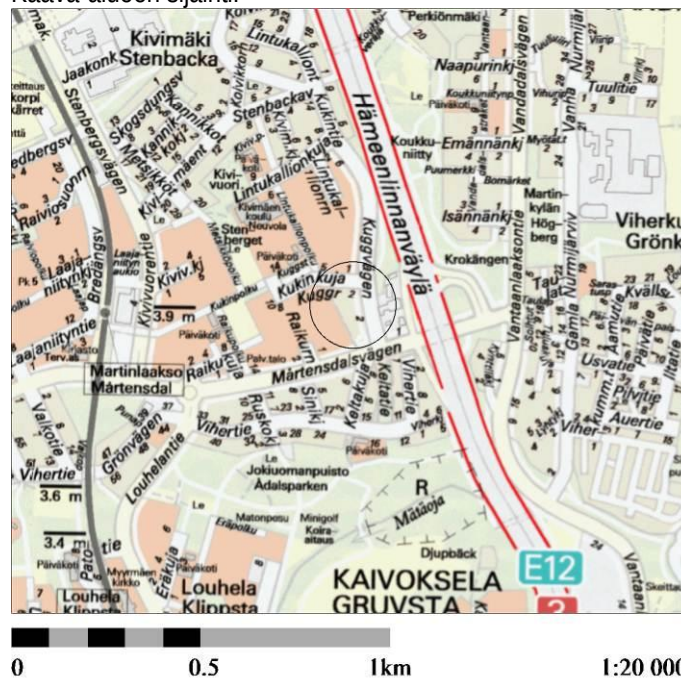
Tonttijako ja tonttijaon muutos

- Kortteli 17622

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunniteltavana oleva alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa karttaliitteen rajaamalla alueella korttelin 17578 tontilla 7. Pohjoisessa aluetta rajaa Kukinkuja, idässä Kukintie, lännessä viereinen asuintontti ja etelässä Martinlaaksontie.

Kaava-alueen sijainti:



Kuva 2.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos koskee kumoutuvan asemakaavan kortteli 17578, uutta kortteli 17622 sekä katualuetta. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat kortteli 17622. Suunnittelualue on Sato Housing Oy:n maanomistuksessa. Sato Housing Oy on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista noin 11 000 - 12 000 kem². Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Erityisesti tontin kaakkoiskulma on kaupunkikuvallisesti tärkeä kiintopiste lähestyttäessä Martinlaaksoa idän suunnalta. Tontin länsirajalla säilytetään kevyen liikenteen raitti. Konsulttina hankkeessa on Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf sekä WSP Oy.

Tällä hetkellä tontti on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR. Sato:n maanomistuksessa olevalla suunnittelualueella sijaitsee huonokuntoisia 2-kerroksisia rivitaloja, jotka on tarkoitus purkaa. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 3160 k-m². Toteutettu kerrosalamäärä on 3512 kem².

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<u>1 Perus ja tunnistetiedot</u>	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
<u>2 Tiivistelmä</u>	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
<u>3 Lähtökohdat</u>	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	10
3.1.5 Palvelut	10
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	10
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne	11
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
<u>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</u>	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Vireille tulo	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	19
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	23
<u>5 Asemakaavan kuvaus</u>	24
5.1 Kaavan rakenne	24
5.1.1 Mitoitus	24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3 Aluevaraukset	25
5.3.1 Korttelialueet	25
5.3.2 Muut alueet	25
5.4 Kaavan vaikutukset	26
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
5.4.3 Vaikutukset väestöön	27
5.5 Ympäristön häiriötekijät	27
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.7 Nimistö	27
<u>6 Asemakaavan toteutus</u>	27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2 Aikataulu	27
Liitteet	29

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomakkeet
2. Asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000
5. Katupiiirustukset
6. Katuleikkaukset
7. Ympäristön yleissuunnitelma
8. Hulevesien hallinta
9. Julkisivut ja perspektiivi
10. Pohjakaaviot

Erillinen liiteasiakirja: Meluselvitys 23.6.2014/ WSP Oy

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.2.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 11.5.2014/ Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf
- Meluselvitys 23.6.2014/ WSP Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 28.2.2014/ WSP Oy
- Maisemaselvitys 28.2.2014/ WSP Oy
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- HSY:n raportti: *'Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa'*, HSY:n hallitus, 20.12.2013, Päivitetty 3.6.2014

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Sato Housing Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 2.7.2013. Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2013 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2013 ja kevään 2014 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.2.2014 ja mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Lähtökohdat

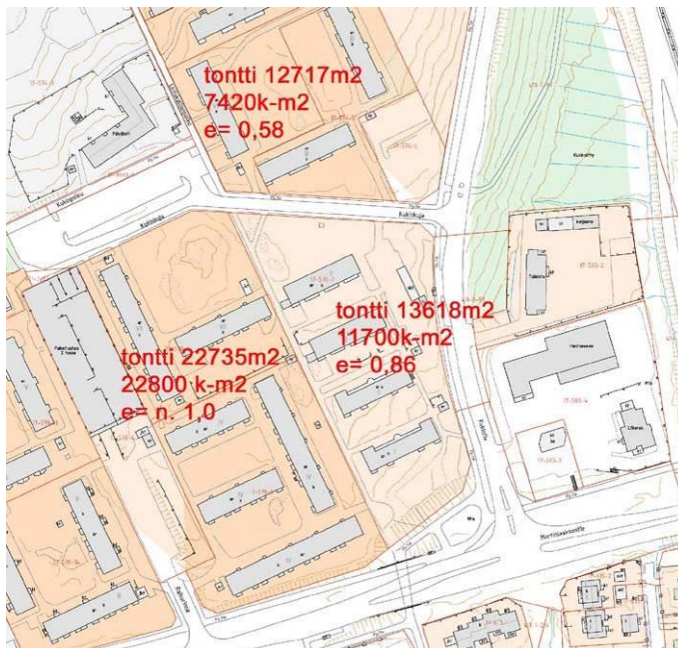
Suunnittelualue on Sato Housing Oy:n maanomistuksessa. Sato Housing Oy on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista noin 11 000 - 12 000 kem². Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Erityisesti tontin kaakkoiskulma on kaupunkikuvallisesti tärkeä kiintopiste lähestyttäessä Martinlaaksoa idän suunnalta.

Viitesuunnitelmat ja selvitykset

Konsulttina hankkeessa on Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf sekä WSP Oy

Asemakaava

Asemakaavanmuutos koskee kumoutuvan asemakaavan korttelia 17578, uutta korttelia 17622 sekä katualuetta. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat korttelia 17622. Voimassaolevassa ajantasa-asetuksessa suunnittelualue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR. Suunnittelualueella sijaitsee huonokuntoisia 2-kerroksisia rivitaloja, jotka on tarkoitus purkaa. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 3160 k-m². Toteutettu kerrosalamäärä on 3512 kem². Alueen länsi- ja pohjoispuolella on 4-8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat $e = 0,58 - 1,0$ (kuva 3.). Alueen itäpuolella on asumista palveleva huoltorakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue. Kaava-alueen eteläpuolella on katualuetta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue.



Kuva 3.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan yhteensä 11700 kerrosneliometriä. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on $e=0,86$. Asemakaava koostuu

uudesta korttelista 17622, jossa on kolme tonttia 1, 2 ja 3. Kaava mahdollistaa noin 290 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 5-6-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu osin maantasoon korttelin pohjoispuolelle, osin pihakannen alle pysäköintilaitokseen korttelin eteläosaan. Korttelin länsi- ja eteläpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.

Kerrosalat:

tontti 17622/1: 72 asuntoa: kerrosala yhteensä 4700 km², tontin pinta-ala 3535 m², e = noin 1,3

tontti 17622/2: 44 asuntoa: kerrosala yhteensä 2650 km², tontin pinta-ala 2514 m², e = noin 1,1

tontti 17622/3: 68 asuntoa: kerrosala yhteensä 4350 km², tontin pinta-ala 5764 m², e = noin 0,8

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:

Korttelin 17578 tontista 7 muodostetaan korttelin 17622 tontit 1, 2 ja 3 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta. Kukintien varressa pieni kaistale korttelin 17578 tonttia 7 muutetaan katualueeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu samannimiseen palvelualueeseen. Martinlaakson alue on osa vanhaa Martinkylän maarekisterikylää, josta myös nimi Martinlaakso on peräisin. Varsinaista Martinlaakson kaupunginosaa alettiin rakentaa 1960-luvun lopulla. Asuntoja alkoi tuolloin nousta alueelle ripeään tahtiin. Rakennettiin myös kouluja ja oppilaitoksia, uimahalli, nuorisotalo ja Martinlaakson rata. Nykyään Martinlaaksossa on hyvin kattavat palvelut. Alueelle ovat sijoittuneet nykyään mm. konserttitalo Martinus ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Maankäytössä on vireillä koko Martinlaakson käsittävä kehityskuva, jonka tavoitteena on säilyttää ja kehittää kaupunginosaa viihtyisänä ja elinvoimaisena.



Kuva 4.

Suunnittelualueella sijaitsee rivitalokortteli, jossa on jonossa suoria 2-kerroksisia rivitalolamelleja. Talojen väleissä ja korttelin reunoilla on jonkin verran puustoa. Suunnittelualueen länsipuolitse kulkee merkittävä kevyen liikenteen yhteys, Lintukallionpolun jatke. Tonttien pihatiloihin saumattomasti liittyvä kevyen liikenteen raitti on asfaltoitu ja reunustettu molemminpuolisin reunatuin. Suunnittelualueen eteläosassa on alikulkuyhteys Martinlaaksontien ali (kuvat 6-7). Alikulun ympäristö on osin avointa nurmipintaa ja sen tontinpuoleinen jyrkkä luiskaosuus on luontaisesti syntynyt puu-pensasryhmää, jossa on pääosin nuoria koivuja, salavia sekä haapaa. Luiska tulee säilymään ja sen kohdalta tulee kulkemaan jatkossakin merkittävä yhteys raitilta Martinlaaksontien alikulkuun sekä sen varressa olevalle kevyen liikenteen reitille ja bussipysäkeille.



Kuva 5. purettavat 2-kerroksiset asuinrakennukset



kuvat 6-7. suunnittelualueen eteläosa



kuva 8. Lintukallionpolun jatke

3.1.2 Luonnonympäristö

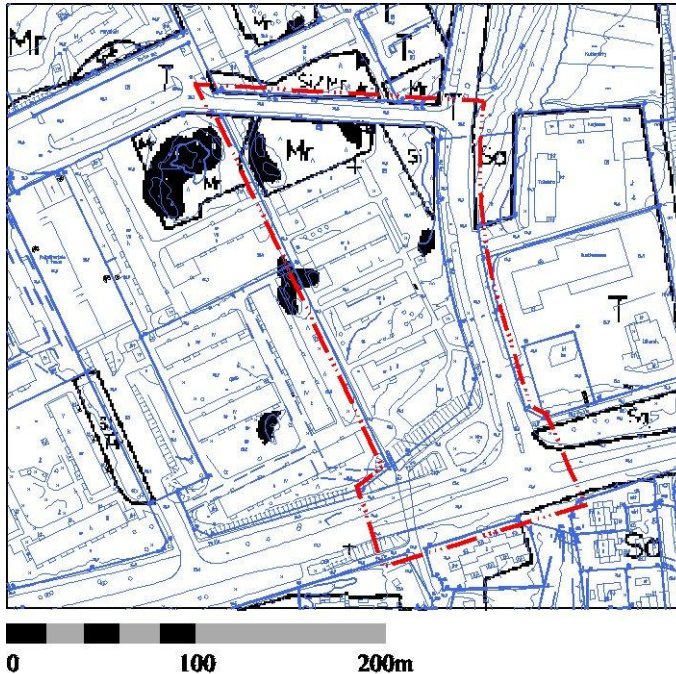
Kukinkujan korttelialue sijaitsee laajan Myyrmäki-Martinlaakson moreeniselänneryhmän kaakkoisreunassa. Korttelin itäpuolella Kukintien toisella puolella ja toisaalta korttelin eteläpuolella Martinkyläntien toisella puolella on alavaa laaksotilaa, joka kuuluu Mätäojan jokilaakson latva-alueisiin.

Suunnittelualue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen (ks. erillinen hulevesiselvitys). 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).

Piha-alueen luoteiskulmassa on pieni avokallioalue, johon liittyy siirtolohkareita ja nuorten kuusien lisäksi neljä komeaa mäntyä. Luoteiskulmassa on myös jonkin verran säilynyttä metsänpohjakasvillisuutta, kuten varpuja ja sinivuokkoja. Muutoin pohjakasvillisuus tontilla on pääosin nurmea tai muuta heinäkasvillisuutta. Luoteiskulma on mäntyineen, kivineen ja kallioineen pihamiljöön kannalta arvokkain säilytettävä alue.

Maaperä

Maaperäolosuhteet suunnittelualueella vaihtelevat. Alueen maaperä on pääosiltaan moreenia. Korkeimmilla kohdilla raitin pohjoispään varressa on kalliopaljastumia. Alueen alavimmilla osilla itä- tai etelälaidalla esiintyy silttiä tai muita hienorakeisia maalajeja. Muutoin alue on merkattu kaivetuksi tai täytetyksi.



kuva 9.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva Martinlaaksossa on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Purettavat rivitalot eivät kuulu modernin rakennuskannan inventointiin.

Suunnittelualue sijaitsee Martinlaakson metsälähiön reunassa. Alueen lähiympäristöön sijoittuu väljästi ja suorakulmaisesti pitkiä lamellikerrostaloja, joiden välisille alueille sijoittuu nurmipinnalle harvakseltaan metsäpuita, kuten rauduskoivuja, mäntyjä ja kuusia. Alueen korkeimmat ja jyrkimmät kallioiset alueet on säilytetty metsäisinä virkistysalueina. Alueen itäpuolen alavalla alueella on Kukintien varressa huoltoasema ja muuta vastavaa, autoliikennettä palvelevaa, toimintaa. Alueen etelä-puolella kulkee nelikaistainen Martinkyläntie, jonka toisella puolen on rivitalo- ja pientaloasutusta.

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla muodostaen Martinlaakson asuinalueen reunan saavuttaessa Hämeenlinnanväylän suunnasta. Martinlaakson tieltä kääntyvä Kukintie muodostaa miellyttävän vehreän koivujen reunustaman sisääntulon asuinalueelle.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Martinlaakson tien sekä idässä Kukintiehen. Kaavatyön yhteydessä tehdään liikenteen toimivuustarkastelu. Martinlaakson asema on noin 600m 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. Martinlaakson tien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja. Martinlaakson liikenneverkko on järjestetty pääosin ulkoyötyöisesti niin, että katuverkon sisäpuoli on rauhoitettu autoliikenteeltä. Katuverkko on jäsennelty pääkatuihin, kokoojakatuihin ja tonttikatuihin. Martinlaakson reunustamat pääkadut ovat Martinlaakson tie, Raappavuorentie, Kivivuorentie ja Martinkyläntie.

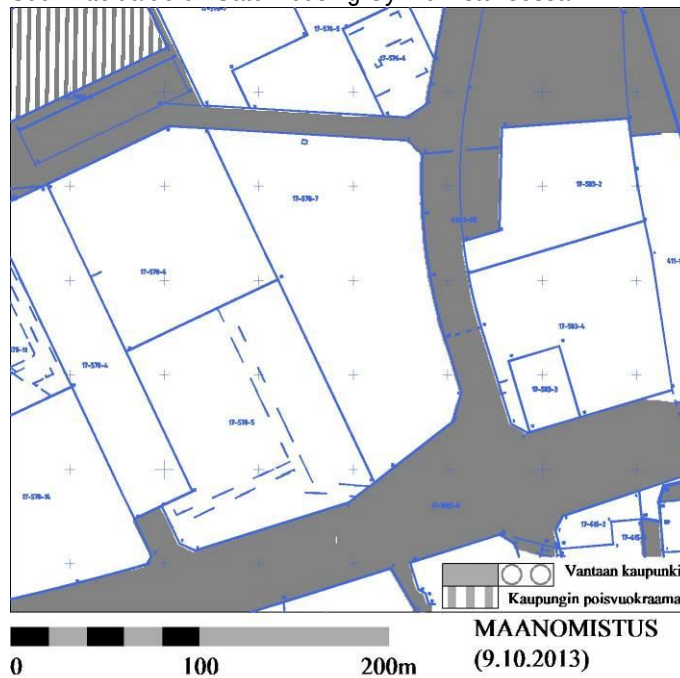
Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu Mätäojan valuma-alueeseen, jonka pinta-ala on 24,4 km². Maastomuotojen kannalta suunnittelualue sijoittuu kaakkoon ja etelään laskevaan rinteeseen. Nykytilassa alueella syntyvät hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkkoon. Maaperän laatu ja pohjavesiolosuhteet vaikuttavat oleellisesti hulevesien imeytymiseen. Vedenjohtavuudeltaan hyvät hiekka- ja soramaaperäolosuhteet tarjoavat mahdollisuuden hulevesien imeytymiselle.

Kaava-alueen ympärillä on rakennettu vesihuoltoverkosto Kukintiellä, Kukinkujalla ja Martinlaakson tiellä. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot ovat alimmillaan +86.00 ja ylimmillään +96.00 mvp (merenpinnasta). Alueella on nykytilanteessa asuinrakennuksia, joiden kuivatusvedet on johdettu hulevesiviemäreissä yleisiin kadun alla kulkeviin hulevesiviemäriin.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Sato Housing Oy:n omistuksessa.



kuva 10.

3.1.5 Palvelut

Alue kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Martinlaakson uudella ostarilla 600 metrin päässä. Lähin virkistysalue on 400 metrin päässä sijaitseva Jokuomanpuisto.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Hämeenlinnanväylältä, Martinlaakson tieltä ja Kukintieltä ulottuu tieliikennemelua jonkin verran suunnittelualueelle. Tämä huomioidaan tontin rakennusten suuntauksessa ja oleskelupihan suunnittelussa. Alue on lentomeluvyöhykettä 2, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 55 - 60 dB.

Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.

Pienhiukkaset

HSY:n raportin (2014) 'Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa' –ohjeen mukaan laskettuna etäisyys asuntorakentamiseen Hämeenlinnanväylältä (ennuste 90 000 ajon./vrk) tulisi olla vähintään 63 metriä. Suositeltava etäisyys on kuitenkin 150 metriä. Tuleva asuinrakentaminen on sijoitettu vähimmillään 175 metrin päähän Hämeenlinnanväylästä.

3.1.7 Sosiaalinen ympäristö

Taloyhtiöissä on Martinlaakson rakentamisen alkuajoista saakka ollut erityistä talkoohenkeä. Asukkaiden hyvää yhteishenkeä kuvaa myös monina vuosina vietetyt Martinlaakson rakentamisen vuosijuhlat sekä erilaiset pihajuhlat. 2000-luvulta lähtien on järjestetty jo perinteeksi muodostuneita Martinmarkkinoita. Tällöin Martinkeskuksen kauppiaat ja paikalliset yhdistykset esittäytyvät ja muutakin ohjelmaa on tarjolla. Martinlaaksossa toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Martinlaakson asukasyhdistys. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaavoitusasioissa.

3.2 Suunnittelutilanne

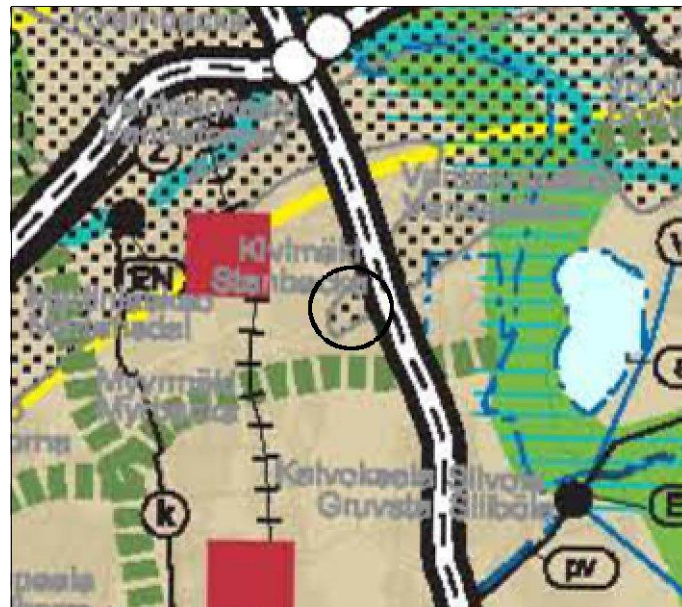
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

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

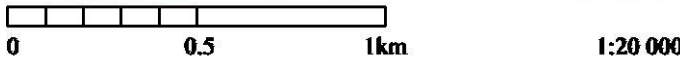
Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Valmistuilla olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa Martinlaakso ei ole enää keskusta vaan tiivistettävää aluetta.



Uudenmaanliiton
maakuntakaava
1:50 000 kuva 11.

Yleiskaava

Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokkaan asumisen aluetta (A1) sekä lentomeluvyöhykettä 2 (Lden 55-60 dB). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinrakennuksia. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.



kuva 12.

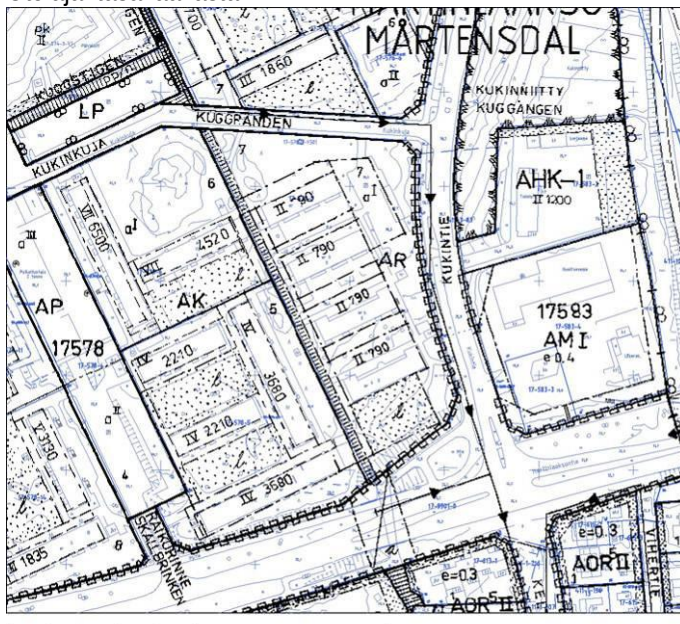
Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualue on *asemakaavassa* rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat $e = 0,58 - 1,0$. Alueen itäpuolella on asumista palveleva huoltorakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue. Kaava-alueen eteläpuolella on katualuetta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue.

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000248 Sm 30.9.1983
- Martinlaakso 170300 Sm 28.4.1975x

Ote ajantasakaavasta:



kuva 13.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskieltoja.

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.

Esisuunnitelmat

Kaavan viitesuunnitelmat on tehty Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:

- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000248 Sm 30.9.1983
- Martinlaakso 170300 Sm 28.4.1975x

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.2.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 11.5.2014/ Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf
- Meluselvitys 23.6.2014/ WSP Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 28.2.2014/ WSP Oy
- Maisema- ja liikenneselvitys 28.2.2014/ WSP Oy

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Sato Housing Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 2.7.2013.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2013 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2013 ja kevään 2014 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.2.2014 ja mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

4.3 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)
- Kaupunginosa tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset: mm. Martinlaakson asukasyhdistys ry
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: *Elisa Oyj, Vantaan Energia, Sonera ym.*
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireilletulo

Asian valmistelu otettiin kaavamuutoshakemusten perusteella kaupunkisuunnittelun syksyn 2013 suunnitteluohjelmaan. Kaavoitus tuli vireille 26.2.2014 ja mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 26.2.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 15.3.2014. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 10 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä:

- 1. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL
HSL näkee hyvänä alueen rakentamisen tiivistämisen, koska se sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. HSL pitää tärkeänä, että aluetta kaavoitettaessa turvataan sujuvat ja esteettömät yhteydet lähellä oleville pysäkeille sekä Martinlaakson asemalle.
→ ok.
- 2. Leo Mäntynen ja Ulla Kesänen
Keskellä olevan pistetalon paikalla tulisi olla matala huoltorakennus. Raikurinne 1 ja kaavaillun pistetalon väliin jää kapea kuilu, joka vahvistaa lentomelua ja kaikuefektia. Olosuhteet muuttuvat hämärämmiksi. Tuleva rakentaminen vaikuttaa asunnon arvoon. Samanlaiset asunnot näköalalla ja ilman näköalaa ovat erihintaiset. Asumme J-portaan 1. asuinkerroksessa. Muutokset koskisivat meitä kohtuuttomasti.
→ Pistetalon sijaintia on muutettu alkuperäisestä suunnitelmasta hieman kauemmaksi Raikurinne 1 asuinrakennuksesta. Rakennusmassaa on myös porrastettu siten, länsipuolen pääty on kapeampi kuin runko yleensä. Lisäksi parvekelinjat suunnataan päädyn osalta etelään.
→ Raikurinne 1 eteen tuleva asuinrakennus on sen itäpuolella, eikä tule varjostamaan rakennusta kuin pieneltä osin aikaisin aamulla. Uudisrakennus sijoittuu kyseiseen

rakennukseen nähdessä kohtisuoraan päädyn osalta. Kaikki muu tontin rakennusmassa sijoittuu kauemmaksi tontin laidoille. Tämän ratkaisun ei katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapuritalolle.

- 3. Anja Pakarinen

Ehdotetaan seuraavia muutosvaihtoehtoja keskellä olevalle pistetalolle:

- tulisi poistaa kaavasta ja samalla korottaa pohjoisessa olevia taloja.
- muutetaan matalammaksi rakennukseksi yhteiskäyttöön
- siirretään talon paikkaa lähemmäksi talomuuria
- mikäli talo jää osoitetulle paikalle, muutetaan huonejärjestelyjä siten, etteivät parvekkeet osoite länteen, koska siinä on Raikurinne 1:n ikkunamuurin vastassa.
- Keskitalon kohdalla on iso puu, jonka toivomme säilytettävän.
- Pyydämme jättämään kävelytien puolelle sen verran viheraluetta talojen päätyjen kohdalle, jotta päädyt voitaisiin "verhoilla" istutuksilla
- Taloihin olisi hyvä suunnitella asuntoja vanhuksille, invalideille ja huonosti liikkuville.

→ katso myös vastaus mielipiteeseen 2

→ Seuraavalla kaavamääräyksellä pyritään edistämään tontin nykyisen puuston säilymistä: "Pihoille tulee luoda luonnonmukainen ilme säilyttämällä tontin puustoa ja istuttamalla uutta puustoa."

- 4. As Oy Raikurinne 1

Raikurinne 1 sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella. Kukinpolun varteen asemoidun 5-kerroksisen keskitalon pääty on vastapäätä taloyhtiömme 4-kerroksisen talon ikkunajulkisivua. 5-kerroksisen talon päädyssä on myös parvekerivi. Päädyn edustaa tulisi maisemoida. Esitämme, että keskitaloa siirretään pohjoiseen. Talon korkeutta tulisi vähentää hieman ja lisätä pohjoisessa Kukinkujan puoleisissa taloissa.

→ katso vastaus mielipiteeseen 2 ja 3

- 5. Vantaan kaupunginmuseo

Purettavaksi esitetyt rakennukset ovat ajalleen tyypillisiä tasakattoisia vaaleaksi maalattuja betonielementtitaloja. Tyypillisyydestään huolimatta niiden rakennusperintöarvoja voidaan pitää vähäisinä. Myös Martinlaakson 1970-luvun taitteen rakennuskannan yhteneväisyys on heikentynyt alueelle tehtyjen julkisivukorjausten yhteydessä. Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

→ ok.

- 6. Tarja ja Raimo Ryyänen

Olemme asuneet jo lähes 8 vuotta viereisessä Raikurinne 1 talossa nro 2, jonka keittiön ja makuuhuoneen ikkunat ovat suoraan tuohon kortteliin ja katsommekin että noiden korkeiden talojen rakentaminen nykyisten rivitalojen paikalle, tulee häiritsemään erittäin paljon meidän asumismukavuuttamme ja alentaa näin ollen myöskin asuntojemme arvoa kun kaikki vapaat näkymät poistuvat. Samoin Sato-yhtiöiden vuokralaiset ovat olleet jo useamman vuoden ajan erittäin "epäsosiaalista" porukkaa, jotka myöskin alentavat yhtiömme arvoa.

→ katso vastaus mielipiteeseen 2

- 7. Anneli Koskinen

Asun Raikurinne 1:ssä ja toivoisin Kukinkujalle rakennettavien uusien talojen olevan korkeintaan neljäkerroksisia, sekä erillisen rakennuksen jäävän piharakennukseksi niin kuin yhdessä luonnoksessa taisi ollakin. Olemme tähän asti saaneet ihailla auringonnousua puiden takaa. Tämä mahdollisuus meiltä taitaa menne, mutta pyydän kuitenkin että näkymät jätettäisiin avariksi ja pihan keskelle ei rakennettaisi asuinkerrostaloa vaan piharakennus.

→ katso vastaus mielipiteeseen 2

- 8. Juhani Peltonen

Koskien korttelin 17578, tontin nro 7:n pohjoispään rakennuskorkeutta. Kyseisen suunnitelman naapurina, As. Oy Kukinkuja 3, haluaisin julkituoda mielipiteeni nyt suunnitteilla olevan asuinrakennuskompleksin varsin massiiviseen korkeuden muutokseen verrattuna jo olemassa olevan, vastapäätä sijoittuvan rakennuksen korkeuteen. Ehdottaisinkin, että kyseisen tontin pohjoispäähän sijoitettava/sijoitettavat asuinrakennukset jätettäisiin korkeintaan neljän (4) asuinkerroksen korkuiseksi ja mahdollisesti vastaavasti tontin eteläpään rakennuskorkeutta korotettaisiin vastaavasti.

Tällä muutoksella "tasoitettaisiin" nyt suunnitellun rakennuskannan ja vanhemman rakennuskannan välistä korkeuseroa Kukinkujan vastakkaisilla puolilla, eikä se näinollen muodostuisi turhan "näkyviä sulkevaksi" varsinkin kun suunnitelman tontti on etelään päin viettävä.

→ *Pohjoisimmat uudet asuinrakennukset ovat riittävän kaukana Kukinkujan 3:n asuinrakennuksista. Suunnitelmissa on tarkoituksella jätetty väliin paikoitusalue, jottei uudisrakentaminen varjostaisi pohjoispuolisia rakennuksia. Suunnitelman ei katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa kyseisen talon asukkaille.*

- 9. Vantaan Energia, Mikko Tella

Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 2581 sekä keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteiden 1. ja 2. mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamo ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa.

→ ok.

- 10. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Kaavamuutoksessa muodostuvien uusien asuinkerrostalojen kytkentä vesihuoltoon sekä mahdollisesti rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Aluetta palvelevat lähimmät verkostoyhteydet ovat Kukinkujalla (vesijohto 200 v 1972, jätevesiviemäri 300 b 1972, hulevesiviemäri 500 b 1972) ja Kukintiellä (vesijohto 200 v 1972, jätevesiviemäri 300 b 1972, hulevesiviemäri 300 b 1972). Lisäksi asemakaavamuutosalueella on purettavia rivitaloja palvelevia yksityisiä tonttijohdota.

→ ok.

Asukastilaisuus

27.3.2014 pidettiin asukastilaisuus, jossa keskusteltiin Kukintien asemakaavamuutoksesta. Vantaan kaupungin edustajina paikalla olivat asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, suunnitteluinsinööri Elina Komulainen ja liikenneinsinööri Ilari Heiska. Lisäksi paikalla oli kiinteistökehityspäällikkö Maarit Tuomainen ja aluepäällikkö Mikko Nevalaisen SATO Housing Oy:stä, arkkitehti Juha Kronlöf, projektipäällikkö Arto Kaituri WSP Oy:stä, sekä yleisöä 14 henkilöä.

Keskustelussa tuli esiin erityisesti pistetalon sijainti olemassa olevan asuinrakennuksen edessä. Sen koettiin peittävän näkymät ja varjostavan viereisen talon asuinhuoneita. Todettiin, että pistetalon sijaintia voidaan hieman muuttaa kauemmaksi länsipuolisesta asuinrakennuksesta. Rakennusmassa voidaan porrastaa siten, että parvekelinjat suuntaavat päädyn osalta myös etelään. Tämä ratkaisu sai myös paikalla olleiden asukkaiden hyväksynnän. Muuten kehämäistä rakennusten sijoittelua pidettiin hyvänä ratkaisuna.

Myös lentomelusta oltiin huolissaan. Pelätään, että rakennusten suuntaus pahentaa lentomelua. Lentomelu ja tieliikennemelun vaikutukset huomioidaan asemakaavamääräyksiin. Pysäköintipaikoista kerrottiin olevan jo nyt pulaa. Todettiin, että suunnitelmassa on esitetty enemmän autopaikkoja kuin uusi autopaikkamäärä vaatii. Toivottiin, että osa asunnoista olisi senioriasuntoja. Sato:n edustajat lupasivat pohtia asiaa. Kyseltiin, tuleeko yhteistiloja kuten pyykkäys- ja kuivaushuoneita. Suunnitelmassa on esitetty yhteistiloja tarvittava määrä. Lisäksi rakennusryhmän kaakkoiskulman pohjakerrokseen voidaan sijoittaa paikkaan sopivaa liiketilaa kuten parturi-kampaamo tms. Sovittiin, että asemakaavamuutoksen nähtävilläoloaikaan pidetään toinen asukastilaisuus.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutosta käsiteltiin ELY:n kuukausikokouksessa 8.10.2013 (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, ympäristöministeriön, Uudenmaan liiton ja Vantaan kaupungin edustajien kuukausikokous). Paikka on lentomeluvyöhykettä, jolle saa rakentaa täydentävää asuntorakentamista. Kokouksessa todettiin, että alueesta tullee tehdä tiemeluselvitys ja tarkastelu naapurialueen maankäytön tehokkuudesta. ELY-keskuksen lausuntoa ei tarvita, kun edetään näillä periaatteilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Suunnittelualue sijoittuu Martinlaakson kaupunkikuvallisesti tärkeään kulmapisteeseen. Kaavamuutosalueen rakentaminen kuuluu osana Martinlaakson kehityskuvassa (1. kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014, nähtävillä keväällä 2014) esitettyyn kokonaissuunnitelmaan. Kehityskuvassa on tutkittu muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuuksi. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille. Kehityskuvassa suunnittelualue on todettu tärkeäksi kaupunkikuvalliseksi kiinnostukseksi. Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen.



Kuva 14. Ote Martinlaakson kehityskuvasta



Kuva 15. Ote Martinlaakson kehityskuvasta: kaupunkikuvallista analyysiä

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmalla pyritään täydentämään Martinlaakson kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikennedyhteysien ja valmiin infrastruktuurin äärelle. Ympäristön häiriötekijöistä tehdään tarvittavat selvitykset. Korttelisuunnitelmalla mahdollistetaan myös pienilmastollisesti suotuisa piha-alue.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

Vertailu eri kaavatasoihin

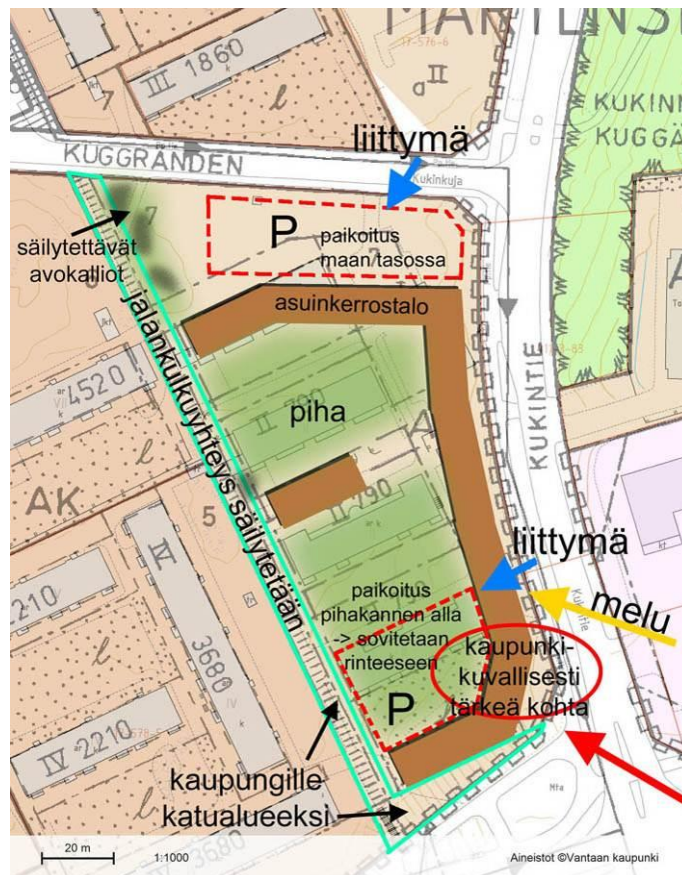
Asemakaava on maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelukonsepti

Alla olevassa kuvassa on esitetty kaava-alueen suunnittelukonsepti. Rakentaminen rajataan tontin muotoisesti siten, että keskelle muodostuu viihtyisä ja melulta suojattu yhteispiha hyvään ilmansuuntaan. Rakennusmassan kaakkoiskulmaa korostetaan kaupunkikuvallisesti merkittävänä. Autopaikat sijoitetaan sekä maan tasoon että pihakannen alle.



kuva 16.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan suunnittelutyö

Kaavatyön aloituskokous pidettiin 6.9.2013. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi Maarit Tuomainen Sato:sta sekä arkkitehtikonsultti Juha Kronlöf. Palaverissa käytiin läpi hankkeen lähtökohtia ja tavoitteita. Asemakaavan lähtökohtana on alueen kehittäminen huomioiden tekeillä Martinlaakson kehityskuva.

Arkkitehtikonsultti esitti kaava-alueelle 4 erilaista luonnosvaihtoehtoa perustuen kaupungin tavoitteisiin. Alla on esitetty kommentit vaihtoehdoista.



kuva 17. vaihtoehdot 1 ja 2. Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf

1-vaihtoehto:

- Parkkikentät rajaavat katutilaa, mitä pidettiin huonona ratkaisuna. Autopaikat on sijoitettu vain maantasoon. Rakennukset tulisi olla lähempänä Kukintietä ja risteystä, jotta ne muodostaisivat kaupunkivallisen kulman alueelle saavuttaessa.

2-vaihtoehto:

- Parkkikentät rajaavat katutilaa, mitä pidettiin huonona ratkaisuna. Autopaikat on sijoitettu vain maantasoon. Rakennukset tulisi olla lähempänä Kukintietä ja risteystä, jotta ne muodostaisivat kaupunkivallisen kulman alueelle saavuttaessa.



kuva 18. vaihtoehdot 3 ja 4. Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf

3-vaihtoehto:

- Kukintien katutila rajautuu hyvin rakennuksen julkisivuihin. Parkkilaitos sijoittuu kuitenkin kaupunkikuvallisesti tärkeimmälle paikalle.

4-vaihtoehto:

- Rakennukset rajaavat katutilaa hyvin ja muodostavat eheän kokonaisuuden. Pohjoisosan pysäköintikenttää on maisemoitu. Kulmaa tulisi jatkosuunnittelussa rajata esimerkiksi autokatoksella. Autopaikat on sijoitettu sekä maantasoon että pihakannen alle.

Arkkitehtikonsultti tarkensi suunnitelmia saatujen kommenttien perusteella. Suunnittelua jatkettiin vaihtoehtoon 4 mukaan.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnitelmien tarkentuminen

Kevään 2014 aikana käytiin eri palaverissa läpi sekä yksittäisiä kaavamääräyksiä että liikenne- ja meluasioita.

Rakentaminen on tuotu kehämäisesti Martinlaaksontien ja Kukintien varteen. Kokonaisuus tukeutuu siten hyvin myös koko Martinlaaksos rakenteeseen. Eteläisen asuinrakennuksen ylimpiin kerroksiin tutkittiin 2-kerroksisia asuntoja. Loft-asunnot toisivat haluttua monipuolisuutta asuntotyyppeihin. Havainnekuissa on esitetty Kukintien suuntaisesti tummista ja vaaleista tiilipinnoista jakotettu osuus, jota on kevennetty ikkunauhoihin ja katuvihreän keinoin. Tontin pohjoisosassa sijaitseva puistomuuntamo säilytetään nykyisellä paikallaan. Tämä huomioidaan kaavamerkinnöin.

Rakennuksen kaakkoiskulman on tutkittu liiketilojen sijoittamista. Pohjakerrokseen voidaan sijoittaa asukkaiden yhteistiloja kuten kerhotilaa tai paikkaan sopivaa liiketilaa kuten parturikampaamo tms. Tämä huomioidaan myös kaavamerkinnöin. Maantason julkisivunpintaa myös Kukintien varrella tulisi käsitellä samankaltaisesti suurin ikkunapinnoin.

Tontin eteläosan pieni kolmion muotoinen alue otettiin länsiosan kävelyraitin ohella kaupungille katualueeksi, jotta raitin päästä saada luiska bussipysäkeille. Kolmioalue on suunniteltu osana kokonaisuutta.

Liikenne

Suunnittelualueesta on tehty liikennelaskennat, melu- ja maisemaselvitykset sekä hulevesien hallintasuunnitelma WSP:n toimesta.

Martinlaaksontien ja Kukintien liittymästä tehtiin liikennelaskenta syksyllä 2013. Laskennat vastasivat hyvin Vantaan kaupungin vuoden 2012 liikennelaskentakarttaan Martinlaaksontielle merkittyä KAVL-lukua 12 522. Kukintien liikenne-määrän Martinlaaksontien liittymässä voidaan arvioida olevan noin 3 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus oli varsin pieni vaihdellen välillä 0 - 4 %. Uudistettavalle tontille Kukintien varrelle sijoittuu suunnitelmassa 74 autopaikkaa maantasoon ja 37 pysäköintihalliin, yhteensä 111 autopaikkaa. Etäisyys autohallin sisäänajosta Martinlaaksontien liittymään on runsaat 40 metriä.

Ennustetilanteena on tarkasteltu vuotta 2030. Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennusteet - julkaisun mukaan liikenne kasvaa vuodesta 2005 vuoteen 2030 noin 40 %. Kun otetaan huomioon vuoden 2005 jälkeen toteutunut liikennemäärien kasvu, voidaan nykyisten liikennemäärien olettaa kasvavan noin 30 %.

Kriittisin ajankohta liikenteen toimivuuden kannalta on iltahuipputunti, koska silloin liikennemäärät katuverkolla ovat suurimmillaan. Martinlaaksontien ja Kukintien liittymän toimivuutta ennustejulkaisun iltahuipputuntina on tarkasteltu CAPCAL-ohjelmalla. Sen mukaan liittymän toimivuus on tyydyttävä (palvelutaso D). Jononpituus Kukintieltä Martinlaaksontielle on 95 %:n

todennäköisyydellä alle 30 metriä. Tämä tarkoittaa, että tontilla olevaan pysäköintihalliin ja sieltä pois pystyy ajamaan sujuvasti myös ennustetilanteessa.

Liikennesuunnitelmissa Kukintien bussipysäkki ja jatkakäytävä ajanmukaistetaan, mikä tarkoittaa tontinrajan siirtoa noin metrin kadusta pois päin pysäkin kohdalla ja jalkakäytävän levennystä 3m 3,5 metriin. Tällöin olemassa olevat puut voidaan pääosin säilyttää. Uusien rakennuksien ja kadun väliin esitetään istutusalueita, jossa on pikkupuuta sisäänkäyntien vieressä. Tasoerot hoidetaan matalilla kiviaineisilla muureilla. Korttelin pohjoispuolelle sijoittuva pysäköintialue rajataan Kukinkujasta sekä uusista rakennuksista puurivein. Kukintien varteen sijoitetaan autokatos. Lisäksi paikoitusalueita jäsentävät köynnösmuurit.

Uusi autopaikkainnormi 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 on esitetty 111 autopaikkaa. Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka/ 30 kerrosneliömetriä. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Meluasiat

Meluselvityksessä on tutkittu laskennallisesti tieliikenteen aiheuttamia melutasoja asemakaava-alueella. Tarkastelussa on otettu huomioon Hämeenlinnan väylän (valtatie 3), Martinlaaksontien ja Kukintien liikenne. Laskennat on tehty nykyisillä (vuosi 2013) ja vuodelle 2030 arvioituilla liikennemäärillä. Suunnitellun asemakaava-alueen piha- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostaman suojan puoleiselle sisäpihalle, jossa valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annetut melun ohjearvotasot eivät ylitä päivä- eikä yöaikana (koskee nyky- ja ennustetilannetta).

Ennustetilanteessa katujen puoleisilla julkisivuilla tieliikenteen aiheuttamat korkeimmat keskiäänitasot ovat päiväaikana noin 65–68 dB ja yöaikana noin 59–61 dB. Melutasot ovat korkeimmillaan katujen puoleisten julkisivujen ylimpien kerrosten tasalla, jossa melutasot ovat noin 1-6 dB korkeampia kuin alimpien kerrosten tasalla. Tämä johtuu suurimmalta osin Hämeenlinnanväylän meluvaikutuksesta. Meluselvityksissä parvekkeet lasketaan piha- ja oleskelualueiksi, joten niille sovelletaan piha-alueiden ohjearvotasoa (uusilla alueilla yömelun ohjearvotaso on LAeq22-07 = 45 dB).

Suunnittelualueella olevien rakennusten julkisivuille ja parvekkeille kohdistuu paikoin yli 55 dB keskiäänitasoja päiväaikana ja yli 45 dB keskiäänitasoja yöaikana. Näille parvekkeille tulee asentaa parvekelasitus. Tavanomaisilla, avattavilla parvekelasituksilla voidaan parhaimmillaan saavuttaa noin 11–12 dB äänitasoero, joten sellaiset voidaan asentaa parvekkeille, joille kohdistuva äänitaso on päiväaikana noin 67 dB ja yöaikana 57 dB. Mikäli julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on tätä korkeampi, parvekkeiden sijoittamista kyseiselle julkisivulle ei suositella tai parvekelasitusten ääneneristävyyden arvo tulee olla edellä mainittua parempi.

Ääneneristysarvo (äänitasoero) lentomelua vastaan on alueella matalampi kuin tiemelua vastaan (Lähde: Rakentamisohje). Täten ääneneristysarvo tieliikennemelua vastaan ($\Delta L = 38$ dB) on mitoittava alueen rakennusten julkisivurakenteita suunniteltaessa. Rakennusten julkisivurakenteita suunniteltaessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin rakentamisohjeessa esitetyt vaatimukset rakennusten ulkovaipan ääneneristävyydelle.

Vesihuollon yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys

Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta (ks. erillinen hulevesiselvitys). Lievästi likaantuneiden piha-alueiden hulevedet sekä kattovedet voidaan yleensä johtaa esim. korttelikohtaisesti suodatusrakenteisiin tai hulevesiaiheisiin.

Liitteessä 8 on esitetty hulevesiaiheiden alustava sijainti tonteilla. Kohteiden suunnitteluun on jatkossa kiinnitettävä erityistä huomiota. Tarkoituksena on, että hulevesiaiheet liittyvät luontevasti piha-alueisiin sekä kasvillisuutensa että materiaaliensa osalta. Ne ovat lähtökohtaisesti matalia

niittypainanteita, jotka liittyvät luontevasti muuhun ympäröivään nurmipintaan. Hulevesiaiheet oikein suunniteltuna monipuolistavat piha-aluetta ja ovat helposti ja turvallisesti ylläpidettäviä.

Pihat

Pihan suunnittelun tavoitteena on, että uudesta asuinalueesta tulee istutettavan kasvillisuuden ja mahdollisuuksien mukaan säilytettävän puuston kanssa viihtyisä ja yleisilmeeltään vehreän luonnonmukainen ympäröivän alueen tapaan. Monimuotoisuutta pyritään luomaan monipuolisella kasvillisuudella sekä kulkureittien ihmisläheisellä mitoituksella sekä laadukkailla rakenteilla ja pinnoitteilla. Kansipiha pyritään häivyttämään osaksi muuta pihatilaa sekä korkomaailmaltaan, kasvillisuudeltaan ja pinnoitteeltaan. Lasten leikkiä ja asukkaiden oleskelua tuetaan välineiden ja kalusteiden lisäksi pihan luomalla tilaa myös vapaaseen oleskeluun. Maantasokerroksen asunnoilla on terassi, joka rajataan pensasistutuksin sekä rakennukseen liittyvin kaide- ja muurirakentein.

Tontin länsipuolinen kevyen liikenteen raitti on tärkeä jatke Lintukallionpolulle ja alikulun kautta tärkeä yhteys Martinlaaksontien eteläpuolelle. Myös pelastustienä toimivan raitin korot pyritään säilyttämään lähellä nykyistä. Raitti rajataan piha-alueesta kapein varastorakennuksin ja pergoloin. Nykyiset metalliporaat raitilta bussipysäkillä ovat todella jyrkät. Siksi suunnitelmassa on esitetty uusi esteetön luiska eteläisen talon julkisivun edestä. Myös uudet portaat voidaan tehdä rinteeseen porrastaen.

Kukintien puolella talojen sisäänkäyntien yhteyteen voidaan sijoittaa joitakin polkupyöräpaikkoja. Muutoin korttelin jäte- ja pyöräpaikat osoitetaan asuintalojen pohjakerroksiin. Leikki ja asuntopihat rajataan muusta pihasta matalin pensasaluein tai matalin muurein. Pysäköintialue rajataan Kukintielle päin viherkattoisella autokatoksella. Maanalaisen pysäköinnin liittämiseen luontevasti piha-alueeseen kiinnitetään jatkosuunnittelussa erityistä huomiota.

Martinlaaksontien ja Kukinkujan risteyskeskuksen länsipuolelle jäävään kulmaan syntyy pieni aukiomainen tila, joka toimii tarvittaessa myös pelastusautojen nostoalueena. Aukiota jäsentävät istumiseen sopivat kivipaasit, jotka rajaavat tien ja kevyen liikenteen reitin väliin jääviä nurmi- ja istutusalueita. Korttelin kulkuväyliä jäsentävät sisäänkäyntien ohella tärkeimpien risteyskohtien pienet aukiot. Kulkuväyliä, jotka toimivat pelastustienä, huomioidaan pelastuslaitoksen tikasauton vaatima tila.

Alueen uusi korkomaailma pyritään sovittamaan yhteen Kukintien jalkakäytävän korkoihin, Lintukallionpolun jatkeraitin korkoihin sekä raitin puoleisen piha-alueen korkoihin, jossa sijaitsee pääosa säilytettävästä puustosta.

Pihan yleissuunnitelmassa on varattu tila hulevesien viivytysrakenteille. Tukimuureja tarvitaan autokatoksen kohdalla tontin reunassa sekä kevyen liikenteen reitin yhteydessä Martinlaaksontien varressa. Tukimuurit toteutetaan laadukkaina.

Uusia puuistutuksia on esitetty korttelipihalle, paikoitusalueelle sekä Kukintien ja Martinlaaksontien varteen. Pihapuina suositetaan lehtipuita, kuten vaahteroita, mm. niiden kauniin kevät ja syysvärityksen vuoksi. Katupuuna suositellaan käytettävän lehtipuuta, pääosin koivua, joka jatkaa alueen tyypillistä ilmettä. Alueen luoteiskulmauksen avokallioalueen ympäristön kalliota, puustoa ja siirtolohkareita säilytetään.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri
Mika Vähämaa	kehitysinsinööri
Ilari Heiska	liikenneinsinööri
Pirjo Suni	liikenneinsinööri
Elina Komulainen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki	lupa-arkkitehti
-------------	-----------------

Yrityspalvelut:

Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö
Tomi Henriksson	asumisen erityisasiantuntija
Elisa Ranta	erityisasumisen asiantuntija
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

Ympäristökeskus

Krister Höglund	ympäristöinsinööri
-----------------	--------------------

Muut yhteistyökumppanit ja konsultit:

Maarit Tuomainen	kiinteistökehityspäällikkö/ Sato Housing Oy
Juha Kronlöf	arkkitehti/ Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf Oy
Arto Kaituri	projektipäällikkö/ WSP Oy
Anna Böhling	maisema-arkkitehti/ WSP Oy
Tuukka Lyly	akustiikan suunnittelija, WSP Oy

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.8.2014. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtäville 30 päiväksi MRA 27§:n mukaisesti 17.9. – 16.10.2014 ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Asukastilaisuus 2

14.10.2014 pidettiin toinen asukastilaisuus, jossa keskusteltiin Kukintien asemakaavamuutoksesta ja saatujen mielipiteiden huomioon ottamisesta kaavan laadintaan. Vantaan kaupungin edustajana paikalla oli kaavamuutoksen laatijan Johanna Rajalan sijaisena asemakaavasuunnittelija Jyrki Kauhanen. Lisäksi paikalla oli arkkitehti Juha Kronlöf sekä yleisöä 11 henkilöä. Tilaisuus pidettiin Martinlaaksossa kaavamuutosalueen maastossa.

Tilaisuudessa todettiin, että keskustelua herättäneen pistetalon sijaintia on muutettu kauemmaksi länsipuolisesta asuinrakennuksesta. Rakennusmassa on myös porrastettu ja rakennuksen päätyyn suunniteltujen parvekkeiden paikkaa muutettu. Kukinkujan toisella puolella olevan talon asukkaat pelkäsivät kaavamuutoksen laskevan heidän asuntonsa hintaa. Jyrki Kauhanen kertoi, kuinka kaavamuutosalueen pohjoisosaan tulevaan autojen pysäköintialueelle tullaan istuttamaan puita sekä autopaikkojen pintoina käytetään asfaltin sijaan nurmikiviä. Lisäksi rakennettavat talot sijaitsevat riittävän kaukana. Nämä asiat huomioon ottaen uuden rakentamisen ei pitäisi merkittävästi vaikuttaa naapuritalojen arvoon.

Lausunnot ja muistutukset

Nähtävilläoloaikana jätettiin 1 muistutus. Lausuntoja pyydettiin 1 kpl ja saatiin 1 kpl. Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin pieniä piirustusteknisiä korjauksia ja kaavamääräyksiin kielellisiä korjauksia. Osa Kukinkujan, Kukintien ja Martinlaaksontien katualuetta päivitetään nykyisillä asemakaavamerkinnoilla. Lausunto ja muistutus eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaan. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilläpano ei ole tarpeen. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen teknisten tarkistusten vuoksi.

Annettu lausunto lyhyesti:

Vantaan Energia: Sähköverkko: Ei huomautettavaa. Suunnittelualueella oleva muuntamo M2581 on otettu kaavassa huomioon. Kaukolämpöverkko: Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

- ➔ *Kaukolämpöputkien siirto huomioidaan tarvittavin sopimuksin.*
- ➔ *Ei aiheuta muutoksia kaavaan.*

Annettu muistutus lyhyesti:

Leo Mäntynen: Keskellä olevan pistetalon paikalla tulisi olla matala huoltorakennus. Raikurinne 1 ja kaavaillun pistetalon väliin jää kapea kuilu, joka vahvistaa lentomelua ja kaikuefektiä. Olosuhteet muuttuvat hämärämmiksi. Tuleva rakentaminen vaikuttaa asunnon arvoon. Samanlaiset asunnot näköalalla ja ilman näköalaa ovat erihintaiset. Asumme J-portaan 1. asuinkerroksessa. Muutokset koskisivat meitä kohtuuttomasti.

- ➔ *Pistetalon sijaintia on muutettu alkuperäisestä suunnitelmasta hieman kauemmaksi Raikurinne 1 asuinrakennuksesta. Rakennusmassaa on myös porrastettu siten, länsipuolen pääty on kapeampi kuin runko yleensä. Lisäksi parvekelinjat suunnataan päädyn osalta etelään.*
- ➔ *Raikurinne 1 eteen tuleva asuinrakennus on sen itäpuolella, eikä tule varjostamaan rakennusta kuin pieneltä osin aikaisin aamulla. Uudisrakennus sijoittuu kyseiseen rakennukseen nähden kohtisuoraan päädyn osalta. Kaikki muu tontin rakennusmassa sijoittuu kauemmaksi tontin laiduille. Tämän ratkaisun ei katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapuritalolle.*
- ➔ *Ei aiheuta muutoksia kaavaan.*

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Tontinkäyttöluonnos perustuu yhtenäiskorttelimalliin, jossa rakennusoikeus on 11700 kem². Rakennusmassan korkeus vaihtelee viidestä kuuteen kerrokseen. Kehämäisesti sijoitetut rakennusmassat rajaavat keskelleen viihtyisän ja melulta suojatuin yhteispihan.

Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee kumoutuvan asemakaavan korttelia 17578, uutta korttelia 17622 sekä katualuetta. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat korttelia 17622. Voimassaolevassa ajantasa-asetuksessa suunnittelualue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR. Suunnittelualueella sijaitsee huonokuntoisia 2-kerroksisia rivitaloja, jotka on tarkoitus purkaa. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 3160 k-m². Toteutettu kerrosalamäärä on 3512 kem². Alueen länsi- ja pohjoispuolella on 4-8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat $e = 0,58 - 1,0$. Alueen itäpuolella on asumista palveleva huoltorakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue. Kaava-alueen eteläpuolella on katualuetta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan yhteensä 11700 kerrosneliömetriä, josta 100 k-m² tulee käyttää liike-, toimisto-, palvelu-, työ- tai yhteistilaksi. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on $e=0,86$. Asemakaava koostuu uudesta korttelista 17622, jossa on kolme tonttia 1, 2 ja 3. Kaava mahdollistaa noin 290 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 5-6-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu osin maantasoon korttelin pohjoispuolelle, osin pihakannen alle pysäköintilaitokseen korttelin eteläosaan. Korttelin länsi- ja eteläpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:

Korttelin 17578 tontista 7 muodostetaan korttelin 17622 tontit 1, 2 ja 3 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta. Kukintien varressa pieni kaistale korttelin 17578 tonttia 7 muutetaan katualueeksi.

5.1.1 Mitoitus

Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:

Kerrosalat:

tontti 17622/1: 72 asuntoa: kerrosala yhteensä 4700 km², tontin pinta-ala 3535 m², $e =$ noin 1,3
tontti 17622/2: 44 asuntoa: kerrosala yhteensä 2650 km², tontin pinta-ala 2514 m², $e =$ noin 1,1
tontti 17622/3: 68 asuntoa: kerrosala yhteensä 4350 km², tontin pinta-ala 5764 m², $e =$ noin 0,8

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 53 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Martinlaakson kaupunkirakennetta ja noudattaa tekeillä olevan Martinlaakson kehityskuvan periaatteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Katujulkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä. Värisävyn tulee vuorotella porrasmalleittain tummasta valkoiseen. Valkoiset pinnat voivat olla rapattuja. Martinlaaksontien puoleisille katujulkisivuille luodaan yhtenäinen ilme parvekkeilla. Pihan puoleisissa julkisivuissa voidaan käyttää elementtipintoja, joiden saumat on häivyttävä. Korttelin julkisivut ja räystääsinjat toteutetaan yhtenäisesti. Autokatokset ja muut piharakennukset sovitetaan asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Rakennuksen alimman kerroksen aukotuksen tulee pääosin erottua visuaalisesti muista asuinkerroksista. Martinlaaksontien ja Kukintien kulmassa rakennuksen 1. kerroksen toimisto- ja yhteistilat avataan suurin ikkunoin katutilaan. Tontilla 3 eteläpuoliselle rakennusalueelle sijoittavan rakennuksen pohjaa porrastetaan siten, länsijulkisivu on kapeampi kuin rakennuksen runko. Rakennuksen parvekelinjat suunnitetaan etelään. Tontilla 1 Martinlaaksontien puoleisen julkisivun parvekelinja rakennetaan kiinni rakennusalan rajaan. Ullakkokerrokseen saa kaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa saunatiloja ja asuntojen 2. kerroksen tiloja, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB sekä Kukintien suuntaisilla katujulkisivuilla 38 dB. Martinlaaksontien ja Kukinpolun puoleisten katujulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa.

Pihat ja ulko-oleskelutilat suunnitellaan vehreiksi ja viihtyisiksi, ja niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Tonteille luodaan luonnonmukainen ilme säilyttämällä tontin puustoa ja istuttamalla uutta puustoa. Säilytettävän puuston alueilla maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa. Hulevesiratkaisujen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevien puiden kasvumahdollisuuksiin. Maaston jyrkät korkeuserot on tarvittaessa muokattava luiskin ja matalin tukimuurein. Jyrkkä luiska saa maksimissaan olla 1:2,5-1:3, ja sen tulee olla runsaasti istutettu. Tukimuurien tulee olla kiviaineisia. Korttelin 17622 tontin 3 pysäköintialueen länsipäässä säilytetään kaavamääräyksiin avokalliota ja aluetta kehitetään puistomaisena olevaa kasvillisuutta hyödyntämällä. Kansipiha jäsennellään erilaisin materiaalein ja sovitetaan muun piha-alueen korkomaailman luontevasti. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitellaan ja rakennetaan yhtenäisesti.

Alueella järjestään hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti. Hulevesien käsittely toteutetaan laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana. Kaavakarttaan on merkitty ohjeelliset hulevesialueet.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

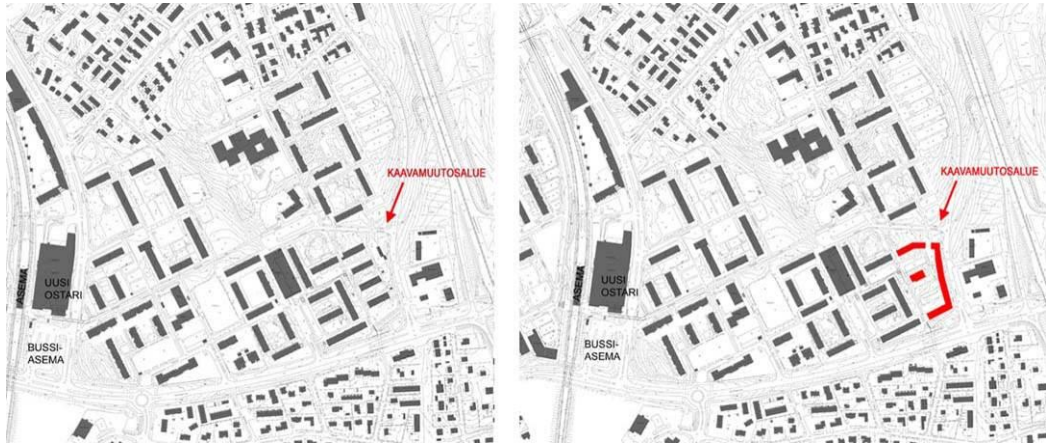
Korttelin 17622 länsi- ja eteläpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue sekä ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Martinlaaksontien ja Kukintien risteyksessä tonttiin rajautuva katualueen osa toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset

Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni. Alue rajautuu omaksi kokonaisuudekseen, mutta ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset.



Kuva 21. Rakennusmassan rakeisuus: nykyinen (vas.) ja uusi (oik.)

Liikenne

Uusi rakentaminen ei liikenneselvitysten mukaan aiheuta suuria muutoksia katualueisiin. Tuleva liikennemäärän kasvu on otettu huomioon melumääräyksiin.

Tekninen huolto

Kaavaa ympäröivillä katualueilla on valmis vesihuoltoverkosto, johon uudet tontit liitetään. Nykyiset yksityiset putket tonteilla poistuvat käytöstä uuden rakentamisen tieltä. Kaavan länsireunalla olevalle kevyen liikenteen reitille rakennetaan osalle matkaa hulevesiviemäri palvelemaan tonttien ja kevyen liikenteen väylän kuivatusta. Niiltä osin kuin hulevesiviemäriä ei rakenneta kevyen liikenteen reitin alle, kuivatetaan reitti kuten nykyisinkin eli imeyttämällä vedet raitin reuna-alueille. Hanke toteuttaa hulevesiviemärin omalla kustannuksellaan. Rakentamisen jälkeen putken omistus siirtyy vesihuoltolaitokselle edellyttäen, että putki on suunniteltu ja rakennettu vesihuoltolaitoksen ohjeiden mukaan ja heidän edustajansa valvonnassa. Hanke hyväksyttää hulevesiviemärin suunnitelmat HSY:llä ja laatii vesihuoltolaitoksen kanssa asiasta kirjallisen sopimuksen. Kaavasta ei aiheudu kaupungille tai vesihuoltolaitokselle vesihuollon rakentamiskustannuksia.

Muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. 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.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kaava-alueelle hulevesien hallintasuunnitelma. Tonteilla voi olla yhteisiä hulevesirakenteita, kunhan niistä aiheutuvista kustannuksista ja kunnossapidosta sovitaan tonttien kesken. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Martinlaakson aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Hulevesien määrä tulee lisääntymään jonkin verran alueen muuttuessa tiiviimmäksi. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyillä keinoilla hulevedet pystytään kuitenkin käsittelemään kaava-alueella, eivätkä ne aiheuta haittaa ympäristölle tai vastaanottaville vesistöille. Asemakaavan hulevesiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

Kaava-alueelle on tulossa noin 290 asukasta, jos asumisväljyys on noin 40 k-m²/ asukas. Lähtökohtaisesti asuntotuotannosta noin 50% on omistusasumista ja 50% on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

5.4.4 Yhteenveto

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

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksiin. Rakentaminen on sijoitettu riittävän kauaksi Hämeenlinnanväylältä pienhiukkastesten eliminoiduiseksi HSY:n ohjeen mukaisesti (HSY, 2014 'Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa')

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen länsiosaan osoitettu katualue saa nimekseen Lintukallionpolku, koska se on olemassa olevan Lintukallionpolun jatkeena.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

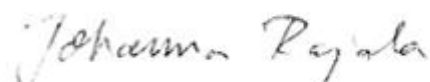
Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2015.

Vantaalla 10.11.2014

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti



Johanna Rajala
Asemakaavasuunnittelija

Laatijan yhteystiedot:

Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh: 8392 2238, Sähköposti: johanna.rajala@vantaa.fi
tai

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh 8392 2675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi

LIITTEET

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000
5. Katupiiirustukset
6. Katuleikkaukset
7. Ympäristön yleissuunnitelma
8. Hulevesien hallinta
9. Julkisivut ja perspektiivi
10. Pohjakaaviot

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	24.10.2014
Kaavan nimi	002209 17. kaupunginosa Martinlaakso		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.02.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002209
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4052	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0832	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4052

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	2,4052	100,0	11700	0,49	0,0000	8540
A yhteensä	1,1813	49,1	11700	0,99	-0,1805	8540
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2239	50,9	0		0,1805	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	0,0832	3,5	0	0,0832	0

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

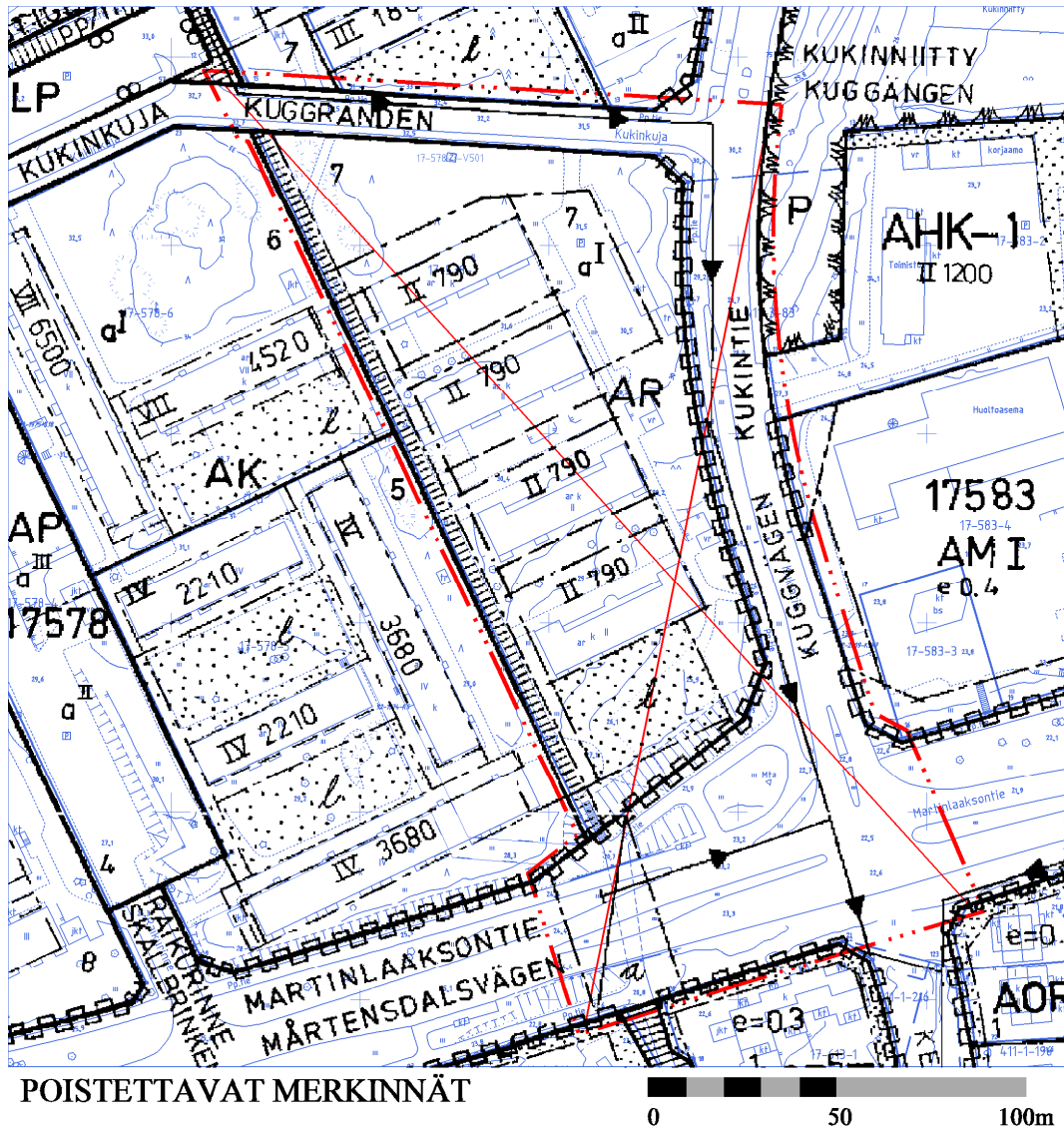
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4052	100,0	11700	0,49	0,0000	8540
A yhteensä	1,1813	49,1	11700	0,99	-0,1805	8540
AK	1,1813	100,0	11700	0,99	1,1813	11700
AR	0,0000		0		-1,3618	-3160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2239	50,9	0		0,1805	0
Kadut	1,0991	89,8	0		0,0557	0
Kev.liik.kadut	0,1248	10,2	0		0,1248	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	0,0832	3,5	0	0,0832	0
map	0,0832	100,0	0	0,0832	0

2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4 Baskartbladens nummer
002209	10.11.2014	685492 684492

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos

Kortteli 17622

sekä katualueet.

(Osa kumoutuvan asemakaavan
korttelia 17578 sekä katualueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 17622.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 17622

samt gatustråden.

(En del av kvarter 17578 samt gatu-
områden i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomt-
indelningen

Kvarteret 17622.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Rakennusten ja katosten perustukset ja routasuojaukset
saavat ulottua katualueen puolelle.

Rakennukset tulee rakentaa kiinni tontin rajaan ja toisiinsa
yhtenäisellä päätyseinällä silloin kun tontin raja jakaa ra-
kennusalan. Tontin rajoille rakennettava palomuurin voi-
daan korvata EI120 osastoinnilla. Julkisivuissa ei saa
käyttää puuta.

Arkkitehtuuri

Porrashuoneet tulee erottua muusta julkisivusta omin te-
hostevärein.

Rakennuksen ensimmäisissä kerroksissa sijaitsevan
asuinhooneen lattian tulee olla vähintään 0,8 m viereis-
en katualueen pinnan yläpuolella.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi
rakennuksen arkkitehtuuria. Ne eivät saa rikkoa yhtenäistä
rätästälinjaa.

Katujulkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksimuurattua tiil-
tä. Saumat tulee olla tiilen sävyisiä.

Martinlaaksontien puoleisille katujulkisivuille tulee luoda
yhtenäinen ilme parvekkeilla.

Pihan puoleisissa julkisivuissa voidaan käyttää elementti-
pintoja, joiden saumat on häivyttävä.

Värisävyjen tulee vuorotella porraskäytävillä tummasta
valkoiseen. Valkoiset pinnat voivat olla rapattuja.

Autokatokset ja muut piharakennukset tulee sovittaa
asuinrakennuksen arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Rakennusten rätästälinjojen tulee olla yhtenäiset ja laskea
Kukinkujalta Martinlaaksontien suuntaan vähintään kalte-
vuudella 1:20.

Korttelin julkisivut ja rätästälinjat tulee toteuttaa yhtenäis-
esti.

Rakennuksen alimman kerroksen aukotuksen tulee pää-
osin erottua visuaalisesti muista asuinkerroksista.

Martinlaaksontien ja Kukintien kulmassa rakennuksen
1. kerroksen toimisto- ja yhteistilat avataan suurin ikku-
noin katutilaan.

Korttelissa 17622 tontilla 3 eteläpuoliselle rakennusalueelle
sijoittavan rakennuksen pohjaa tulee porrastaa siten, että
länssijulkisivu on kapeampi kuin rakennuksen runko. Ra-
kennuksen parvekelinjat tulee suunnata etelään.

Korttelissa 17622 tontilla 1 tulee Martinlaaksontien puo-
leisen julkisivun parvekelinja rakentaa kiinni rakennus-
alan rajaan.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

Byggnadernas och skärmtakens grunder och tjälisolering
får sträcka igut på gatan

Byggnaderna ska byggas fast i tomtgränsen och i var-
andra med en gemensam gavelvägg, då tomtgränsen
skär byggnadsytan. Den brandmur som byggs på tom-
tens gränser kan ersättas med sektionering EI120. I fa-
saderna får inte användas trä.

Arkitektur

Trapphusen ska avvika från den övriga fasaden genom
egna effektfärger.

Golvet i bostadsrum ska finnas i byggnadens första vå-
ningar ska vara minst 0,8 m högre än gatunivån i det in-
tilliggande gatuområdet.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att ut-
göra en naturlig del av byggnadens arkitektur. De får inte
bryta den sammanhängande takfotslinjen.

Gatufasaderna ska huvudsakligen utgöras av renmurad
tegel. Förgar ska ha samma nyans som teglen.

Gatufasaderna mot Mårtensdalsvägen ska ges ett enhet-
ligt intryck genom balkonger.

I fasaderna på gårdssidan kan användas elementtytor där
skarvarna eliminerats.

Färgnyanserna ska variera mellan de olika trapplameller-
na från mörkt till vitt. De vita ytorna kan utgöras av puts.

Carportar och övriga gårdsbyggnader ska anpassas till
bostadsbyggnadernas arkitektur och färgskala.

Byggnadernas takfotslinjer ska vara sammanhängande
och sluta från Kugggränden mot Mårtensdalsvägen med
en lutning på minst 1:20.

Kvarterets fasader och takfotslinjer ska förverkligas på ett
enhetligt vis.

Öppningarna i byggnadens nedersta våning ska i huvud-
sak avvika visuellt från de övriga bostadsvåningarna

I hörnet av Mårtensdalsvägen och Kuggvägen öppnas de
kontorslokaler och gemensamma utrymmen som ligger i
byggnadens första våning upp med stora fönster mot ga-
tuummet.

Grunden till den byggnad som placeras på den södra
delen av byggnadsytan på tomt 3 i kvarter 17622 ska
terrasseras så att den västra fasaden är smalare än
byggnadens stomme. Byggnadens balkonglinjer ska
riktas mot söder.

På tomt 1 i kvarter 17622 ska balkonglinjen på fasaden
mot Mårtensdalsvägen byggas fast i byggnadsytans
gräns.

Jokaisesta rakennuksesta tulee olla uloskäynti sekä pihan että kadun puolelle.

Rakennusoikeus

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tälle osalle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja, yhteissaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 15 % sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Ullakkokerrokseen saa kaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa saunatiloja ja asuntojen 2. kerroksen tiloja, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Rakennuslalle saa rakentaa kannellisia autopaikkoja ja autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa toisille tonteille.

Korttelissa 17622 tontilla 1 tulee rakennuksen alimpaan kerrokseen sijoittaa 100 k-m² liike-, toimisto-, palvelu-, työ- tai yhteistilaa.

Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen 1 ap/ 130 k-m²

Työtilat sekä

toimisto- ja palvelutilat 1/50 k-m²

Liiketilat 1/35 ap/k-m²

Katoksettomat autopaikat tulee päälystää nurmikiveyksellä.

Pysäköintialueet on erotettava viereisistä tonteista istutuksin.

Pysäköintialuetta on jäseneltävä istutuksin.

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Muuntamoraakennus tulee sopeuttaa ympäristöönsä.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / 30 k-m², joista vähintään puolet tulee sijoittaa pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Meluntorjunta

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB sekä Kukintien suuntaisilla katujulkisivuilla 38 dB.

Martinlaaksontien ja Kukinpolun puoleisten katujulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa.

Piha

Kansipiha tulee jäsenellä erilaisin materiaalein.

Kansipiha tulee mitoittaa siten, että sille tulee hulevesiä viivytävää kasvillisuutta. Korttelin kansipiha tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti ilman näkyviä rajoja.

Asuntopihojen aitaus tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihvoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Tontit tulee rajata matalalla mustalla tai tummanharmaalla muurilla Kukintien katualueesta istutusalueilla. Istutusalueilla käytetään vuodenajoittain väriltään vaihtelevia pensaita ja pienpuita.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa useamman tontin yhteisinä.

Pihoille tulee luoda luonnonmukainen ilme säilyttämällä tontin puustoa ja istuttamalla uutta puustoa.

Säilytettävän puuston alueille maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Varje byggnad ska ha utgångar mot både gården och gatan.

Byggrätt

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m². För denna del behöver det inte byggas några parkeringsplatser.

Utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen kan i respektive våningsplan byggas skyddsrum, förråd, tekniska utrymmen, utrymmen som betjänar kommunaltekniken, gemensamma bastur för invånarna och gemensamma utrymmen för invånarna som betjänar boendet, på sammanlagt högst 15 % av den tillåtna byggnadsytan. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

I vindsvåningen får utöver den byggrätt som markerats i planen byggas bastuutrymmen och bostädernas utrymmen i andra våningen, för vilka de inte behöver byggas några bilplatser.

På byggnadsytan får byggas bilplatser på däck och bilplatser får också placeras i byggnadernas nedersta våningar i anslutning till en parkeringsanläggning under gårdsdäcket.

Avfallshanterings-, parkerings- och klubbtrum samt befolkningskydd får placeras på de andra tomterna.

På tomt 1 i kvarter 17622 ska en affärslokal, kontorslokal, servicelokal, arbetslokal eller gemensamma utrymmen på 100 m²-vy placeras i byggnadens nedersta våning.

I det underjordiska parkeringsutrymmet får placeras teletekniska eller andra tekniska utrymmen och befolkningskydd samt förrådsrum som betjänar boendet.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Boende 1 bp/130 m²-vy

Arbetsutrymmen samt

kontors- och servicelokaler 1/50 m²-vy

Affärslokaler 1/35 bp/m²-vy

Bilplatser utan takkonstruktion ska beläggas med gräsarmering.

Parkeringsområdena ska avskiljas från de intilliggande tomterna med planteringar.

Parkeringsområdet ska delas upp med planteringar.

Bilplatser får byggas på den andra tomten.

Transformatorbyggnaden ska anpassas till omgivningen.

Cykelplatser ska reserveras 1 cp / 30 m²-vy, av vilka minst hälften ska placeras i det förråd för fritidsredskap som finns i gårdsnivå.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostadsbyggnadernas yterskikt ska vara minst 35 dB och på gatufasaderna mot Kuggvägen 38 dB.

Balkongerna på gatufasaderna mot Mårtensdalsvägen och Kuggstigen ska inglasas.

Gårdsplanen

Gårdsdäcket ska delas in med hjälp av olika material.

Gårdsdäcket ska dimensioneras, så att det förses med växtlighet som fördröjer dagvatten. Gårdsdäcket i kvarteret ska planeras som en sammanhängande helhet, så att gårdsplanernas höjdnivåer, växtligheter och ytmaterial fortsätter naturligt utan synliga gränser.

Inhågnaden av bostadsgårdarna ska anpassas till gårdsplanens och byggnadernas övriga material och arkitektur. Bostädernas gårdsplaner kan placeras på gårdsdäcket.

Tomterna ska på planteringsområdena avgränsas från Kuggvägens gatuområde med en låg mur som är svart eller mörkgrå till färgen. I planteringsområdena används buskar och småträd med växlande färg enligt årstiderna.

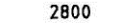
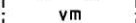
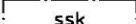
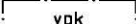
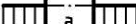
På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseytor, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt.

Gårdsplanerna ska få ett naturligt utseende genom att tomterns trädbestånd bevaras och nya träd planteras

I de områden där trädbeståndet bevaras får markytans nivå inte ändras i någon större utsträckning.

Dagvatten

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.	Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.
Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.	På området ska användas genomsläppliga ytbeläggningar.
Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.	I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.
Hulevesien käsittely tulee toteuttaa laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.	Dagvattenhanteringen ska förverkligas högklassigt på ett parklikt sätt. På den områdesdel som används för att fördröja dagvatten tillåts också andra parallella användningsändamål, vilka inte hindrar att området används för att fördröja dagvattnet vid översvämningar.
Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.	Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.
Tonttiokohtaisen hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.	När en dagvattenplan utarbetas för respektive tomt ska Vanda stads dagvattenprogram beaktas. Godkännande av planen ska inhämtas i samband med bygglov.
	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 våningsyta.
	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Underjordiskt parkeringsutrymme.
	Genomfartsöppning i byggnad.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
	Dagvattenområde.
	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar.
	I korsningen av Mårtensdalsvägen och Kuggvägen ska den del av gatuområdet som gränsar mot tomten byggas högklassigt med avseende på stadsbilden.
	Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.
	Del av område som skall utvecklas som park.
	Området utvecklas på ett parklikt sätt genom att utnyttja den befintliga växtligheten.
	Gata.
	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Parkeringsplats.
	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

Rakennusluvan yhteydessä on huomiotava, että kaavamääräykset viittaavat tämän asemakaavan mukaisiin tontteihin.

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

TOMTINDELNING

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

I samband med bygglovets måste man beakta att planbestämmelserna syftar på de tomter som följer denna detaljplan.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Mättningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

4. Asemapiirustus, 1:1000 Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf



	V12 -VAIHTOEHTO	PINTA-ALAT	
	Pohjoisosa / tontti 3	Itäosa / tontti 2	Eteläosa / tontti 1
Asunnot kpl	68 kpl	44 kpl	72 kpl
Asuinhuoneistoala m2	3685,5 m2	2302,5 m2	3937 m2
Hyöttyala (asunnot+istot)	3685,5 m2	2302,5 m2	100 + 3937 = 4037 m2
Rakennuskoikeus k-m2	4350 k-m2	2650 k-m2	4600 + 100 k-m2
Keskipinta-ala m2	54,2 m2	52,3 m2	54,7 m2
Bruttoala m2	5454 + 40 (iv) m2	3310 + 20 (iv) m2	5982 + 40 (iv) m2
Autopaikat, asunnot, 1/130kem2	34 kpl	21 kpl	36 kpl, asunnot
Autopaikat, vieraspaikat, 1/1000kem2	4 kpl	3 kpl	5 kpl
Autopaikat, tsto/työt, 1/50kem2, liiket. 1/35kem2			2-3 kpl, tsto/liiket
Autopaikat, vähimmäismäärät YHT:	38 kpl	24 kpl	41 kpl + 2-3 kpl
Autopaikat, toteutunut	46 kpl	25 kpl	40 kpl
	V12 -VAIHTOEHTO	SUHDELUVUT	
Hyöttyala / rakennuskoikeus = hm2 / kem2 = 10025 / 11700 = 0,86			
Bruttoala / hyöttyala = brm2 / hm2 = 14846 / 10025 = 1,48			

K OSA	KORTTELITILA	TONTTINUMERO	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ	
MARTINLAAKSO / 17	17-578	7		
Rakennuksen numero (RATUT)	Rakennuksen numero	Rakennustunnus	Rakennustunnukset	
RAKENNUSLOMENPIDE	UUDISRAKENNUS	ETRS-GK25	Korkeusjärjestelmä	N2000
RAKENNUSKOHTEN NIMI JA OSOITE	SATO-RAKENNUTTAJAT OY KUKINKUJA 2 01620 VANTAA	PIRUSTUSLAJI	PÄÄPIIRUSRUS	JUOKS No
RAKENNUSKOHTEN NIMI JA OSOITE	SATO-RAKENNUTTAJAT OY KUKINKUJA 2 01620 VANTAA	PIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	ASEMPIIRROS V12-VAIHTOEHTO	MITTAKAAVAT 1/500
ARKKITEHTITOIMISTO PAULIINA JA JUHA KRONLÖF OY SEPAANKATU 17 F 00150 HELSINKI p. 010-3159190 kronlof@arkki.com www.kronlof.fi	SUUNNITTELIJA	TYÖ No	PIIR No	MUUTOS
	ARK		V12-001	
	PÄIVÄYS	11.05.2014	YHT.HENK.	

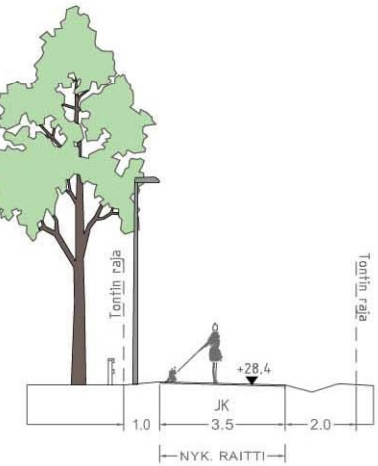




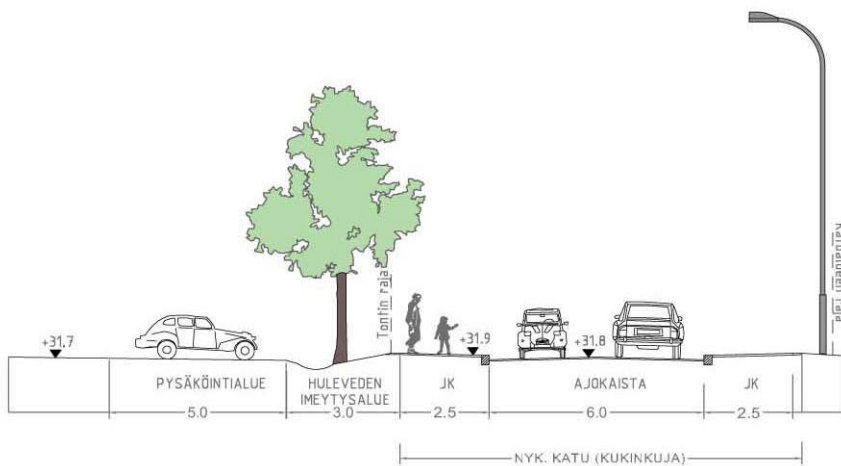
28.02.2014 KUKINKUJA 2
Katuleikkaukset 1:150



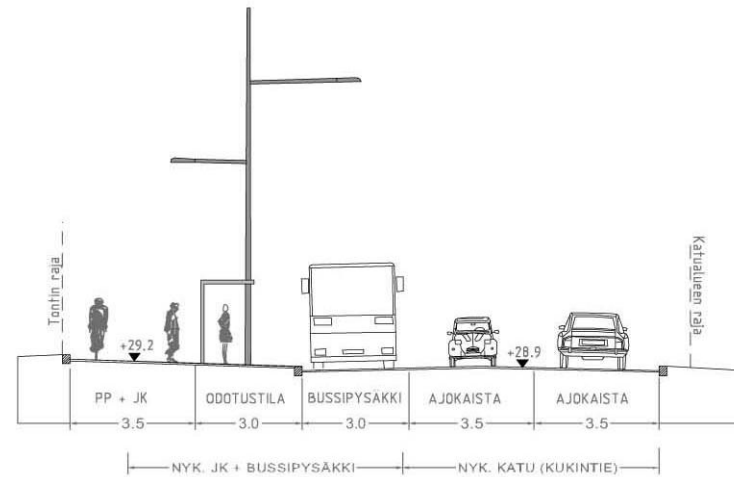
LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B



LEIKKAUS C-C



LEIKKAUS D-D

7. Ympäristön yleissuunnitelma (EI MITTAKAAVASSA) WSP





9. Pihan puoleiset julkisivut Lintukallionpolun raitin suunnasta (ei mittakaavassa) ja perspektiivi kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Martinlaaksontien ja Kukintien risteyksestä (Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf)



Salo-Rahenmutat Oy
925-17-5762 - Kulkukatu, 01620 Vantaa
+358-10-319188 www.kronlof.com kronlof@kronlof.com

Juho Rönkä /
Käytännöllinen
08/05/2014
1/200
ARKKITEHTITOIMISTO PAULIINA JA JUHA KRONLÖF
SEPAKATU 11 F
00100 HELSINKI



