



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

VD/11605/10.02.04.01/2017

HP/TLA/TKA/MKU/LL

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

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

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 17571.

Alue sijaitsee osoitteessa Kivivuorenkuja 1 - 3 ja Kivivuorentie 3.

Kaavan hakijat

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

Maanomistus

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

Kaavan valmisteluun osallistuneet

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

Yleiskaava

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

Asemakaavan muutos

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

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

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

Asemakaavamuutoksessa tontille rakennetaan viisi uutta kerrostaloa 18 950 k-m². Lisäksi Kivivuorentien puolelle sijoittuu nykyinen määrä liiketiloja 290 k-m². Kunnostettavan talon kanssa kokonaisrakennusoikeus on 23 611 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 13 261 k-m². Tontilta puretaan 81 asuntoa sekä rakennetaan 326 asuntoa ja neljäkerroksinen pysäköintitalo. Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 1,62$.



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

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

Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta lähellä kehäradan rautatieasemaa ja palveluja.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat 23.4.2018 ja 10.9.2018.

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

Kaavatilaisuudet Kivivuorenkujalla 16.5.2018 ja 24.9.2018.

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

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

Rakentamisen määrä perustuu sijaintiin lähellä asemaa ja kauppakeskusta. Rakennuksista tulee pääosin vaaleita tehostevärein. Talousrakennuksiin, taloussiipiin ja pysäköintilaitokseen tulee viherkatot.

Kaavassa noudatetaan pysäköinnin kokeilunormia asunnoille 1 ap/130 k-m² (Kala 9.12.2013 § 23).

Autopaikat sijoitetaan 4-kerroksiseen pysäköintilaitokseen.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002381 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kivivuorenkuja 1 – 3,
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 19 250 €.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 46**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002381 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kivivuorenkuja 1 – 3,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakija Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj maksaa muutostekniskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 19 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävillä olo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1. – 28.2.2019. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 pyytää tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei tarvittu.

Tarkistukset

Kaavaan on tarkistettu vihertehokkuusmääräystä ja tehty piirustusteknisiä tarkistuksia.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyvät maankäyttösopimukset on allekirjoitettu 10.5.2019.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää 14.5.2019 kaupunginhallitukselle, että

- a) tehdään esitetyt tarkistukset,
 - b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.5.2019 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002381 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso, Kivivuorenkuja 1 – 3.
-

Kaupunginhallitus 20.5.2019 § 34**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.5.2019 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002381 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso, Kivivuorenkuja 1 – 3.

Päätös:



Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 20.5.2019

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia; esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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