



Vantaa

002432 LAAJAKORVENKUJA 8-10

MARTINLAAKSO



Havainnekuva luoteesta

Sweco Architects Oy / Pekka Ojalampi 9.3.2021

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 5.4.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002432.
Kaavoitus on tullut vireille 3.3.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelista 17580 kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden uuden kerrostalon rakentaminen. Rakennukset sijoittuvat nykyisten kerrostalotonttien piha- ja pysäköintialueille.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Mikko Järvi, kaavoitusinsinööri, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050-302 9416.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Laajakorvenkuja 8 ja 10.

Suunniteltava alue on Martinlaakson asuinalueen pohjoisosassa. Aluetta rajaa pohjoisessa Martinkyläntie ja etelässä Laajakorvenmäen kevyen liikenteen väylään. Idässä alue rajautuu viereiseen tonttiin ja lännessä Laajakorven puistoalueeseen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- SATO-Asunnot Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.9.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002432.
- Kaavoitus tuli vireille 3.3.2020.
- Mielipiteet pyydettiin 9.4.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin viisi kappaletta.
- Hankkeesta ei koronatilanteesta johtuen järjestetty asukastilaisuutta.
- Suunnittelijalle saattoi lähettää sähköpostia tai soittaa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
2.2 Suunnittelutilanne	9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	13
3.3. Asemakaavan tavoitteet	14
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	15
4. Asemakaavan kuvaus	17
4.1 Kaavan rakenne	17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
4.3 Aluevaraukset	21
4.4 Kaavan vaikutukset	22
5. Asemakaavan toteutus.....	24
6. Kaavatyöhön osallistuneet	25
7. Asemakaavan seurantalomake	26
8. <i>Asemakaavakartta ja -määräykset</i>	28
9. <i>Muu suunnitelma-aineisto</i>	31

1. TIIVISTELMÄ

SATO-Asunnot Oy omistaa kaksi kerrostalotonttia Martinlaakson asuinalueen pohjoisosassa. Tonteille halutaan tiivistävää täydennysrakentamista kahdella uudella kerrostalolla. Uudet rakennukset edellyttävät autopaikkojen ja pihojen uudelleen sijoittelua sekä johtosiirtoja.

Tonttien nykyiset kuusi rakennusta ovat kolmikerroksisia ja niissä on noin sata asuntoa. Asuntojen koot ovat 59–98 m², joten niissä on paljon perheasuntoja.

Uudet rakennukset ovat kuusikerroksisia ja niiden kerrosala on yhteensä 3570 m². Korkotasoista johtuen maantasokerrokset eivät ole kokonaisia, vaan osittain maanalaista kellaria. Uusia asuntoja tulee asuntokauden riippuen noin 50–60. Uudet asunnot ovat kooltaan pienempiä kuin nykyiset, joten asukasmäärä uusissa asunnoissa tulee olemaan noin 100 asukasta.

Vesihuollon johdot sekä sähköjohdot kulkevat tontin läpi ja ne täytyy siirtää tontin ulkopuolelle uuden rakentamisen tieltä. Jätevesipumppaamo sijaitsee tontin välittömässä läheisyydessä, mikä asettaa uudisrakennukselle vaatimuksia melun ja runkomelun suojauksen suhteen. Kaikki muutokset ja johtosiirrot kuuluvat hankkeelle.

Muutos mahdollistaa uusien vuokra-asuntojen sijoittumista alueelle. Asuntokanta uudistuu ja monipuolistuu rakennetun alueen sisällä.



Havainnekuva idän suunnasta.

Sweco Architects Oy, 9.3.2021

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella ja Myyrmäen pohjoispuolella, kehäradan varrella. Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson asuinalueen pohjoisosassa, noin 900 metriä juna-asemalta linnuntietä. Martinkyläntien pohjoispuolella on Vantaankosken työpaikka-alue.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Raappavuoren ylänköalueen juurelle sen pohjoisosaan. Vielä 1960-luvulla alue on ollut metsää ja peltoa. Tontin läpi on kulkenut oja, joka nykyään alkaa tontin länsipuolelta ja johon alueen hulevesiviemärit laskevat. Suuren rantatie on kulkenut alle 300 metrin päässä kaava-alueesta.

Lähiluonto

Tonteilla on tavanomaista pihakasvillisuutta: puita, pensaita ja nurmikkoa. Tonttien länsi- ja pohjoispuolella on lehtopuisto, joka on osittain liito-orava-aluetta, mutta se ei ulotu tonteille.

Vesistöt ja vesitalous

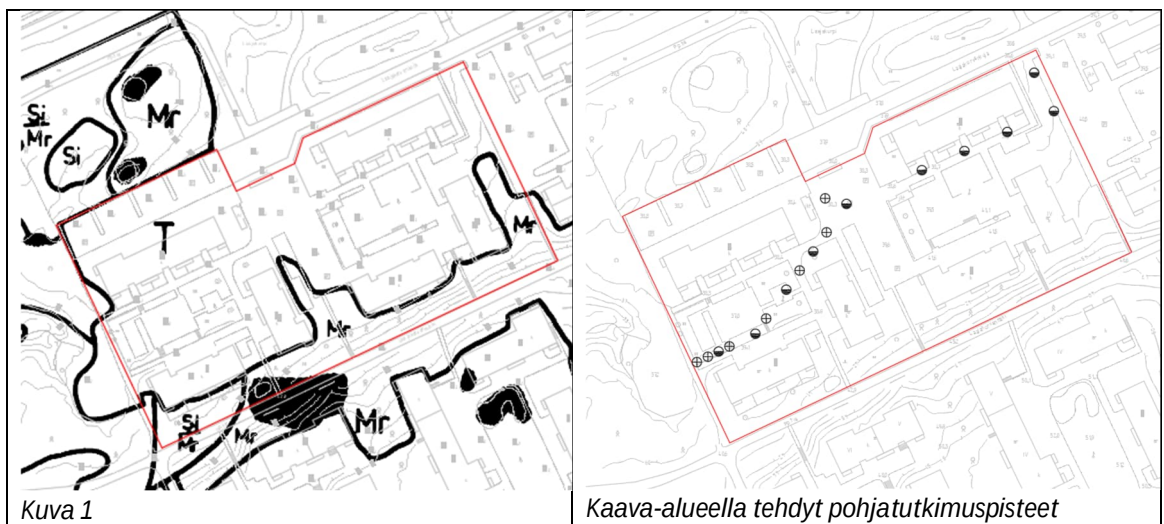
Alue kuuluu Myllymäenojan valuma-alueeseen, joka laskee Kynikenojan kautta Pikkujärveen. Pikkujärvestä vedet virtaavat edelleen Pitkäjärveen ja sieltä Espoossa lounaan suuntaan. Lopulta vedet päätyvät Suomenlahteen Espoon lounaisosassa Kurttilassa. Nykytilassa alue on pääosin vettä läpäisemätöntä pintaa.

Aluetta ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

Maaperä

Pintamaalajikartan (kuva 1) mukaan kaava-alueen maaperä on pääosin täyttömaata ja moreenia. Alueen eteläosassa on pieni kallioalue ja silttimoreeniksi merkitty alue. Pohjatutkimusten mukaan pintamaan alla on paksuimmillaan n. 5 m paksu kerros savea. Savikerroksen alla on hiekkaa, soraa ja moreenia. Kairaukset ovat ulottuneet n. 1,3–6,5 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Kaava-alueella ei ole pohjaveden mittauspisteitä. Kaava-alue ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella.



Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan arvion mukaan rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamiskorjaukset tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Martinlaakson maastonmuotoja hallitsee Laajavuoren mäki, joka kohoaa +64 metrin korkeuteen merenpinnasta. Kaava-alueen tontit sijaitsevat mäen pohjoisreunalla ja niiden korot vaihtelevat +38 ja +46 metrin välillä. Uusien rakennusten kohdilla korkoero noin kaksi metriä, joten maantasokerrokset ovat osittain maan alla.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Martinlaaksossa asui 13 165 henkeä vuonna 2020. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyi nousuun viime vuosien aikana täydennysrakentamisen ansiosta. Väkiluku on noussut vuodesta 2016 noin 1400:lla. Uusia asuntoja on edelleen rakenteilla ja kaavoitetaan, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina.

Asuminen

Kaava-alueen tonteilla on 102 SATO:n vuokra-asuntoa, joissa asuu noin 300 asukasta.

Palvelut ja työpaikat

Martinlaakson kaupunginosassa on melko paljon työpaikkoja, mikä johtuu Vantaankosken työpaikka-alueesta, joka on hieman erillään muusta Martinlaaksosta. Suurin osa Martinlaaksosta on asuinalueita, jossa työpaikkojen määrä on melko pieni. Martinlaaksossa on kattavat peruspalvelut, kunnallisiin palveluihin kuuluvat päiväkotien ja koulujen lisäksi muun muassa terveyskeskus, kirjasto ja uimahalli. Kaupalliset palvelut keskittyvät lähinnä Martinlaakson ostariin sekä Martinkeskuksen tilalle nousseiden kerrostalojen kivijalkaliiketoihin. Lähin päivittäistavarakauppa on kuitenkin lähempänä, noin 350 metrin päässä.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Martinlaakson asuinalueen reuna-alueita, lähellä Vantaankosken työpaikka-alueita. Lähimpänä Martinkyläntien toisella puolella on Martinlaakson voimalaitos.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalueen kortteli on matalaa ja väljää, oleskelupihaat ovat reilunkokoisia. Etelään päin kerroshuoneisuus kasvaa kolmesta viiteen ja kuuteenkin. Lännessä Laajavuorentien toisella puolella on kaksikerroksisia rivitaloja. Uutta rakennuskantaa on Raivosuonmäen varrella sekä varsinkin Laajaniityntien päässä ja siitä etelään päin Martinlaaksonpolun varrella. Alueen kortteille on kuitenkin edelleen tunnusomaista isot pihaat ja vehreys sekä kevyen liikenteen raitit.

*Näkymä tonteille Laajakorvenkujan päästä.**Mikko Järvi 28.9.2021**Näkymä Laajakorvenmäeltä länteen.**Mikko Järvi 28.9.2021*

Lähistön korttelit ovat tyypillistä 1970-luvun kerrostalolähiötä, joka on toteutettu aluerakentamissopimuksilla. Sekä kaavamuutoskorttelin että lähikortteleiden rakennukset on rakennettu vuosina 1971–1974. Rakennuksia on ehostettu varsinkin asuntoalueen kehityshankkeessa 1990-luvulla, ja perusparanneltu myös 2000-luvun aikana.

*Näkymää Martinlaaksoon luoteesta.**Google Maps 2021*

Kulttuurihistorialliset kohteet

Kaava-alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäänköksiä.

Virkistys

Kaavamuutosalueen lähellä, Raappavuorentien toisella puolella, on laaja Raappavuorten lähivirkistysalue, jossa on polkujen ja ulkoilureittien lisäksi muun muassa frisbeegolf-kenttä sekä viljelypalsta-alue. Läheisen Pärisspuunpuiston ja -saran kautta pääsee viheralueita pitkin Petikon laajoille virkistysalueille. Lähellä etelässä on myös Laajavuoren puisto sekä idässä Martinlaakson liikuntapuisto.

Liikenne

Kulkuyhteydet alueella ovat kaiken kaikkiaan hyvät. Viereisiä isoja pääkatuja, Raappavuorentietä ja Martinkyläntietä pitkin pääsee joka suuntaan. Kehä III:n liittymä on puolen kilometrin päässä.

Vantaankosken juna-asemalle on matkaa noin 800 metriä, joten se on lähempänä kuin Martinlaakson asema, jonne matkaa kertyy 1200 metriä. Martinkyläntiellä aivan kaava-alueen lähellä on bussipysäkki, josta kulkee linjoja muun muassa Vantaankoskelle, Myyrmäkeen ja Helsingin keskustaan. Läheisiltä pysäkeiltä pääsee myös Askistoon ja Espoon Kalajärven suuntaan.

Syksyllä 2022 alkaa Laajavuorentiellä kulkea bussirunkolinja 400 Elielinaukiolta Myyrmäen kautta Vantaankosken asemalle, joka korvaa yhteyden Martinkyläntieltä Helsinkiin.

Kevyen liikenteen yhteydet ovat hyvät, koska alueelle tyypillisesti alueella on useita kevyen liikenteen raitteja ja läpikulkevaa autoliikennettä ei ole lainkaan. Lähimmät raitit ovat Laajakorvenmäki sekä Raappavuorenpolku. Keskeiset palvelut löytyvät Martinlaaksonpolun varrelta.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen kuuluu HSY:n vesihuollon toiminta-alueeseen ja alueen talot on liitetty vesijohtoverkkoon. Vedenjakeluverkosto kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m³. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta. Painetaso alueella vaihtelee välillä +85.00 ... + 94.00.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alue on HSY:n jätevesiviemäriverkon piirissä. Alueen jätevedet valuvat alueen reunassa sijaitsevalle Martinlaakson jätevedenpumppaamolle, mistä jätevedet pumpataan edelleen Länsi-Vantaan viemäriverkoston kautta Espoon viemäriverkoston ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen pintavalunta johdetaan hulevesiviemäriin, jotka johdetaan maastoon kaava-alueen länsipuolella.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat aivan tontin länsireunaa pitkin, mikä pitää ottaa huomioon rakentamisessa.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita kulkee tonttien läpi ja niitä joudutaan siirtämään.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen lentomelutaso on 55–60 dB ja alue kuuluu lentoaseman laskeutumisvyöhykkeeseen. Alueella asuntojen täydennysrakentaminen on mahdollista, mutta asuntojen ääneneristävyyden tulee olla vähintään 35 dB. Tiemelua tonteille kantautuu Raappavuorentieltä ja Martinkyläntieltä, mutta tiemelutaso jää alle 55 dB:n. Siten lentomelun ääneneristävyyksivaatimus on merkitsevä.

Martinkyläntien pohjoispuolella on Seveso III -direktiivin mukaisia laitoksia. Läheisen Martinlaakson voimalaitoksen kattila muutettiin biopolttoaineita käyttäväksi 2019, mikä vähensi huomattavasti hiilidioksidipäästöjä. Vantaan Energia luopuu kivihiilen käytöstä 2020-luvulla. Kaikki teollinen toiminta Martinlaakson yritysalueella tarvitsee ympäristöluvan.

2.1.4 Maanomistus

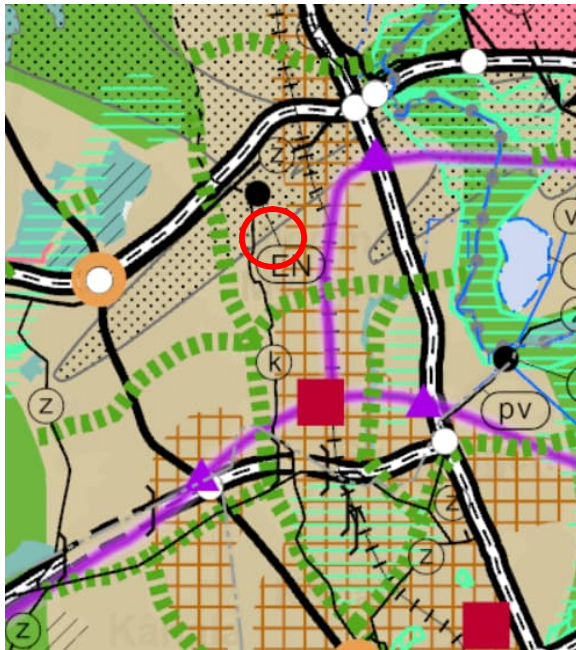
Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AK-alueen omistaa SATO-Asunnot Oy.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
411-4-13	kaavamuutoksen hakija	1,0
411-4-14	kaavamuutoksen hakija	0,9
Yhteensä		1,9

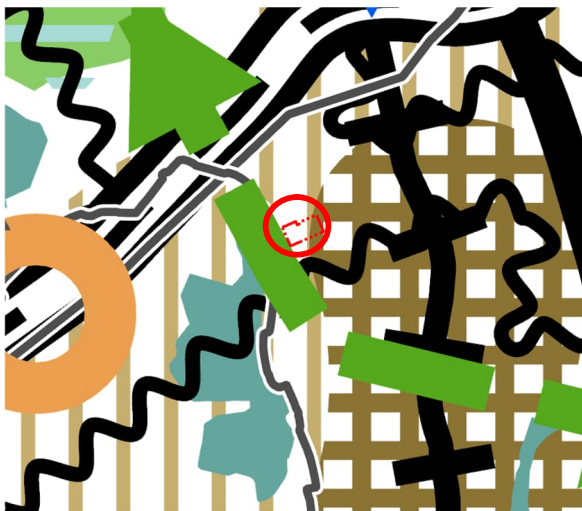
2.2 SUUNNITTELUTILANNE**2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto 14.12.2017 on antanut valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita toimivista yhdyskunnista ja kestävästä liikkumisesta, tehokkaasta liikennejärjestelmästä, terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä, elinvoimaisesta luonto- ja kulttuuriympäristöstä, luonnonvaroista ja uusiutumiskykyisestä energiahuollosta. Asemakaavamuutos on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavoissa (2016) tavoitteena on keskittää rakentaminen ratojen varteen. Kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta ja lentomelu- aluetta (Lden yli 55 dB).

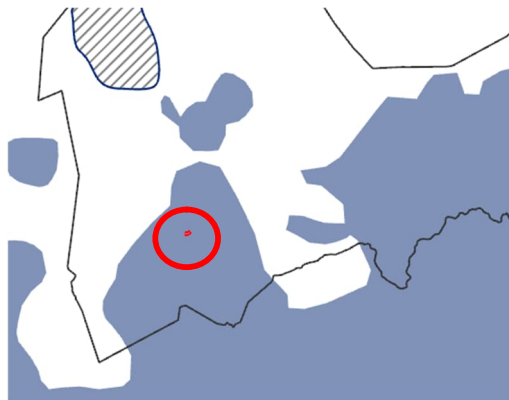


Uusimaa-kaava 2050

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 25.8.2020 ja se on valituksenalainen. Uuden maakuntakaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Kaavamuutos- alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhy- kettä ja lentomelu aluetta (Lden yli 55 dB).

Hanke on maakuntakaavojen mukainen.

MAL 2019 -suunnitelma

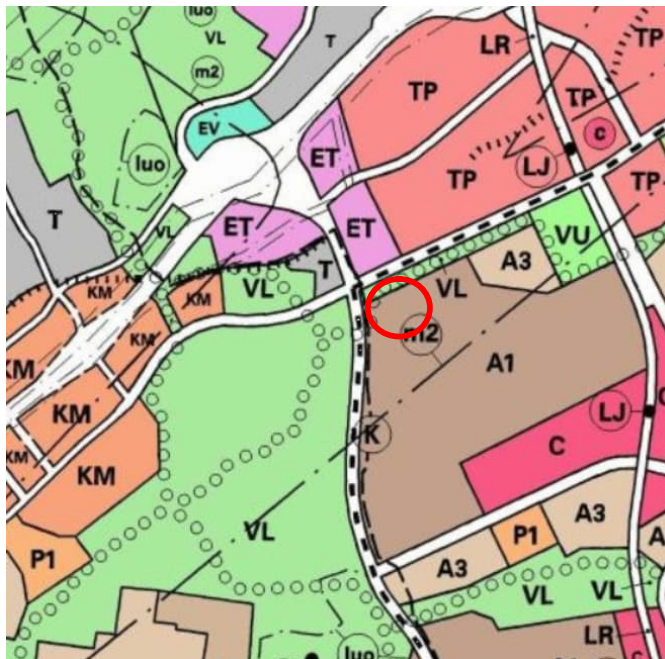


- Kaupunginraja
- MAL ensisijainen vyöhyke
- MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Seudun kasvu ohjataan kestävän kehityksen mukaisesti nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Kartalla on esitetty maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta.

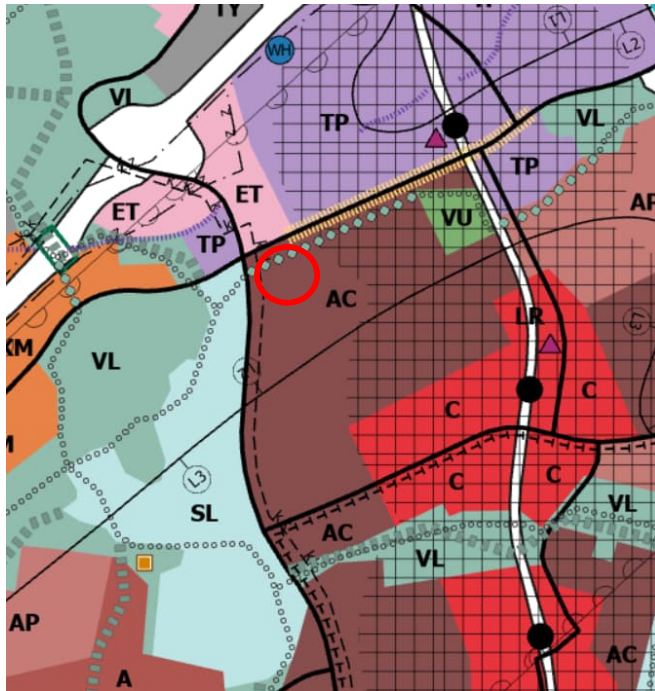
Kaavamuutosalue kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen. (HSL 26.3.2019, Kv 20.5.2019)

Yleiskaava



Alue on Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv 2007) tehokasta asuntoaluetta (A1) sekä lentomelualueetta m2 (LDEN 55-60 dB).

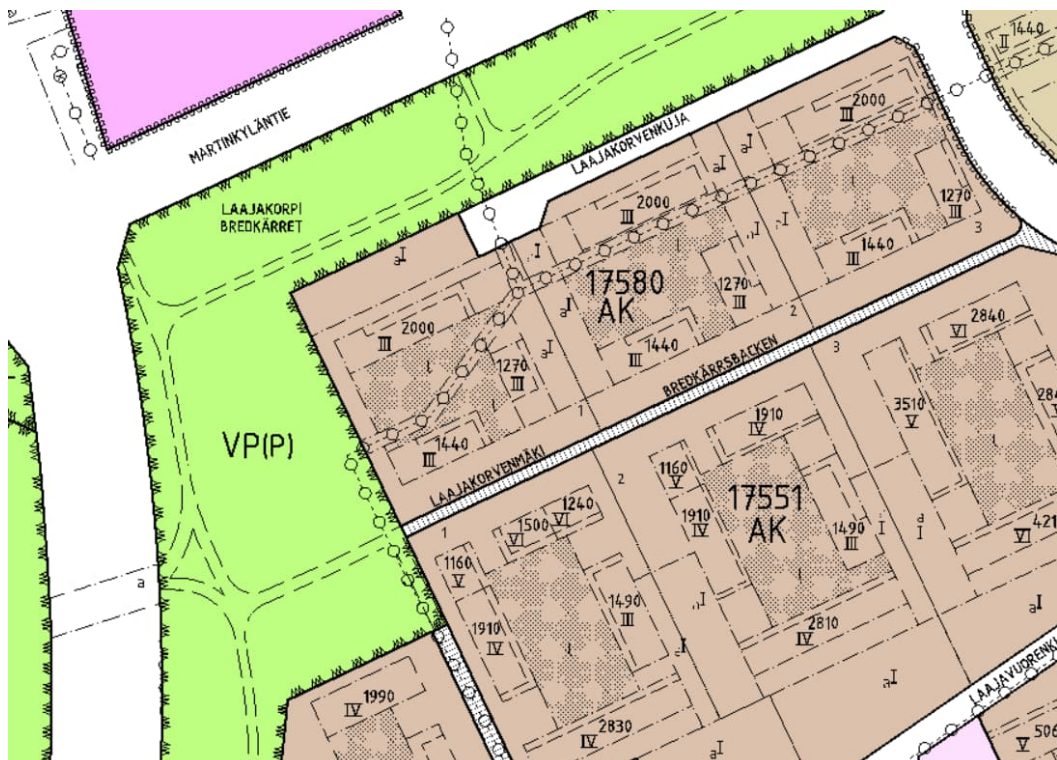
Asemakaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta on valituksenalainen. Siinä kaavamuutosalue on kaupunkikeskustan asuinalue (AC), lentomeluvyöhykettä L2 (Lden 55–60 dB) ja lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä.

Asemakaavamuutos on hyväksytyn yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 000133 (Kv 22.10.1979). Siinä tontit on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Suurin sallittu kerrosluku III on merkitty rakennusaloista, samoin rakennusoikeudet, jotka vaihtelevat 1440 k-m² ja 2000 k-m² välillä. Tonteille on merkitty autopaikkojen rakennusaloja sekä oleskelu- ja leikkialueita.

Vesihuoltoon vaikuttavia kaava-aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä:

- Läheiset asemakaavat.
- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2009)
 - o Hulevesiohjelman tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen tiivistymisen haitallisia vaikutuksia tulvariskien hallintaan ja ympäristönsuojeluun.
- Vantaan kaupungin hulevesienhallinnan toimintamalli (Vantaan kaupunki, 2014)
 - o Vantaan hulevesiohjelmaa tukeva toimintamalli ohjaa suunnittelua hulevesien hajautettuun ja luonnonmukaiseen käsittelyyn.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Sato-Asunnot Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.9.2019. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002432 ja kaavoitus tuli vireille 3.3.2020.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla 3.3.2020, Vantaan asukaslehdessä 7.3.2020 sekä kirjeitse tai sähköpostilla maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 3.3.2020 ja 17.3.2020 (MRL 62 §).

Koronatilanteen vuoksi 17.3.2020 aiottu asukastilaisuus tontilla peruttiin. Suunnittelijalle oli mahdollista lähettää sähköpostia tai soittaa.

Kirjallisia mielipiteitä saatiin viisi, ja ne olivat kaikki viranomaistahoilta:

- Caruna Espoo Oy ilmoitti, ettei alueella ole heidän sähköverkkoaan
- Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti, ettei heillä ole huomauttamista suunnitelmasta
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) ei ole lausuttavaa suunnitelmaan
- Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy ilmoitti, että kaavamuutosalueen läpi kulkee sekä sähkökaapeleita että kaukolämpösiirtolinja DN600. Siirroista tulee sopia hyvissä ajoin etukäteen.

➤ *Vantaan Energian kanssa on käyty neuvottelut johtojen siirroista esisuunnittelukokouksessa 11.11.2019. Vantaan Energia on alustavasti hyväksynyt suunnitelman johtojen siirroista.*

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esittää lausuntonaan, että alueella sijaitsevat vesihuoltolinjat pitää ottaa huomioon suunnittelussa. Alueella sijaitsevat jakeluvesijohdot DN150, 200 ja 300 ja jätevesiviemärit DN300 ja 500 sekä hulevesiviemärit DN500. Johtokujat tulee merkitä asemakaavaan ja määrätä, ettei johtokuja-alueelle saa sijoittaa kiinteistä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.
Viereisen jätevedenpumppaamon aiheuttamisen haju-, melu- ja värinähaittojen estämiseksi uuden talon tulee olla vähintään 20 metrin etäisyydellä. Pumppaamolle tulee myös merkitä kuuden metrin levyinen huoltoajoyhteys.
 - *HSY oli mukana esisuunnittelukokouksessa 11.11.2019, jossa käytiin läpi kunnallistekniikan siirtoja ja muita teknisiä asioita. SATO on teettänyt melusta ja värinästä selvityksen (Akukon Oy, 18.3.2020), jonka mukaan melua, runkomelua ja värinää pystytään vähentämään pumppaamon ja uuden rakennuksen teknisin ratkaisuin.*

Suullisia mielipiteitä tuli puhelimitse yksi. Kaavamuutosalueen asukas ilmoitti vastustavansa hanketta, koska uudisrakennus veisi puolet pihasta. Asukas myös ihmetteli, ettei SATO ole tiedottanut asukkaita kaavamuutoksesta. Pyydetty antamaan mielipide myös kirjallisesti, mutta sellaista ei ole saapunut.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
-

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018–2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

Vesihuollon tavoitteet

Tavoitteena on vesihuollon kustannustehokas toteutus ja saavutettavuus, hulevesien hallinta kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti, sekä Pelastuslaitoksen ja muiden toimijoiden erityistarpeiden huomioiminen vesihuollon ratkaisuihin.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Maanomistaja haluaa tehostaa tontin käyttöä ja tarjota monipuolisempaa asuntokantaa vuokramarkkinoille.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

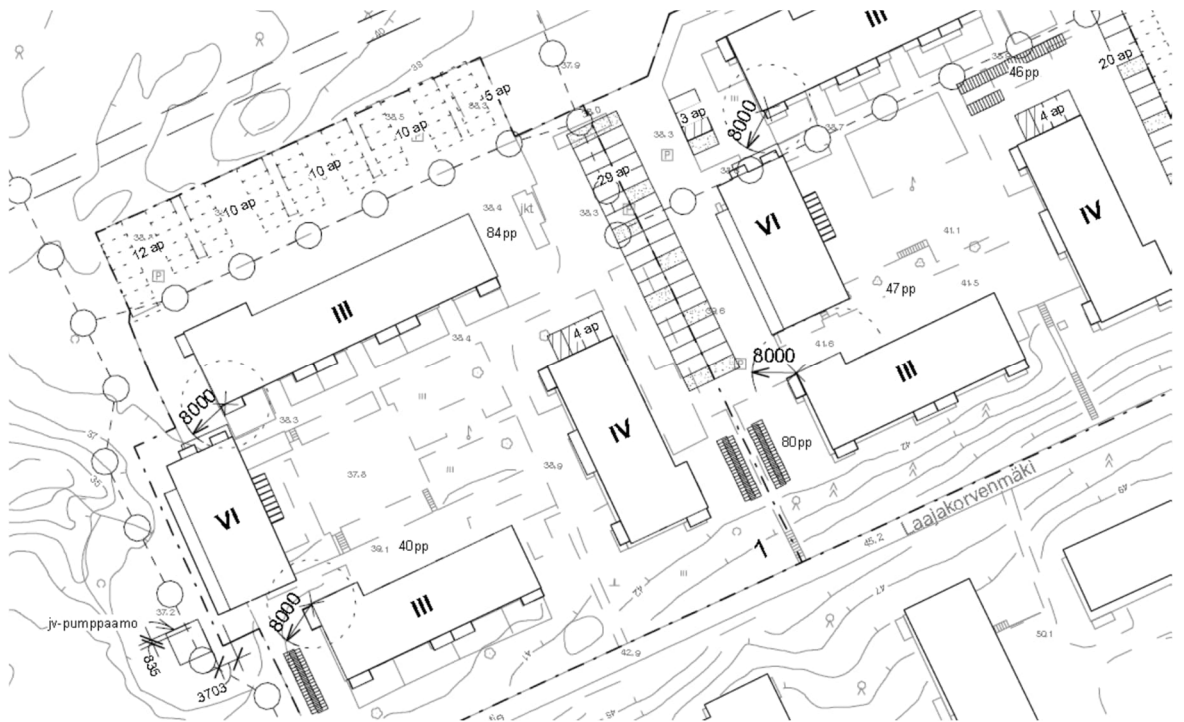
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn suunnitelman mukaan kaksi uutta uudisrakennusta olivat lamellitaloja ja läntisempi olisi ulottunut osin tontin ulkopuolelle kaupungin omistamaan puistoon. Uusien rakennusten kerrosluku oli viisi.



Havainnekuva luoteen suunnasta. Sweco Architects Oy 3.1.2020



Havainnekuva lännen puoleisesta uudisrakennuksesta. Sweco Architects Oy 3.1.2020



Asemapiirros Sweco Architects 3.1.2020.

Läntisemmän rakennuksen toteuttamisen ongelmaksi osin tontin ulkopuolelle muodostui kaukolämpöjohtojen sijainti aivan tontin rajalla sekä jäteveden pumppaamon läheisyys. Kummankin siirtäminen olisi tehnyt hankkeesta taloudellisesti kannattamattoman, joten tästä vaihtoehdosta luovuttiin syksyllä 2020. Kustannuksia olisi lisännyt vielä se, että tontiksi muutettava puiston osuus olisi pitänyt ostaa kaupungilta.

Tonteilla ei ole tilaa sijoittaa uudisrakentamista muihin paikkoihin. Yhden talon toteuttaminen oli mahdollinen vaihtoehto.

Nykyisten rakennusten korottamista ei ole pohdittu tarkemmin, koska se on alustavasti todettu taloudellisesti kannattamattomaksi.

Autopaikkojen toteuttaminen rakenteellisina ei tällä kohtaa ole taloudellisesti mahdollinen vaihtoehto verrattain alhaisen maan arvon vuoksi. Hanke ei sijoitu keskusta-alueelle.

Tonttien täysimittaista uusimista ei myöskään koettu järkeväksi, koska nykyisiä rakennuksia on ylläpidetty ja saneerattu ja niissä on suuria asuntoja, joiden kohtuuhintainen tuottaminen uudisrakennuksilla ei ole näille tonteille realistista.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella tiivistetään kahta kerrostalotonttia, jotka ovat lähes samanlaisia. Kummallakin tontilla on kolme erikokoista kolmekerroksista asuinrakennusta, joissa on pääosin maanpäälliset kellarit. Kummallakin tontilla on leikki- ja oleskelupihat. Autopaikat on keskitetty kahteen paikkaan; tonttien väliselle alueelle sekä läntisemmän tontin pohjoisosaan.

Olemassa olevien talojen viereen rakennetaan kaksi uutta korkeampaa asuintaloa, yksi kummallekin tontille. Auto- ja pyöräpaikkojen määrää lisätään sijoittamalla niitä useaan eri paikkaan. Osa nykyisistä autopaikoista siirretään toisen uuden talon tieltä muualle. Myös piha-alueet uudistetaan. Tonttien käyttötarkoitus kerrostalojen korttelialueena (AK) säilyy.

Rakennukset ovat kuusikerroksisia, jolloin rakennukset ovat solakampia ja jättävät tilaa nykyisten asuintalojen eteen.

Raappavuorenrinne 2:n tontille kaavoitetaan 8–12 -kerroksisia asuintaloja kaavamuutoksella 002449.



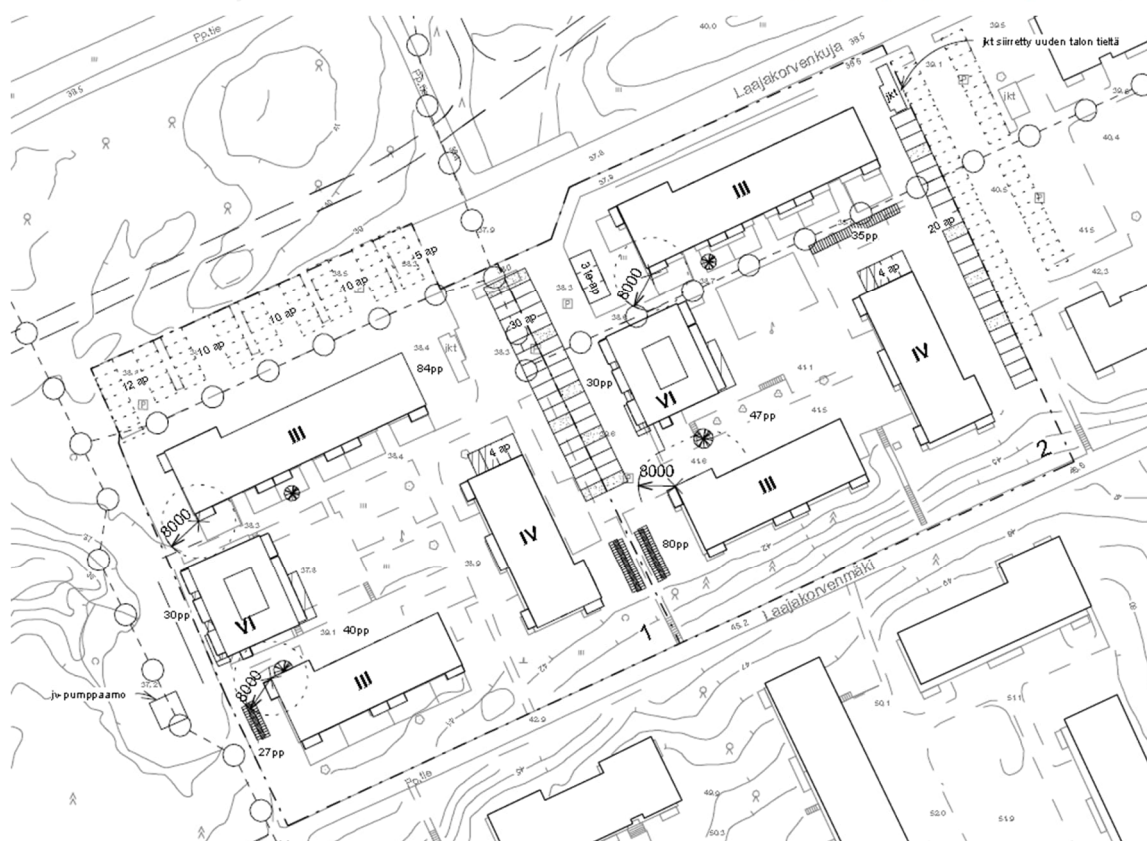
Sweco Architects Oy 9.3.2021

HAVAINNEKUVA PIHALTA



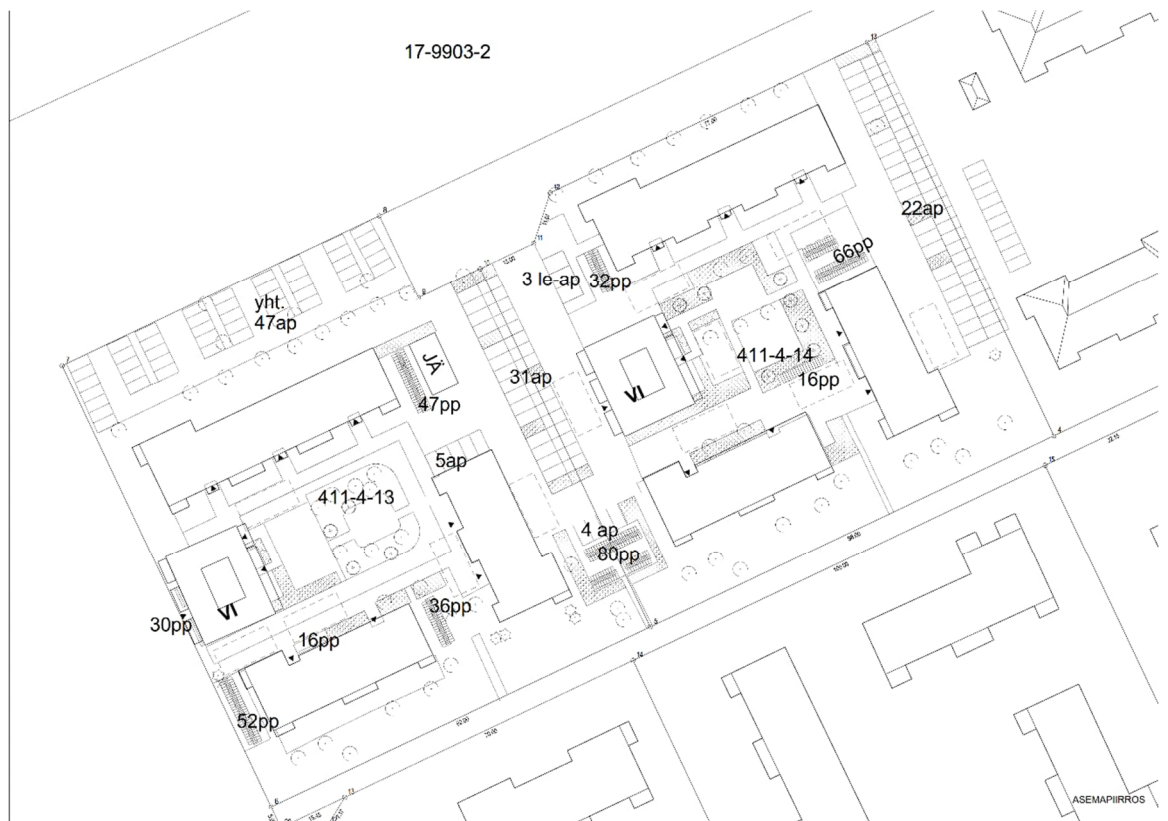
Sweco Architects Oy 9.3.2021

HAVAINNEKUVA PYSÄKÖINTIALUEELTA



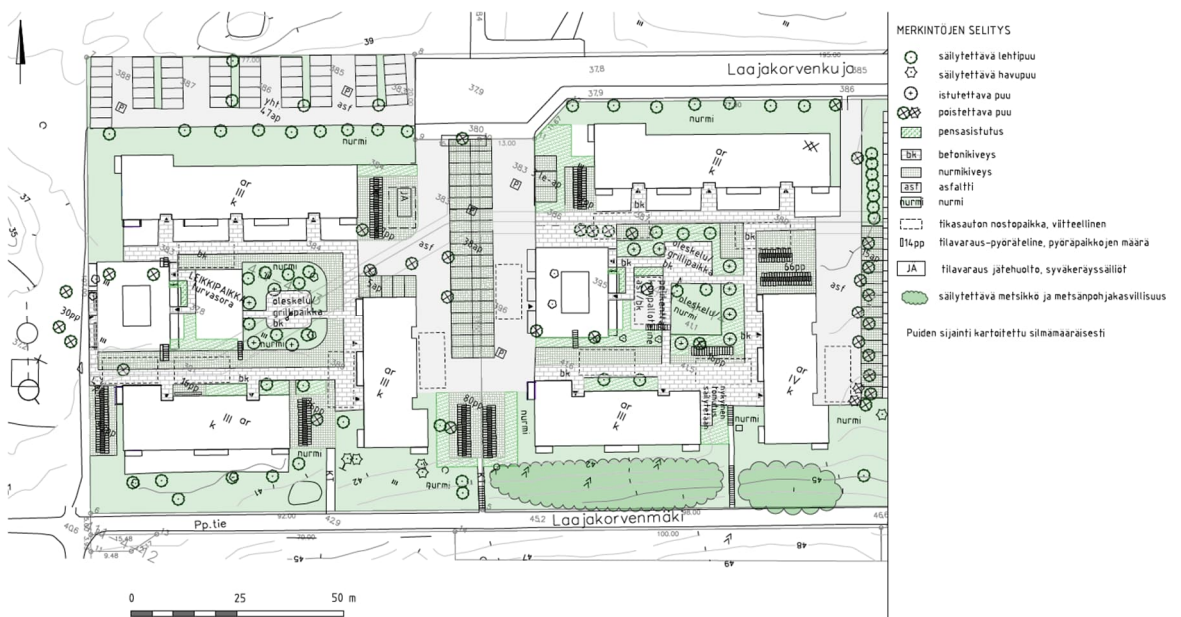
Asemapiirros 9.3.2021

Sweco Architects Oy



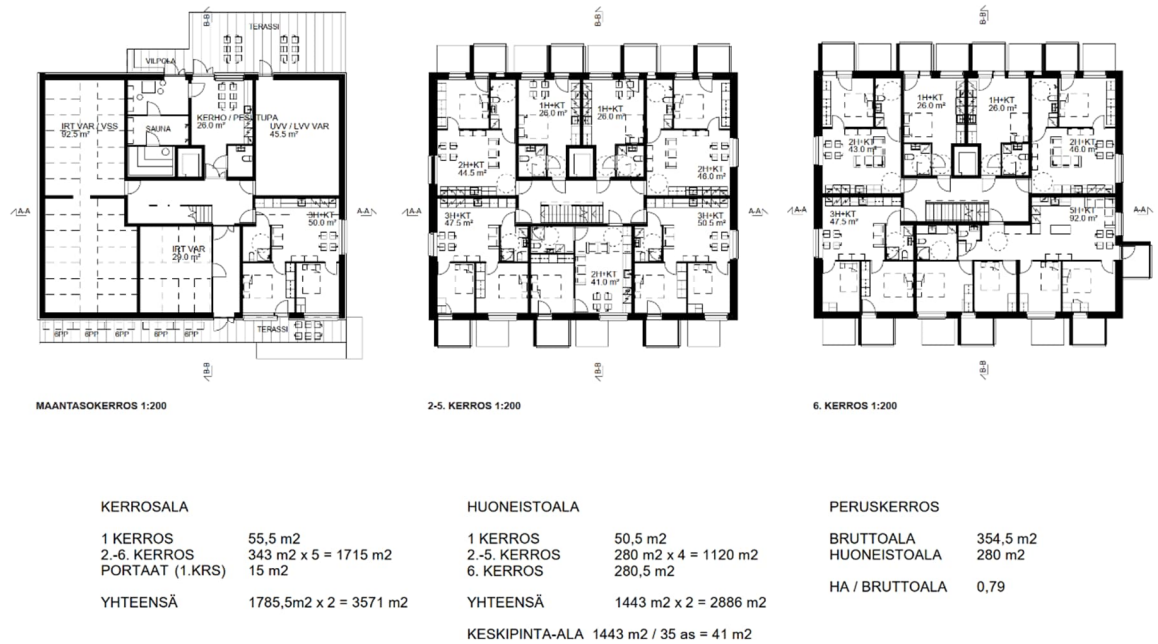
Asemapiirros 22.9.2021

Sweco Architects Oy



Pihasuunnitelma 1.6.2021.

Studio Terra Oy



Pohjapiirrokset 9.3.2021

Sweco Architects Oy

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK, alue 18 758 m². Rakennusoikeus on yhteensä 12 990 k-m², josta nykyistä 9420 k-m² ja uutta kerrosalaa 3570 k-m². Tehokkuusluku e=0,69.

Nykyisissä rakennuksissa on 102 asuntoa ja asunnoissa asuu keskimäärin kolme henkilöä. Asuntojen keskipinta-ala on noin 76 hu-m², joten ne ovat enimmäkseen perheasuntoja.

Uusien rakennusten asuntomäärä on noin 70, jolloin asuntojen keskikoko on noin 41 hu-m².

- autopaikkoja: nykyisille asunnoille on varattu 74 ap, mikä vastaa autopaikkojen nykyistä käyttöastetta. Uusille asunnoille 1 ap/110 k-m² eli 33 ap. Osa nykyisistä autopaikoista jää rakentamisen ja pihojen uudelleenjärjestelyjen alle. Vanhoja autopaikkoja jää 47 kpl, joten uusia rakennetaan yhteensä 60 kpl. Autopaikkojen kokonaismäärä on 107 ap, joista 4 ap vieraille.
- pyöräpaikkoja: nykyisille asunnoille alkuperäisen asemapiirroksen mukaiset 233 pp. Uusille asunnoille tulee olla 2 pp / asunto. Olemassa olevia pyöräpaikkoja on 171 kpl, uusia toteutetaan 202 kpl. Pyöräpaikkoja yhteensä 373 pp. Näistä vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja helposti käytettäviä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusten arkkitehtuurista annetaan laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennusoikeudesta:

- Rakennusoikeus on määrätty rakennusaloittain.
- Porrashuoneiden 15 k-m² / porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.
- Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennuslalle saa sijoittaa sauna-, kunto-, kerho-, harrastus-, yhteis-, varasto-, väestönsuoja- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja enintään 15 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta.
- Katolle saa sijoittaa teknisiä tiloja ja saunatiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi.
- Edellä mainitut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.
- Virkistysalueella sijaitsevan jäteveden pumppaamon melun ja runkomelun vaikutus rakentamiseen tulee selvittää rakennusluvan yhteydessä.

Julkisivuista:

- Uudisrakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria ja rakennuksissa tulee käyttää

korkeatasoisia materiaaleja.

- Uudisrakennuksissa julkisivumateriaalin tulee olla vaalea tiili tiilenvärisin saumoin.
- Uudisrakennuksissa mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.
- Uudisrakennuksissa kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.
- Parvekkeet on lasitettava.
- Alimman kerroksen julkisivun tulee poiketa käsittelyltään muista kerroksista.
- Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.
- Uudisrakennusten sisäänkäynnit on katettava ja korostettava istutuksin.
- Asuntojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Pihasta:

- Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.
- Hulevedet on viivytettävä.
- Tontteja ei saa aidata.
- Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Alle 5,0 metriä asuintalon ikkunoista sijaitsevien autopaikkojen tulee olla sähköautopaikkoja. Uudet autopaikat on jaettava ryhmiin puin ja istutuksin.
- Autopaikkoja on varattava yhteensä vähintään 107 ap, josta 4 ap vieraille.
- Polkupyöräpaikkoja on varattava yhteensä vähintään 373 pp, joista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja helposti käytettäviä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää vuokra-asuntojen määrää Martinlaaksossa. Uusia asuntoja tulee noin 70 kappaletta arviolta noin sadalle uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Martinlaakson kaupunginosan pohjoisempaan osaan. Se on alueen pohjoisin kortteli, jonne on mahdollista rakentaa asuntoja.

Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta.

Bussipysäkit ja juna-asema sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkirakenne ja rakennettu ympäristö

Alue on hyväksytyn yleiskaavan mukaista kaupunkikeskustan asuinalueita. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Korttelialueiden tiivistäminen on kunnallistekniikan ja palveluiden järjestämisen kannalta taloudellista ja vähentää paineita kaupunkirakenteen laajentamiseen.

Asuminen

Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maakuntakaavojen tavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset kuuluvat hankkeelle. Vesihuollon ja sähköverkon osalta joudutaan tekemään johtosiirtoja.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos vastaa kaupungin väestönkasvuun ja tuottaa asuntoja, joille on kysyntää, ja täyttää kaupungin asuntorakentamistavoitetta. Uudet asukkaat lisäävät palvelujen kysyntää.

Virkistys

Hanke sijaitsee puiston vieressä ja uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, myös Raappavuorten käyttöä. Rakennukset sijoittuvat olemassa oleville kortteille. Virkistysalueiden riittävyys on arvioitu yleiskaavassa.

Liikenne

Kaava-alue on liikennepoliittisen ohjelman mukaista kestävän liikkumisen aluetta, mikä tarkoittaa, että kevyt ja joukkoliikenne ovat todellinen vaihtoehto henkilöautoliikenteelle. Bussipysäkkejä on 200–300 metrin etäisyydellä, Vantaankosken juna-asema reilun 700 metrin päässä.

Uudet talot tuottavat lisää liikennettä noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä mahtuu hyvin katuverkolle. Pääkadut ja Kehä III on hyvin saavutettavissa.

Vesihuolto

Aluetta palvelevat yleiset verkot on rakennettu valmiiksi. Laajakorvenkuja 8 pihan poikki kulkevat johdot joudutaan siirtämään täydennysrakentamisen tieltä. Pihan läpi kulkevat vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri siirretään, niin että ne kiertävät tontin pohjoisreunan parkkipaikan halki ja länsireunan kävelytien alla.

Kaavakarttaan merkitään johtorasitteet tonteilla kulkeville johdoille.

Kaukolämpö

Asemakaava-alue on kaukolämpöverkon piirissä. Kaukolämpöverkkoa joudutaan siirtämään uuden rakennuksen alta. Kaavakarttaan merkitään johtorasitteet silloin kun yleinen siirtoverkko kulkee tontin kautta. Siirrettävien putkien tarkemmat sijainnit määritellään jatkosuunnittelun yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoitettavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA. Tieliikennemelu läntisemmän uuden talon osalta on päivällä enintään 55 dB ja yöllä alle 50 dB. Itäisemmän talon melutasot ovat matalammat. Melutasojen puolesta asuntojen täydennysrakentaminen on mahdollista.

Kaavaan pyydetään Uudenmaan ELY-keskuksen, Vantaan Energian ja Tukesin lausunnot.

Tontilla ei ole syytä epäillä pilaantuneiden maiden löytymistä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Kaavan edellyttämä vihertehokkuus on toteutettavissa eri keinoin eri kortteleissa. Kasvillisuuskatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueella on nykytilassaan jo hyvin paljon vettä läpäisemätöntä pintaa. Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisevän pinnan määrä todennäköisesti tulee lisääntymään nykytilanteeseen nähden. Lisäksi nykyaikaiset hulevesien hallintaratkaisut tulee parantamaan alueen tilannetta hulevesien hallinnan näkökulmasta.

Hulevedet

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Ohutrakenteiset viherkatot, kuten maksaruohokatot tulkitaan puoliläpäiseviksi pinnoiksi, joten ne eivät kokonaan poista katon viivytystarvetta. Mikäli viherkatto toteutetaan paksummalla kasvualustalla, voidaan tulkita kattorakenne itsessään vettä viivyttäväksi rakenteeksi, jolloin erillistä viivytystä näille kattovesille ei tarvita.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Uusi rakentaminen tontilla tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Tonteilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, aurinkoenergiaa ja maalämpöä.

Varautuminen ilmastonmuutokseen

Ilmaston lämpeneminen lisää kasvillisuutta sekä varjoisuutta. Nykyisiä puita säilytetään. Lumien lisääntymiseen varaudutaan tontin lumitiloilla. Runsaisiin sateisiin varaudutaan hulevesien hallinnalla.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto

Mikko Järvi

aluearkkitehti

kaavoitusinsinööri

Kuntatekniikan keskus :

Elina Kettunen

Henri Hyttinen

Pirjo Salo

suunnitteluinsinööri

suunnitteluinsinööri

liikenneinsinööri

Rakennusvalvonta:

Ympäristökeskus:

Kiinteistöt ja tilat:

SATO-Asunnot Oy:

Sweco Architects Oy:*

Sweco Talotekniikka Oy:*

HSY:

Timo Tamminen

Jarmo Honkanen

Armi Vähä-Piikkiö

Antti Laine

Pekka Ojalampi

Jesse Kantola

Teemu Keitaanpää

lupa-arkkitehti

ympäristösuunnittelija

tonttipäällikkö

*) SATO-Asunnot Oy:n konsulttina.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 5. huhtikuuta 2022



Mikko Järvi

kaavoitusinsinööri



Timo Kallaluoto

aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	21.09.2021
Kaavan nimi	002432 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8758	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,8758
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0000

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

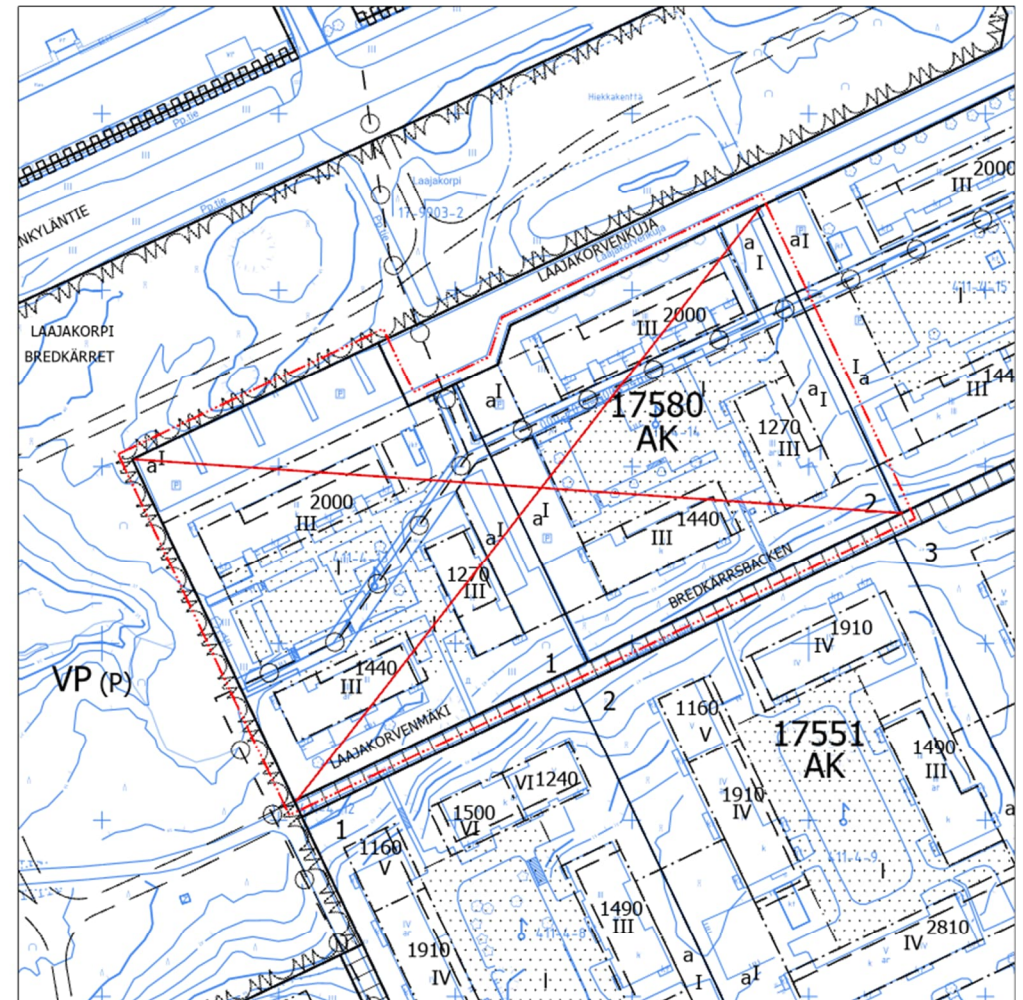
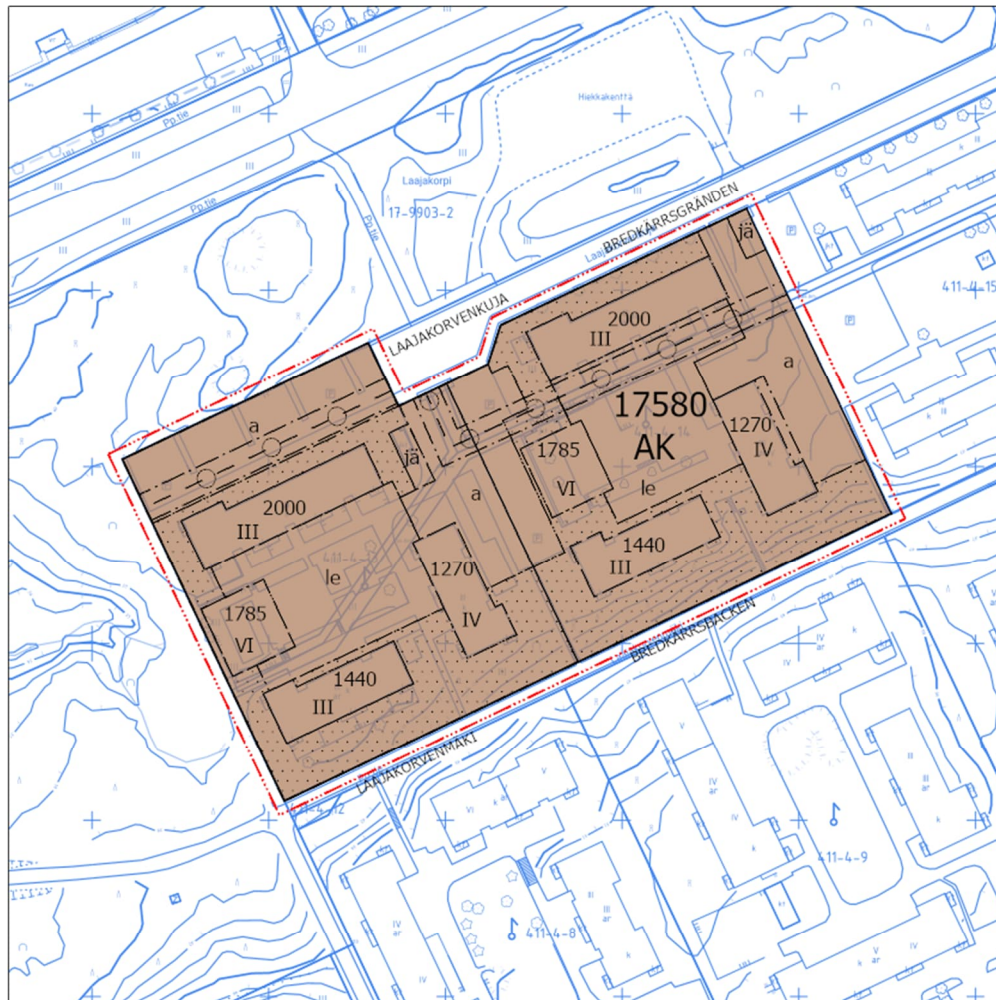
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8758	100,0	12990	0,69	0,0000	3570
A yhteensä	1,8758	100,0	12990	0,69	0,0000	3570
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

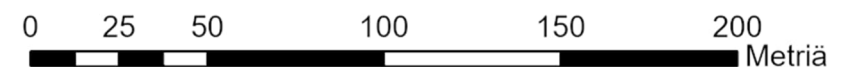
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m² +/-]
Yhteensä	1,8758	100,0	12990	0,69	0,0000	3570
A yhteensä	1,8758	100,0	12990	0,69	0,0000	3570
AK	1,8758	100,0	12990	0,69	0,0000	3570
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Asemakaavan muutosehdotus ja poistuvat merkinnät



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002432	Päiväys Datum 5.4.2022
Vantaan kaupunki LAAJAKORVENKUJA 8 JA 10 Kaupunginosa 17, MARTINLAAKSO Asemakaavan muutos Osa korttelia 17580. 1:2000	Vanda stad BREDKÄRRSGRÄNDEN 8 OCH 10 Stadsdel 17, MÅRTENSDAL Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 17580. 1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusoikeus

Porrashuoneiden 15 k-m² / porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.

Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennuslalle saa sijoittaa sauna-, kunto-, kerho-, harrastus-, yhteis-, varasto-, väestönsuoja- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja enintään 15 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta.

Katolle saa sijoittaa teknisiä tiloja ja saunatiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi.

Edellä mainitut lisärakennusoikeudet eivät mitoitautopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Virkistysalueella sijaitsevan jäteveden pumppaamon melun ja runkomelun vaikutus rakentamiseen tulee selvittää rakennusluvun yhteydessä.

Julkisivut

Uudisrakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria ja rakennuksissa tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja.

Uudisrakennuksissa julkisivumateriaalin tulee olla vaalea tiili tiilenvärisin saumoin.

Uudisrakennuksissa mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.

Uudisrakennuksissa kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Parvekkeet on lasitettava.

Alimman kerroksen julkisivun tulee poiketa käsittellyltään muista kerroksista.

Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Uudisrakennusten sisäänkäynnit on katettava ja korostettava istutuksin.

Asuntojen ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggnadsrätt

Den del av trapphusen som överstiger 15 m²-vy får byggas utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, om trapphusen har naturligt ljus.

Utöver den byggnadsrätt som anges i detaljplan får på byggnadsytan placeras bastu-, konditions-, klubb-, hobby-, förräds-, skyddsrum-, gemensamma och motsvarande utrymmen som betjänar boendet i högst 15 % av den byggnadsrätt som är angiven i detaljplanen.

På taket får placeras tekniska och bastu-utrymmen förutom byggnadsrätt och våningsantal.

Ovannämnda ytterligare byggrätter dimensionerar inte bilplatser eller skyddsrum.

Pumpstationens på friluftsområdet buller- och stomljudsverkan på byggandet bör utredas i samband med byggnadstillståndsansökan.

Fasader

Nybyggnaderna ska presenteras höghklassiskt arkitektur och i byggnaderna ska användas höghklassiga material.

I nybyggnader ska fasadmaterialet vara ljus tegel med tegelfärgade fogar.

I nybyggnader eventuella elementfogar får inte synas.

I nybyggnaderna hörnbostäder och hörnbalkonger ska öppnas mot två riktningar.

Balkongerna ska inglasas.

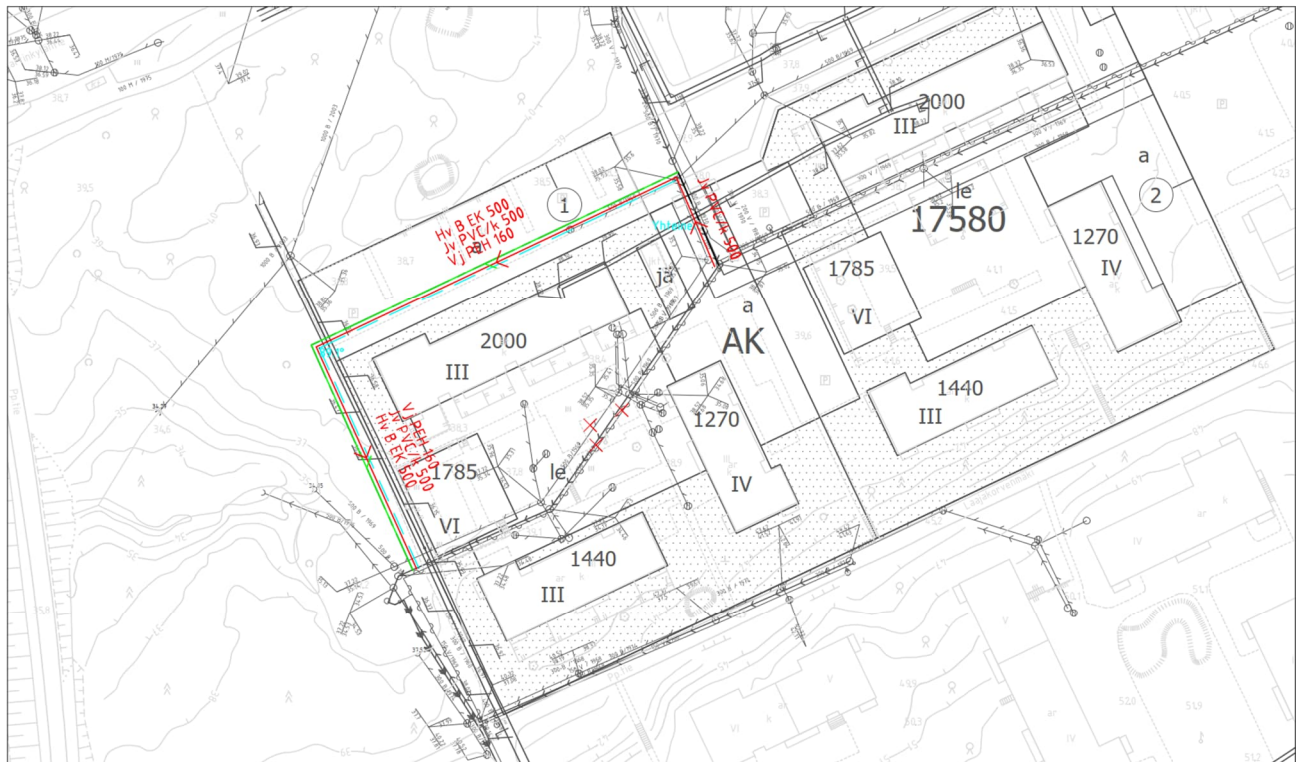
Fasaden i nedersta våningen ska skilja sig av de andra våningarna.

Fasaderna i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Ingångarna till nybyggnaderna ska markeras med planteringar och täckas.

Ljudisolering i bostäderna ska vara mot flygbuller minst 35 dB.

	Piha Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Hulevedet on viivytettävä. Tontteja ei saa aidata. Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Alle 5,0 metriä asuintalon ikkunoista sijaitsevien autopaikkojen tulee olla sähköautopaikkoja. Uudet autopaikat on jaettava ryhmiin puin ja istutuksiin. Autopaikkoja on varattava yhteensä vähintään 107 ap, josta 4 ap vieraille.	Gärdsplan Grönfaktorn ska vara minst 0,9. Dagvatten ska fördröjas. Tomterna får inte inhägnas. Bilplatser får placeras utan hinder av tomtindelningen. Bilplatser som ligger mindre än 5,0 meter från bostadsfönstret måste vara för elbilar. Nya bilplatser ska delas in i grupper med träd och planteringar. Bilplatser ska reserveras tillsammans minst 107 st., varav 4 st. för gäster.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
17	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MARTI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
17580	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
LAAJAKO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Auton säilytyspaikan rakennusala	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa	För lek och utvistelse reserverad del av område
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.



Vantaan kaupunki
copyright
Henri Hyttinen
tulosteen laatija
18.10.2021
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma
002432 Laajakorvenkuja 8-10



ETRS-GK25
Koord.järj.
N2000
Korkeusjärj.
1:1000
Mittakaava