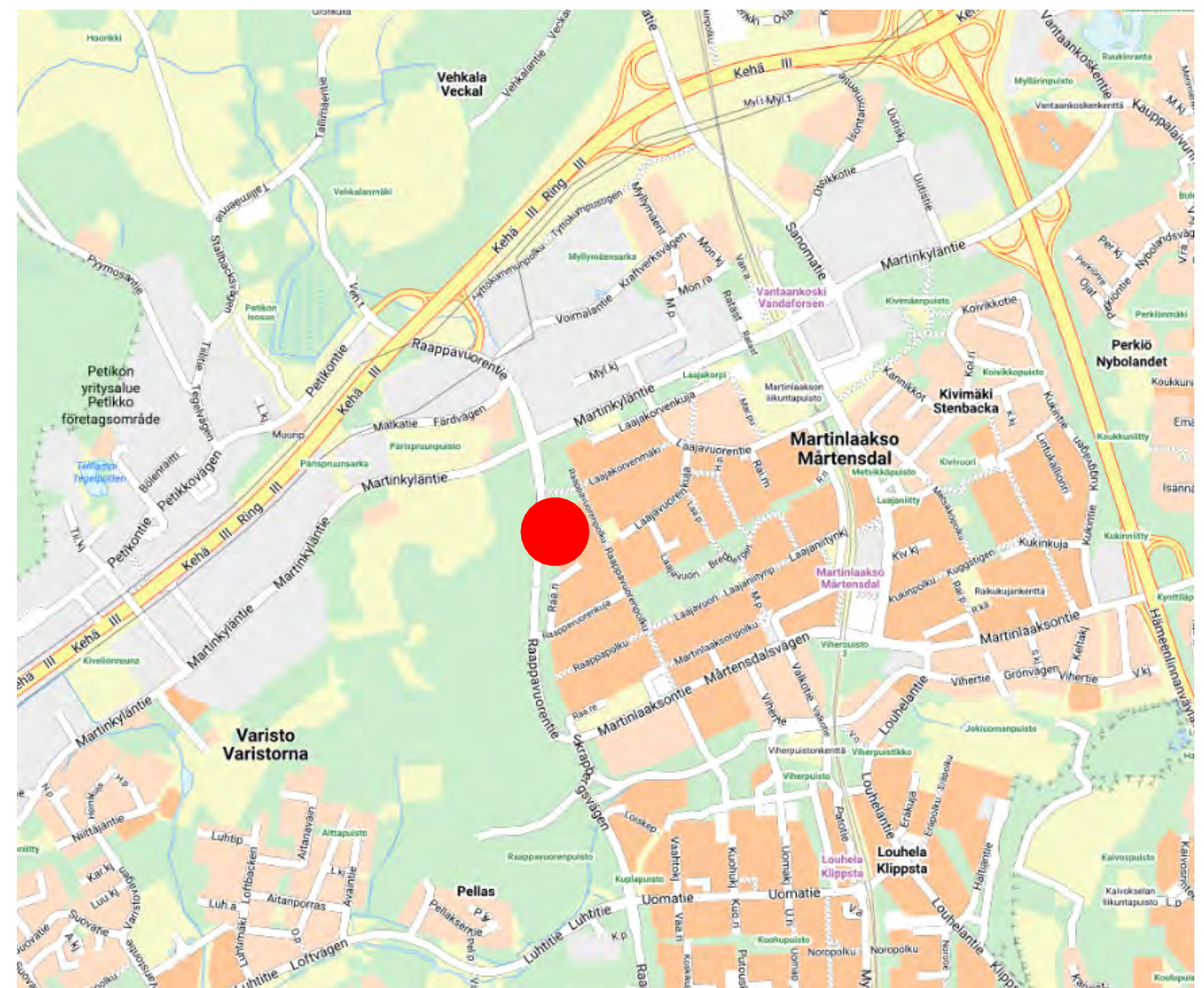
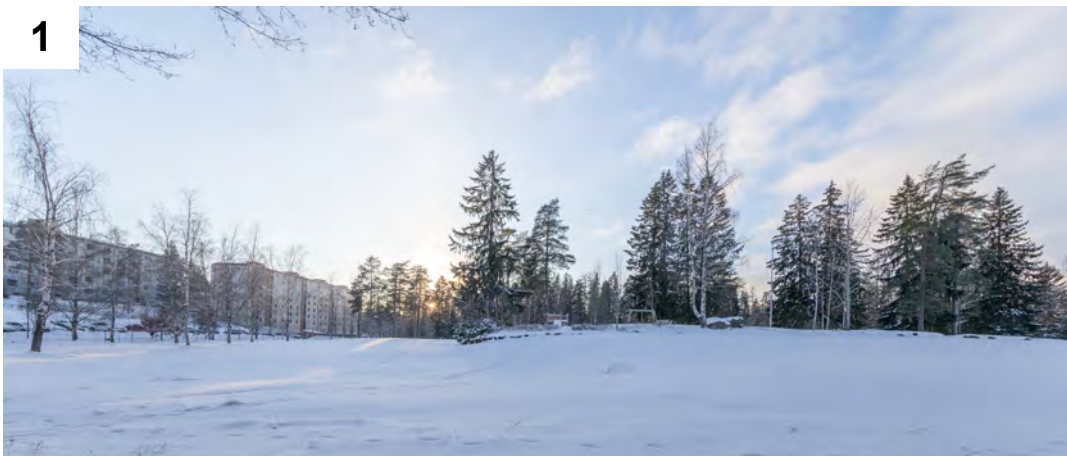






Sijainti Martinlaaksossa





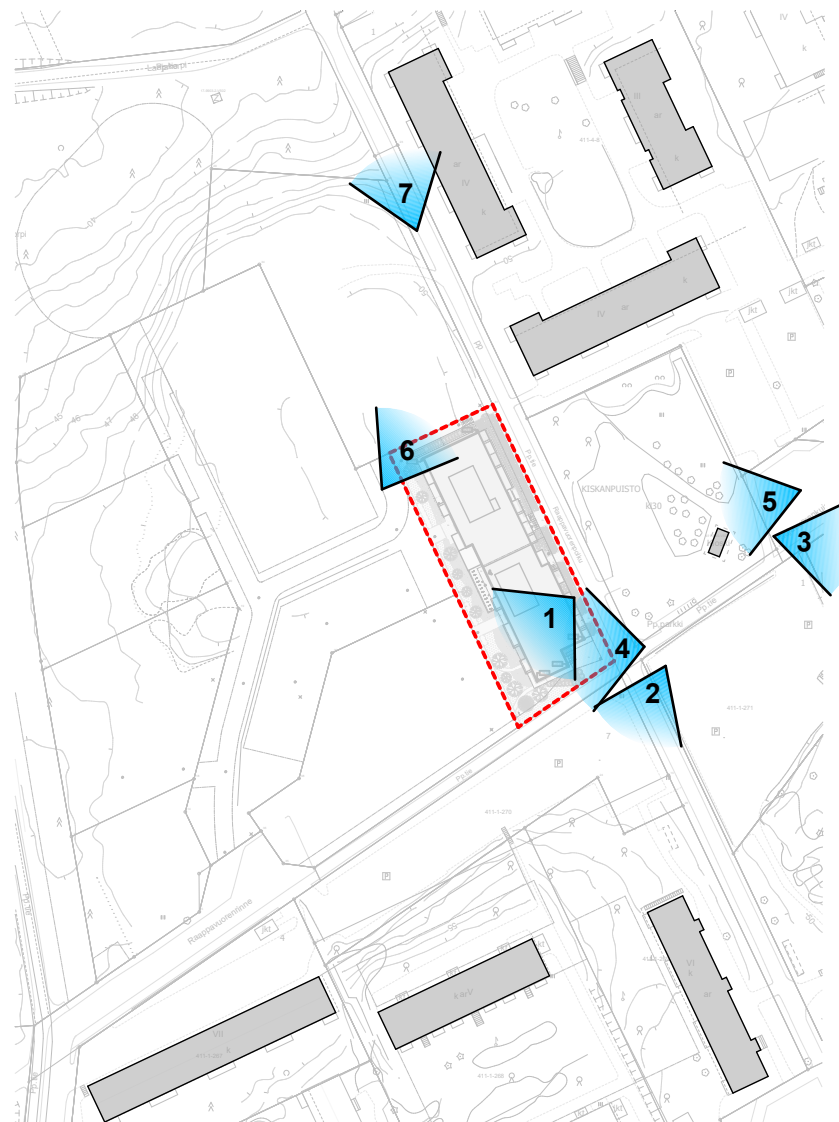
1 Suunnittelualueella on kuvaushetkellä suuri aukio. Länsipuolta reunustaa kapeahko metsikkö



2 Eteläpuoleinen kukkula ja kerrostalot sen laella.



3 Kiskanpuiston takainen itäinen naapurirakennus



4 Raappavuorenpolun ja Raappavuorenrinteen risteys.



7 Rappavuorenpolun päässä hämöttää lämpövoimala



6 Korttelin itäiset naapurirakennukset



5 Näkymä Kiskanpuiston läpi kohti suunnittelualueutta. Kioski on lopettanut toimintansa

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaupunkikuvaa ja arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuuriin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kokonaisuus arkkitehtuuriin keinoin.

Korttelin rakennukset ja niiden kadulle näkyvät julkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina.

Korttelin tulee olla massoitteilultaan monimuotoinen. Korttelissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosliuvissa sekä räystäslinjan korkeudessa monipuolisen kaupunkitilan saavuttamiseksi.

Kaupunkikuvallisesti tärkeitä katujulkisivuja ja saapumissuuntia tulee korostaa ja muodostaa niihin kaupunkikuvallinen ja orientoitumista ohjaava kiinnekohta:
– Raappavuorenrinteen puoleisella julkisivulla tontilla 2
– Raappavuorenrinteen ja Raappavuorenpolun kulmauksessa tontilla 7
– Raappavuorenrinteen katualueen päätteessä tontin 7 länsikulmassa
Kaupunkikuvallisia kiinnekohtia tulee korostaa julkisivuissa arkkitehtuuriin keinoin.

Alle kymmenkerroksisten rakennusten julkisivujen ja massoitte-lun tulee olla suunniteltu vaihtelevaksi niin, että julkisivun tyyli muuttuu yhden julkisivun matkalta arkkitehtuuriltaan luonteissa kohdissa vähintään 20 metrin välein julkisivupinnan taserojen, värin, materiaalin, mittakaavan, parvekkeiden ja ikkunajao-n koon tai sijoittelun suhteen.

Yli 10-kerroksisten pistetalojen tulee antaa massaltaan monimuotoinen vaikutelma ja noudattaa pohjamuodoltaan rakennusalan muotoa. Rakennusten ylimpiä kerroksia tulee korostaa arkkitehtuuriin keinoin ja niiden tulee erottua peruskerroksista. Korostuskeinoina tulee käyttää kattomuotoa, massoitte-lua, valaistusta, materiaaleja ja värejä. Ylimmän kerroksen tulee olla osittain sisäänvedetty ja sen yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi, joka tulee kattaa kattoterassin ulkoreunasta ulottuvalla arkkitehtonisesti näyttävällä ja visuaalisesti kevyellä ulokelipalla.

Raappavuorenpolun puolella tonteilla 6 ja 7 tulee olla normaalkerroksista erottuva ylin kerros.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti.

Rakennukset on rakennettava koko rakennusalan pituudelta.

Kulmahuoneistojen, niiden pääoleskelutilojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Raappavuorenpolun ja Raappavuorenrinteen katualueilla tulee olla kävely-yhteys kortelin sisäpihalle.

Porrashuoneisiin on oltava läpitalon kulku sekä kadulta että pihalta Raappavuorenrinteeseen ja Raappavuorenpolkuun rajautuvalla tontilla 7.

Rakennusten teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakenteellisten ailojen, muurien ja portakkojen tulee liittyä kortteiin kokonaisarkkitehtuuriin ja ne on toteutettava laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla. Korttelin tekniset rakenteet, kuten muuntamot, tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoisina. Raappavuorentien puoleisten tonttien 2–5 rakennusten välisten muurien päävärin tulee vastata viereisen rakennuksen jalustan välistä. Muureissa tulee olla viereisten rakennusten tehosteväreillä käsiteltyjä värikenttiä.

Rakennusoikeus

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 10 % rakennusoikeuden määrästä. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja toteuttaa niin, että ne anlavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Kaavassa määrätyt asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Yli kymmenenkerroksisiin rakennuksiin on asukkaiden käyttöön rakennettava ullakko- tai ylimpään kerrokseen maisemaan avautuva saunasaasto ja kattoterassi.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

Asuntokohtaiset irtaimistovarastot voidaan sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi asuntojen yhteyteen tai ullakoille/kerrosliuvun estämättä vesikaton alapuolelle.

Tontilla 7 tulee vähintään 50 k-m² käyttää liiketila varten. Liiketila ja sen sisäänkäynti tulee toteuttaa maantasokerrokseen tontin kaakkoisreunaan, laatoitettavaksi tai kivetettäväksi osoitetun alueen osan yhteyteen. Liiketilan viereen, rakennuksen eteläpäätyyn on asukkaiden käyttöön rakennettava yhteistilaa, johon tulee sijoittaa yhteisauna, talopesula, työ- ja harrasteilaa.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho-, varasto- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tonttiri-ajojen estämättä. Jätetilat tulee sijoittaa korttelikohtaisesti keskitettyinä LPA-kortteihin.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi palotilanteessa poistumista palvelevan erillisen porrashuoneen ja palomieshissin saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavaksi sallitut tilat eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaosta huolimatta.

Kun rakennuksen, koneen tai laitteen korkeus ylittää 30 m maan- tai vedenpinnasta, tulee hakea Lentoestelupa.

Katot

Kattomateriaali on konesaumattu pelti tai kasvikatot.

Yli 10-kerroksisissa rakennuksissa kattomuoto on v-katto, jossa ja itä- ja länsireunat ovat muuta kattoa korkeammalla ja lapekaltevuus on vähintään 1:10. Lapekaltevuuden tulee olla sama tonteilla 2–5.

Katolla olevat talotekniset laitteet ja hormit tulee integroida muihin rakenteisiin ja sovittaa luonteavaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Saavat rakennusten katualueen puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteet, erkerit ja parvekkeet ulottua enintään 2,5 m sokkeiliinjasta. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta.

Julkisivut

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävistä materiaaleista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelma. Julkisivussa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Julkisivuvärinä ei sallita valkoista, mustaa tai harmaata, mutta niitä voidaan harkitusti käyttää korostuskeinoina.

Alle kymmenkerroksisten rakennusten julkisivumateriaaleina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä. Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja sävyjä. Tiilen värin, pintastruktuurin mutta myös ladonta- ja/tai muuraustavan tulee vaihdella arkkitehtuuriltaan luonteissa kohdissa vähintään 20 metrin välein. Katujulkisivun pinnasta pääosan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

Yli 10 krs korkeat rakennukset

Yli kymmenkerroksisten rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, julkisivuiltaan, materiaaleiltaan ja väntykseltään keskenään erilaisia, mutta noudattaa samankaltaista arkkitehtonista tematiikkaa. Kullakin pistetalolla tulee olla omaleimainen ilme ja julkisivun jäsenenns.

Normaalikerrosten julkisivut tulee jakaa vertikaalisesti vähintään 18 metrin välein ja julkisivujaakoa tulee korostaa materiaalein, tyylikeinoin ja väntyksellä.

Julkisivumateriaalina tulee pääosin käyttää paikalla muurattua tiiltä. Julkisivumateriaaleina voi lisäksi käyttää keraamisia julkisivulevyjä tai -laattoja sekä korkeatasoisesti käsiteltyjä ja vivahteikkaita betonipintoja.

Julkisivussa on muissa kuin tiilisissä osuuksissa käytettävä visuaalisesti mielenkiintoisen reliefivaikutelman aikaansaamiseksi seuraavista keinoista vähintään kahta: voimakasta kolmiulotteista jäsenennstä, selkeää pinnan tekstuurin vaihtelua, urituksia ja syvennyksiä. Julkisivuväntyksen tulee olla murettu ja lämmin. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää edellä mainitui-n arkkitehtonisin keinoin innovatiivisella ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella tavalla. Elementtien pystysaumat eivät saa sijoittua päällekkäisissä kerroksissa samaan kohtaan.

Julkisivuaukotuksen yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain ja vaihdella rakennuksessa. Korostuskeinoina tulee käyttää arkkitehtuuriin keinoja, aukotuksen määrän, koon, värin ja muodon sekä ympäysrakenteiden vaihtelua.

Rakennuksen massa tulee visuaalisesti jakaa kahteen osaan rakennusalan muotoa noudattaen.

Parvekkeet

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke, ranskalainen parveke tai maantasopiha.

Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma ja ne tulee jäsentää julkisivumuomaisesti. Tontilla 7 sallitaan ripustetut ulokeparvekkeet Raappavuorenpolun suuntaan.

Rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille on sallittua tehdä kaupunkikuvallisesti keskeisiin sijainteihin huoneistoihin liittyviä yksittäisiä erkeritea, ranskalaisia parvekkeita ja/tai ulokeparvekkeita.

Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä ja niissä tulee käyttää julkisivuihin määrättyjä materiaaleja vähintään 30 % julkisivun pinta-alasta. Parvekkeiden, kulkuaukkojen, arkadien ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumuaisesti ja julkisivujen laatuasoa vastaavasti.

Parvekkeiden umpintojen pielinä voidaan käyttää tiili-laattaelementtejä, joiden ulkokulmissa on kulmatiili-laatta, ei pystysaumoja. Elementtien tiili-laattapinnat jälkisaumataan paikan päällä.

Yli 10-kerroksisten rakennusten parvekekaiteiden yleisilmeen tulee olla erilainen rakennuksittain ja rakennuksessa. Korostuskeinoina tulee käyttää parvekkeiden avoimuutta ja umpinaisuutta, parvekkeen sisäpuolista valaistusta, kaiderakennetta, sen pintamateriaalia ja väriä.

Parvekkeiden kantavat rakenteet tulee tehdä maantasossa pilareina tai rakentaa parvekkeet ulokeparvekkeina.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne korostavat rakennuksen arkkitehtuuria. Ellei kaavakartassa ole toisin osoitettu, saavat rakennusten katualueen puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteet, erkerit ja parvekkeet ulottua enintään 2,5 m sokkeiliinjasta. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta.

Kivijalkakerros ja maantasokerroksen toiminnot

Rakennuksiin tulee muodostaa avoin kivijalkakerros, johon tulee sijoittaa aktiivisia ja ulkotilaan avautuvia tiloja, kuten liike- ja työtiloja, asumista palvelevia kerho- ja monitoimihuoneita tai pesuloita ja harrastehuoneita.

Maantasokerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella muuntojoustavasti.

Liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuuyhteys kadulla. Liiketila tulee voida yhdistää ulkotiloihin suurin avattavin ovin ja ikkunoin.

Asukkaiden yhteistilat, polkupyörävarastot, sekä harrastetilat tulee sijoittaa pääosin kortteleiden maantasokerrokseen. Tilat tulee toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman ja niiden tulee avautua pääosin aukioden tai kadun suuntaan. Yhteistilojen tulee olla yhdistettävissä ja jaettavissa ja niiden tulee olla sellaisia, että asumista palvelevia yhteistiloja voidaan käyttää liiketiloina.

Kunkin rakennuksen kivijalkakerroksesta on rakennettava kokonaisuus, jota on korostettava arkkitehtuuriin keinoin, runsaalla ikkuna-aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella. Kivijalkakerroksen umpintojen julkisivumateriaali tulee pääosin olla paikallamuurattu tiili ja luonnonkivi. Tonteilla 2–5 rakennusten pohjoispäädyissä ja länsijulkisivuilla kivijalkakerroksessa voidaan käyttää tasokkaasti käsiteltyä hiottua ja kiillotettua väribetonia, jonka mahdolliset elementtisaumat on häivytetty arkkitehtuuriin keinoin. Tiilen sävyn, pintastruktuurin ja/tai ladonta- ja muuraustavan tulee vaihdella rakennuksessa arkkitehtuuriltaan luonteissa kohdissa vähintään 20 metrin välein. Kaupunkikuvallisesti keskeiset ja näkyvät betonisokkelien pinnat katujen ja korttelin sisäpuolisten kulkureittien varrella sekä sisäänkäyntien yhteydessä tulee käsitellä arkkitehtuuriin keinoin. Yli 0,5 metriä korkeita sokkeleita tulee välttää ja ne tulee käsitellä myös arkkitehtuuriin keinoin.

Tonteilla 2–5 kivijalkakerros tulee rakentaa vaikutelmaltaan 2–3 kerroksen korkuisena. Jalustan värin tulee vaihdella rakennuksittain ja väntyksen tulee ulottua 2–3 kerroksen korkeudelle.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuuriin, taiteen, katosten, sisäänvetojen, väntyksen, julkisivumateriaalien ja valaistuksen keinoin. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon kadulle ja pihalle.

Korttelille on laadittava yhtenäinen valaistussuunnitelma katujulkisivujen ja kivijalkakerroksen valaistuksesta.

Tontilla 6 kulkuaukko tulee suunnitella ja rakentaa luontevana korttelin osana käyttäen korkeatasoisia materiaaleja.

Pihat ja ulkoalueet

Korttelipiha tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Korttelille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden pieniä puita, pensaita, perennoja, nurmikkoa sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita ja niittykasvillisuutta. Korttelipihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkutienä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Istutuksissa tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää kookkaita taimia.

AK- ja LPA-kortteleissa tulee yhdessä saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9.

Rakennusten ja katualueiden väliset tontin osat tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee yhteensovittaa katu- ja tori-alueiden pintamateriaalien kanssa. Liiketilan etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan.

Hulevedet tulee viivyttaa yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsitelyvaatimusten mukaan.

Piha-alue tulee rajata auton säilytyspaikan rakennusalaa vastaan runsailla puu- ja pensasistutuksilla.

Ympäristöhäiriöt

Asuntojen äänenenistävyyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Raappavuorentien puoleisten parvekkeiden ja terrassien on oltava lasitettuja. Parvekkeilla ja terasseilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjearvojen mukainen melutaso ei ylitä.

Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB.

Oleskelualueet tulee sijoittaa tai suojata siten, etteivät melutason ohjearvoista säädetyt lukuarvot ylitä.

Rakennukset on varustettava automaattisella savuun reagoivalla ilmanvaihdon pysäytysjärjestelmällä.

Kaasuputken omistajalta tulee pyytää lausunto rakennusluvan yhteydessä.

Liikenne ja pysäköinti

Korttelin autopaikat tulee sijoittaa LPA-kortteihin pihakannenasaiselle pysäköinnille varatulle rakennusosalle ja auton säilytyspaikan rakennusosalalle.

Asunnot: 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/3 asuntoa. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 15 %, kun pysäköinti keskitetään nimeämättömin paikoin pysäköintialueelle/-laitokseen. Liiketilat: 1 ap/80 k-m²

Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 5 kpl yhtä yhteiskäyttöautoa kohti. Yhteiskäyttöautoja saa kaava-alueelle sijoittaa 2 kpl.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: toimistotilat 1 pp/50 k-m², liiketilat 1 pp/30 k-m², asunnot 2 pp/asunto. 80 % pyöräpaikoista on oltava säälitä suojattuja.

Resurssivisaus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta, mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto tontilla sekä osoittaa pyrkimys hiilineutraaliteuten. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelmaa.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energiankeräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoituessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.



Vantaan kaupunki

RAAPPAVUORENRINNE 2

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

Asemakaavan muutos

Kortteli 17550 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 17550.

Asemakaava

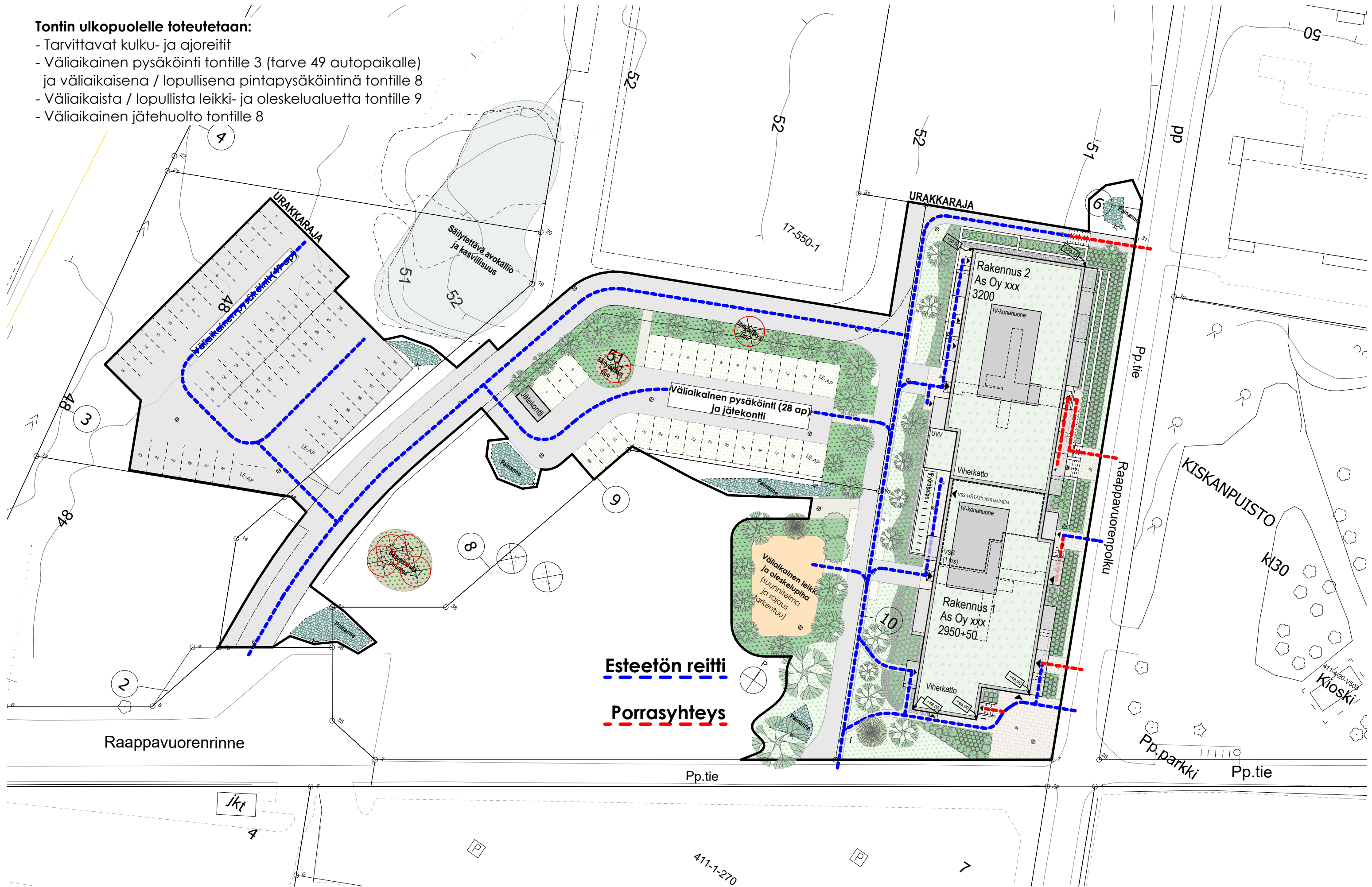
(A3)



arkkitehti palvelu

Tontin ulkopuolelle toteutetaan:

- Tarvittavat kulku- ja ajoreitit
- Väliaikainen pysäköinti tontille 3 (tarve 49 autopaikalle) ja väliaikaisena / lopullisena pintapysäköintinä tontille 8
- Väliaikaista / lopullista leikki- ja oleskelu-aluetta tontille 9
- Väliaikainen jätehuolto tontille 8



Esteetön reitti

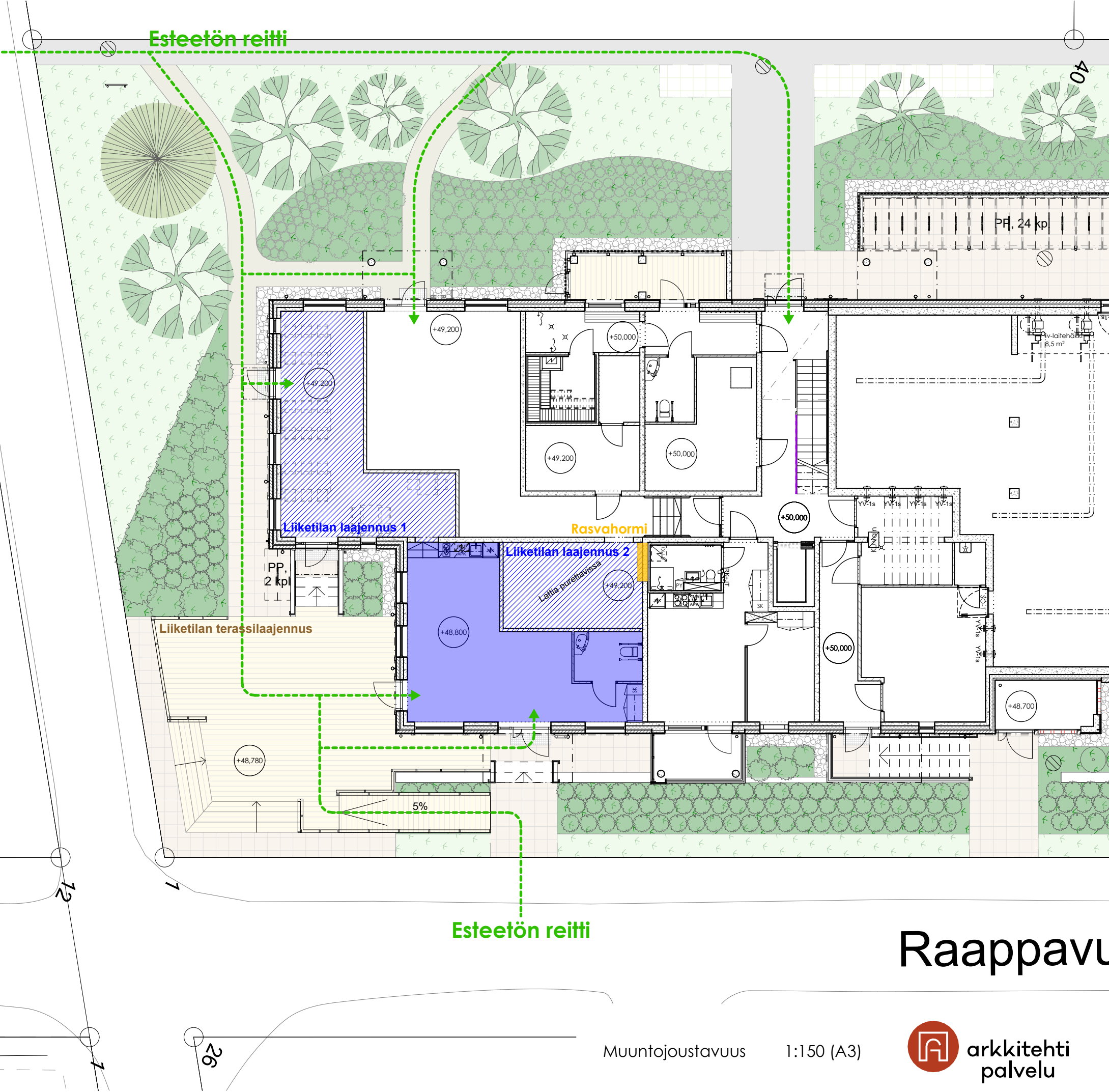
Porrasyhteys



Liiketilän laajennusmahdollisuudet:

- Laajennus 1 (37,5 m²)
 - Esteetön reitti +49,2 tasolle ulkokautta
- Laajennus 2 (19,5 m²)
 - Purkamalla lattia liiketilän kulmasta
- Terassi (60 m²)

Rasvahormi toteutetaan kerrosten läpi vesikatolle



Raappavu



Visualisointi kulmauksesta - laajennettu liiketila



Raappavuorenpolku

Pp.tie

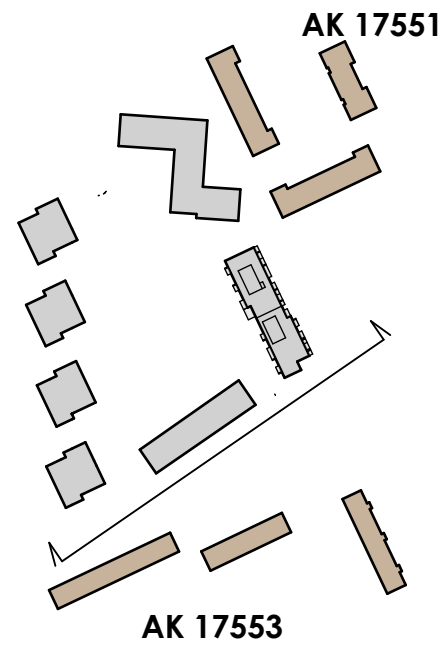




Aluejulkisivu etelään Raappavuorenrinteelle, 1:500



Näkymä Kiskanpuiston läpi kohti suunnittelualuetta





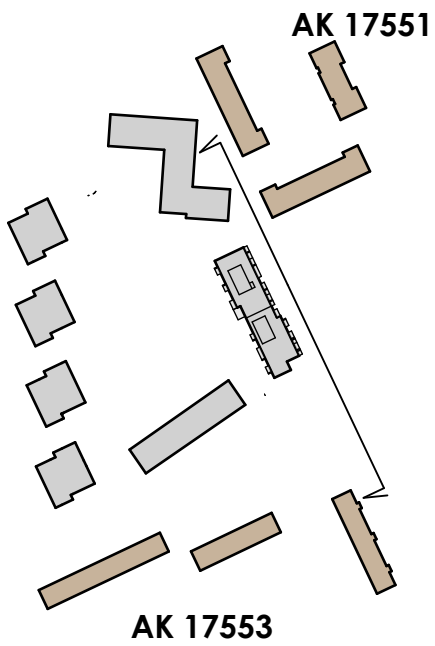
Aluejulkisivu itään Raappavuorenpolulle, 1:500



Etelän puoleinen naapurikortteli **AK17553** idästä kuvattuna



Raappavuorenpolku ja **AK17551**













Etelään Raappavuorenrinteelle, 1:400



Itään Raappavuorenpolulle, 1:400



Pohjoiseen, 1:400



Länteen sisäpihalle, 1:400