



Kaupunkisuunnittelu  
Timo Kallaluoto



## Laajaniitynkuja 5

Asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijaon muutos,  
joka koskee 16.3.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002245

## 1. Perus- ja tunnistetiedot

### Asemakaavamuutos

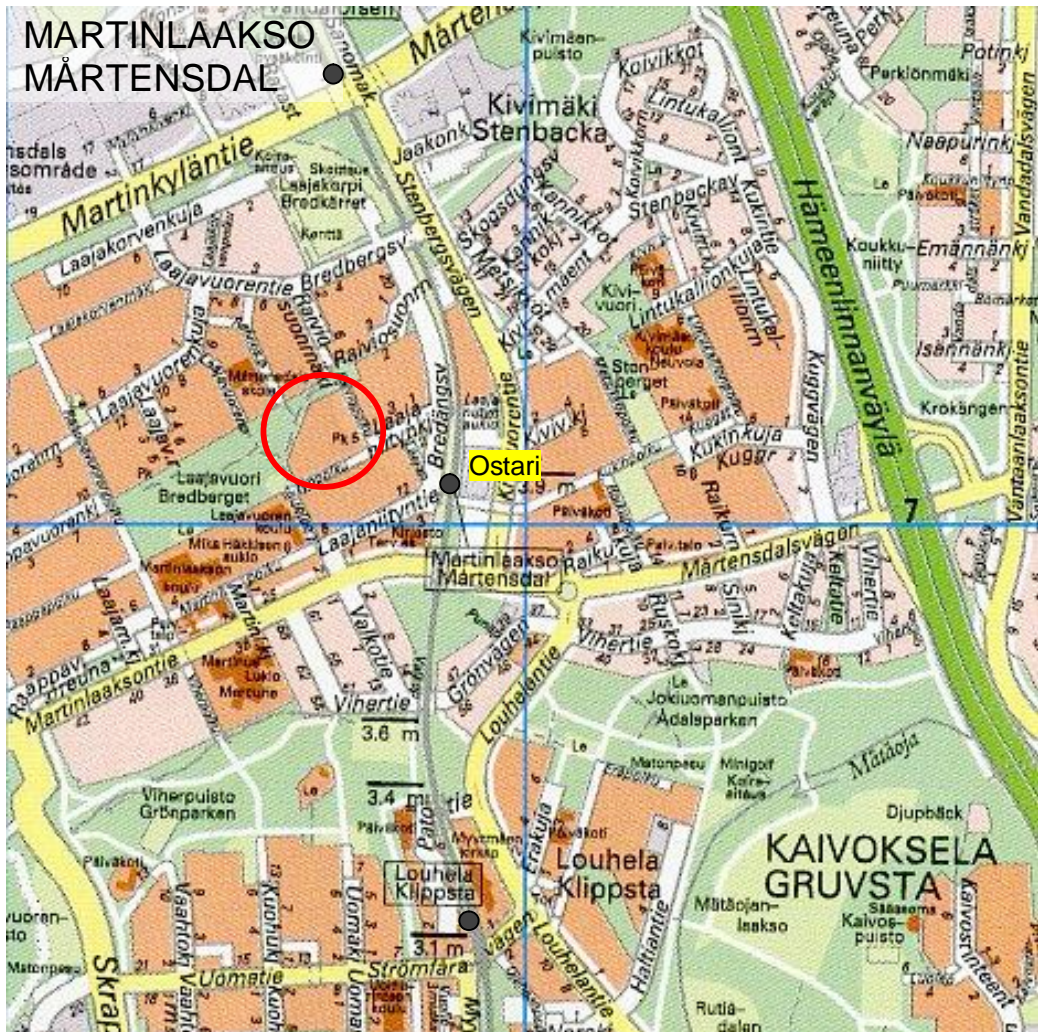
Vantaan kaupungin kaupunginosa 17 Martinlaakso  
Kortteli 17558 sekä katualueita

### Tonttijaon muutos

Kortteli 17558

### Kaava-alueen sijainti

Laajaniitynkuja 5.



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.



## 2. Tiivistelmä



Ilmakuva vuodelta 2011.

**Kiinteistö Oy Y-asunnot / Y-säätiö** hakee asemakaavamuutosta niin, että tontilta, jolla on nyt kuusi kolmekerroksista hissitöntä kerrostaloa, puretaan yksi kerrostalo ja tontille rakennetaan kolme uutta kahdeksankerroksista kerrostaloa.

Nykyiset vuonna 1974 valmistuneet kerrostalot ovat peruskorjauksen tarpeessa. Lisäksi asuntojen keskipinta-ala 62 h-m<sup>2</sup> on liian suuri vuokra-asuntojen kysyntään nähden. Tontti sijaitsee lähellä Martinlaakson rautatieasemaa.

**Yleiskaavassa** kaava-alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

**Voimassa olevassa asemakaavassa** tontti on asuntokerrostalojen kortteli- aluetta AK. Tontin rakennusoikeus on 9 540 k-m<sup>2</sup>, tonttitehokkuus  $e = 0,56$  ja suurin kerrosluku kolme (III). Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen.

**Asemakaavamuutoksessa** tontti säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena AK. Rakennusoikeudeksi tulee 15 285 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuudeksi  $e = 0,90$ . Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi tulee kolmen rakennusalan osalta kahdeksan (VIII). Uusien asuntoja rakennetaan 105 kpl ja niiden keskipinta-ala on 50 h-m<sup>2</sup>. Pysäköintilaitoksen alin taso rakennetaan puoliksi maan alle.

Pieni osa tonttia muuttuu jalankulkukaduksi kohdassa, jossa ulkoilutie kulkee tontin kautta.



### 3. Lähtökohdat



Näkymä Laajaniitynkujan käänköpaikalta. Purettavaksi esitetty talo oikealla.

TKa 6.7.2014

#### ■ Selvitys suunnittelualan oloista

##### Alueen yleiskuvaus

Martinlaakson kerrostaloalueen rakentaminen alkoi 1960-luvun lopulla. Rautatie valmistui 1975. Martinlaaksossa oli 1990-luvun lopulla kehityshanke, jolloin peruskorjattiin asuinkiinteistöjä ja julkisia kaupunkitiloja. Kaupunginosassa on vireillä useita täydennysrakentamishankkeita.

##### Luonnonympäristö

Tontti rajautuu Laajavuoren puistoon. Sisäpihalla kasvaa puita. Kallio on lähellä maanpintaa, osin näkyvissäkin. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

##### Rakennettu ympäristö

Tontilla on kuusi kolmekerrosista hissitöntä asuinkerrostaloa, jotka ovat valmistuneet 1974. Julkisivut ovat maalattuja betonielementtejä. Parvekkeet on lasitettu. Tontin rakennusoikeus on 9 540 k-m<sup>2</sup> (1 590 k-m<sup>2</sup> / talo). Lisäksi tontilla on talusrakennus. Tontin pinta-ala on 16 970 m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on  $e = 0,59$ . Asuntojen keskipinta-ala on 62 h-m<sup>2</sup>.

#### Rakennustiedot

Rakennus nro	Raput	Kerros-luku	Hissi	Kerrosala k-m <sup>2</sup>	Huoneistoala h-m <sup>2</sup>	Asuntoja kpl	Kellarin ala m <sup>2</sup>	Rakennus-aine
1	A B C	3	ei	1 823*	1 305	21	0	betoni
2	D E F	3	ei	1 823*	1 305	21	0	betoni
3	G H I	3	ei	1 587	1 305	21	0	betoni
4	K L M	3	ei	1 587	1 305	21	0	betoni
5	R S T	3	ei	1 587	1 305	21	0	betoni
6	N O P	3	ei	1 587	1 305	21	0	betoni
<b>Yhteensä</b>				<b>9 994</b>	<b>7 830</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	

\*) Rakennuksessa 1 on Martintuvan päiväkotä. Rakennuksessa 2 on Folkhälsanin kerhotila.

### Kaupunkikuva

Martinlaakson asemakaava perustuu avoimeen rakennustapaan ja ruutukaa-vaan. Rakennukset ovat vaaleita betonielementtitaloja pääosin 1960- ja 1970-luvuilta. Martinlaaksossa oli 1990-luvulla kehityshanke, jolloin korjattiin taloja, pihvoja ja julkista kaupunkitilaa. Martinlaakson keskustaa on täydennetty 2010-luvulla.

Naapuritonteilla on 3- ja 6-kerroksisia kerrostaloja. Laajavuoren koulun ja Martinkeskuksen tonteille on kaavoitteilla kahdeksankerroksista rakentamista, Raiviosuonmäelle seitsemänkerroksista rakentamista.

### Palvelut

- **Kaupalliset palvelut:** Martinlaakson ostari, Martinkeskus ja K-supermarket. Martinkeskuksen paikalle kaavaillaan asumista, päivittäistavaraa ja kivijalkaliikkeitä.
- **Julkiset palvelut:** Martinus-sali, Martinlaakson koulu ja lukio, Mårtensdals skola, päiväkodit, sosiaali- ja terveyskeskus, kirjasto, uimahalli. Laajaniitynkuja 5:n tontilla on Martintuvan päiväkoti ja Folkhälsanin kerhotila.

### Virkistys

Vieressä on Laajavuori, joka kohoaa 64 metrin korkeuteen meren pinnasta.

### Liikenne

- **Autoliikenne:** Laajaniitynkuja on tonttikatu, jolla on sallittu pysäköinti.
- **Joukkoliikenne:** Martinlaakson rautatieasemalle on 400 m. Bussiterminaalilta on yhteyksiä Vantaalle, Helsinkiin ja Espooseen. Laajaniitynkujalla käy palvelulinja.
- **Kevyt liikenne:** Martinlaakson asemakaava perustuu ulkosyöttöiseen liikenteeseen, jolloin alueen sisällä on laaja kävelytieverkko. Laajaniitynkujalla on jalkakäytävät.
- **Pysäköinti:** Tontilla on nyt maantasossa 139 autopaikkaa eli 1,1 ap /asunto ja 72 ap / k-m<sup>2</sup>. Nykyinen asemakaavan pysäköintinormi on 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>. Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013 hyväksyi pysäköintinormin kokeilun 1 km etäisyydelle Martinlaakson rautatieasemasta 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>.

### Kulttuurihistorialliset kohteet

Ei ole.

### Tekninen huolto

Tontille on valmis kunnallistekniikka.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- **Lentomelu**  
Alueen lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta  $\Delta L$  32 dB ääneneristävyttä.
- **Tieliikennemelu**  
Alue ei ole tieliikenteen melualue.

### Maanomistus

Tontin 17-558-1 omistaa Kiinteistö Oy Y-asunnot / Y-säätiö. Katualueet omistaa Vantaan kaupunki.



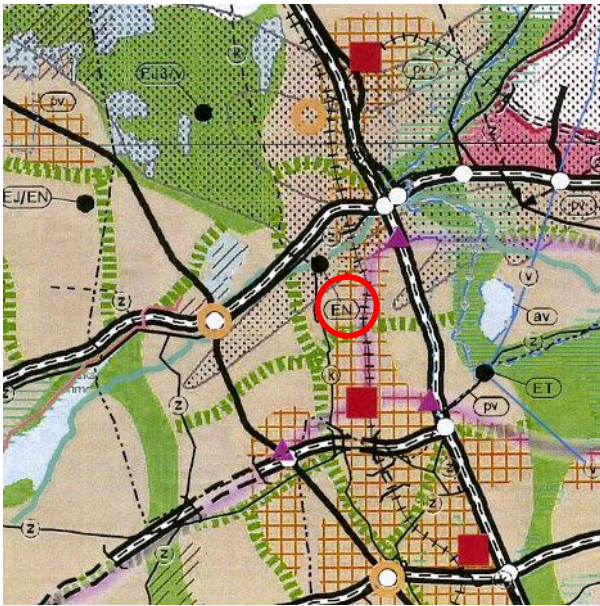
## Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. että asuin- ja työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta ja että kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle. Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Valtioneuvosto 13.11.2008.

### Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alue on tiivistettävää aluetta. – Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

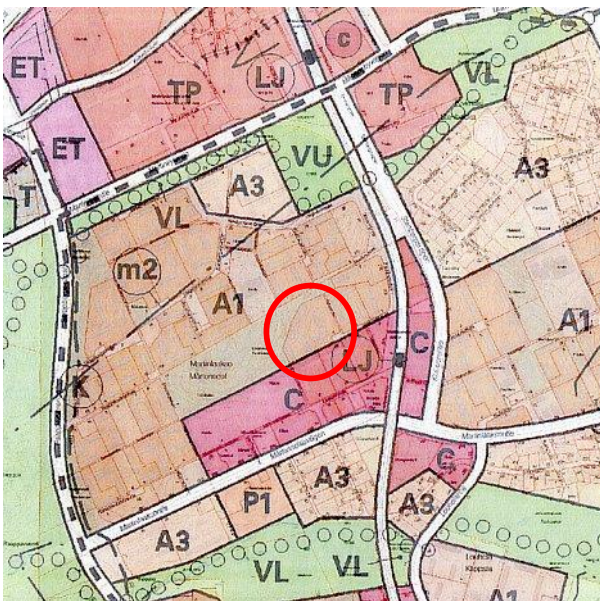


### Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- (EN) Energiahuollon kohde.
- (K)- Maakaasun runkoputki.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- ▲ Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

### Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Hanke on yleiskaavan mukainen.



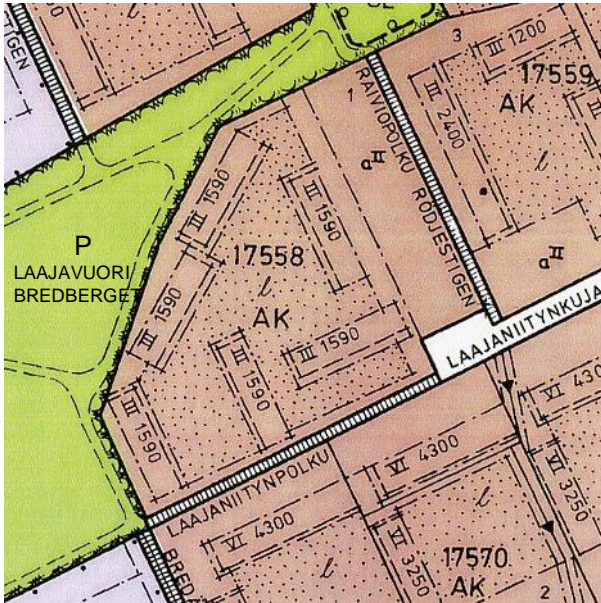
### Vantaan yleiskaava.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- C Keskustatoimintojen alue.
- c Keskustatoimintojen alakeskus.
- ET Yhdyskuntateknisen huollon alue..
- TP Työpaikka-alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- (m2)- Lentomeluvyöhyke 2 (Lden yli 55 dB).
- (LJ)-● Joukkoliikenteen terminaali.
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- ■ ■ ■ Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
- Alueen raja.
- - - - Osa-alueen raja.

Katso tarkemmin: [kartta.vantaa.fi](http://kartta.vantaa.fi)

### Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 000133, Kv 22.10.1979, tontti on asuntokerrostalojen korttelialuetta AK. Tontin rakennusoikeus on 9 540 k-m<sup>2</sup> (tonttitehokkuus  $e = 0,56$ ) ja suurin kerrosluku kolme (III). Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen pysäköintitalon.



### Ajantasa-asemakaava.

- AK** Asuntokerrostalojen korttelialue.
- P** Puisto.
- 17558** Korttelin numero.
- 1590 Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä.
- III Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).
- all Autopaikkojen tai -katosten rakennusala, jossa numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.
- ∴∴∴∴∴∴ Oleskelu- ja leikkialueeksi rakennettava alue, jolle ei saa sijoittaa autopaikkoja.
- ∴∴∴∴∴∴ Yleiselle jalankululle varattu katualue.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1ap / 85 k-m<sup>2</sup>, joista 70 % on rakennettava heti.

Katso tarkemmin: [kartta.vantaa.fi](http://kartta.vantaa.fi)

### Vantaan maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin omaa maata, keskustoja ja joukkoliikennevyöhykkeitä. (Kv 22.9.2014)

### Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2015

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista vuodessa 200 000 k-m<sup>2</sup>.

### Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

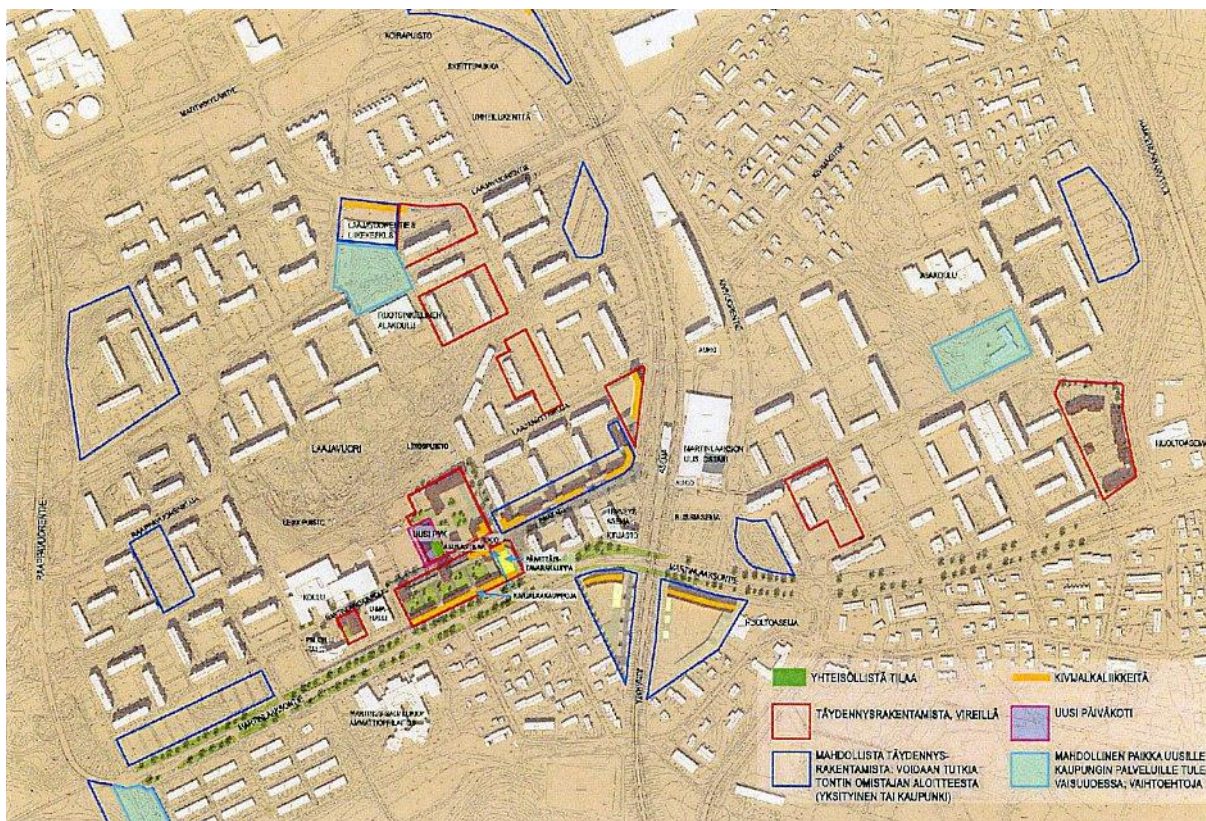
### Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

### Rakennuskiellot

Ei ole.





Martinlaakson kehityskuva, Martinlaakson täydennysrakentamisen ja palveluiden sijoittumisen mahdollisuuksia.

Johanna Rajala 2015, Kala 19.1.2015, Kh 26.1.2015

- Täydennysrakentamista.
- Mahdollista täydennysrakentamista; voidaan tutkia tontin omistajan aloitteesta.
- Uusi päiväkot.

### Martinlaakson kehityskuva

Kaupunkisuunnittelussa on laadittu Martinlaakson kehityskuva, josta on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.5.2013, pidetty työpaja 4.6.2013, joka on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 24.2.2014 ja kaupunginhallituksessa 3.3.2014, on ollut nähtävillä 19.3. – 18.4.2014, pidetty yleisötilaisuus 8.4.2014, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.1.2015, kaupunginhallituksessa 26.1.2015 ja kaupunginvaltuustossa 2.3.2015.

Martinlaakson kehityskuvassa tavoitellaan tiivistä ja elävää kaupunginosaa uusine kivijalkaliiketiloineen. Kehityskuvassa on esitetty täydennysrakentamista muun muassa Laajaniitynkuja 5:n tontille.



## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Piha, oikealla purettava rakennus 5.



Tontin pohjoispuolta.

TKa 6.7.2014

### Kaavamuutoshakemus

Kiinteistö Oy Y-asunnot / Y-säätiö haki 8.5.2014 asemakaavamuutosta siten, että Laajaniitynkuja 5:n tontilta puretaan yksi asuinkerrostalo ja tontille rakennetaan kolme uutta kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa. Tontin nykyiset asuinkerrostalot ovat peruskorjauksen tarpeessa.

### Hakijan muutosesitys

- haetaan tontille uutta asemakaavaa, joka mahdollistaa kolmen uuden kerrostalon rakentamisen
- uudisrakentamisen vuoksi tontilta puretaan rakennus 17-558-1-5, laajuudeltaan 1 590 k-m<sup>2</sup> ja rakennetaan lisää noin 7 300 k-m<sup>2</sup>
- uudisrakentamisen vuoksi tontin pysäköinti järjestellään uudelleen ja kiinteistölle rakennetaan pysäköintikansi

### Hakijan perustelut

- Kiinteistössä on pääasiassa suuria perheasuntoja, jotka eivät täysin vastaa kysyntää, rakennusten muuntojoustavuus pienten asuntojen lisäämiseksi on huono
- uudisrakentamisella saadaan pienasuntojen määrää lisättyä
- kiinteistön rakennuksille joudutaan lähitulevaisuudessa tekemään laaja peruskorjaus
- lisärakentamisella ja purkamalla saadaan peruskorjauksen kustannuksia jaettua paremmin ja tervehdytettyä kohteen taloutta
- tonttitehokkuuden nosto kohteessa on näillä järjestelyillä mahdollista ja se parantaa korttelin yleistä ilmettä sekä kaupunkikuvaa
- yhdyskuntarakennetta saadaan täydennysrakentamisella tiivistettyä ilman merkittäviä lisäpanostuksia
- kiinteistö sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä juna-asemasta, joka mahdollistaa hyvät julkisten liikennevälineiden palvelut ja kevennetyn auto-paikkojen mitoituksen

### Ennakkoneuvottelut

Hakija neuvotteli kaavamuutoksesta ennen hakemuksen jättämistä.

## Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 1.10.2014, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä sekä jaettiin postilaatikkopakettina Laajaniityntie 5:n ja Laajaniitynkuja 3 F – I:n asukkaille 2.10.2014. Lisäksi Laajaniitynkuja 5:n RST-talon asukkaille jaettiin myös erillinen saatekirje kaavamuutoksesta. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 7.11.2014 mennessä.
- **Vireille tulo** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4. – 5.10.2014.
- **Kaavatilaisuus** pidettiin Laajaniitynkujan kääntöpaikalla 14.10.2014 klo 17.00 – 17.40.
- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, tontin ja kaupunginosan asukkaat, työntekijät ja yhdistykset, naapurit, kunnan jäsenet, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia, HSY ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

## Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

**1. Kaavatilaisuudessa** 14.10.2014 klo 17.00 – 17.45 oli läsnä aluearkkitehdin ja kaavoitusinsinöörin lisäksi 12 osallista.

- Todettiin, että Y-säätiö on pitänyt asukasillan 13.10.
- Naapurit toivoivat pohjoisinta uutta kerrostaloa siirrettäväksi mahdollisimman paljon länteen, jotta nykyisen naapurikerrostalon valoisuus ei kärsisi.
- Naapurit toivoivat pysäköintilaitosta matalammaksi.
- Uusien talojen kerrosluvuksi enintään kuusi.
- Julkisivut tiiltä, vaaleita.

► *Taloa on siirretty länteen. Alempi pysäköintitaso tulee nykyistä maanpintaa alemmaksi ja ylempi nykyisen maanpinnan yläpuolelle. Jo voimassa oleva asemakaava sallii kaksitasoisen pysäköintilaitoksen. Kerrosluvuksi kahdeksan, koska tarvitaan uusia asuntoja ja tontti sijaitsee lähellä Kehäradan asemaa. Julkisivumateriaaliksi vaalea rappaus tai vaalea poltettu tiili.*

**2. Museovirasto, 21.10.2014:**

Museoviraston ylläpitämän muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettujen kiinteiden muinaisjäännösten rekisterin perusteella kaavamuutosalueella ei sijaitse muinaismuistolain tarkoittamia ja rauhoittamia kohteita. Tieto perustuu Vantaan kaupungin alueelta tehtyihin kiinteiden muinaisjäännösten perusinventointeihin vuosilta 2000 (esihistoriallisen ajan kohteet) ja 2005 (historiallisen ajan kohteet). Museovirastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa. Kaavaa nro 002245 ei myöskään ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunnolle sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

**3. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), 29.10.2014, saapunut 31.10.2014:**

HSL kannattaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä kyseisellä alueella, joka sijaitsee erinomaisten joukkoliikennetyhteyksien varrella. Martinlaakson juna-asemalta ja bussiterminaalilta on hyvä joukkoliikennetarjonta, jonka lisäksi Laajaniitynkujalle liikennöi nykyhetkellä palvelulinja P17, joka tarjoaa yhteyksiä lähipalveluihin. Vuonna 2015 linja P17 korvataan kutsuhjattavalla palvelulinjalla, joka liikennöi Laajaniitynkujan päähän tarvittaessa asiakkaiden tekemien tilausten perusteella. Vuonna 2015 alueen joukkoliikennetyhteydet paranevat muutenkin merkittävästi, kun liikennöinti kehäradalla aloitetaan.

HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.



**4. Myyrmäen aluetoimikunta, 30.10.2014 § 11:**

Kohdassa 5. jäsen Saarinen esitti, että aluetoimikunta ottaa kantaa asemakaavamuutokseen 002245 seuraavasti. Tätä kannatettiin yksimielisesti.

Kolmas osallistumis- ja arviointisuunnitelman havainnekuviissa näkyvä talo tulisi siirtää samaan riviin kahden muun talon kanssa tai ainakin mahdollisimman lähelle niitä. Näin se ei peittäisi idän suunnassa olevan kerrostalon näkymää. Lisäksi pysäköintilaitoksen ensimmäinen taso tulisi siirtää maan alle, jolloin kävelytien itäpuolen talon parvekkeilta olisi näkymä muuallekin kuin parkkilaitoksen betoniseinään.

**Päätös:** Päätettiin esityksen mukaisesti käsittelyosaan kirjatuin lisäyksin.

► *Talpa on siirretty mahdollisimman paljon länteen.*

**5. Vantaan kaupunginmuseo, 3.11.2014, saapunut 4.11.2014:**

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä kuusi kolmikerroksista kerrostaloa, jotka on rakennettu vuonna 1974 (As. Oy Kimmon-Salpa).

Kohdealueen rakennukset kuuluvat Martinlaakson aluerakentamissopimuksen puitteissa rakennettuihin kerrostaloyhtiöihin. Alueella on toteutettu laajoja rakennusten julkisivukorjauksia 1990-luvun aikana. Korjaukset on toteutettu erilaisin menetelmin eri taloyhtiöissä. Näin ollen rakennuskanta ei ole säilynyt yhtenäisenä tai erityisesti aikakaudelleen tyypillisenä. Suunnittelualueen rakennuksiin on toteutettu lämpörappaus ja parvekkeiden kunnostus.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon antaa Museovirasto.

**6. As Oy Eeron-Salpa c/o Martinlaakson Huolto Oy, 5.11.2014:**

Laajaniitynkuja 3, As Oy Eeron-Salpa, sijaitsee asemakaavamuutosalueen itänaapurina. Laajaniitynkuja 5:ssä purettavien talojen tilalle rakennettavien talojen ja pysäköintirakennuksen asemointi on sen laatuinen, että ne haittaavat olennaisesti Laajaniitynkuja 3:n asuntojen näkymiä länteen ja näin vaikuttavat suuresti mm. asuntojen markkina-arvoon.

Lähimmäksi pysäköintitalon päähän suunnitellun talon paikkaa tulee siirtää kauemmaksi rajasta, lähemmäksi vanhoja rakennuksia. Pysäköintitalon sijoitus on suunniteltava uudelleen, että kerrokset eivät nouse maan pinnan yläpuolelle vaan rakentaminen toteutetaan maan alle.

1. Yhtiö vastustaa tontin lisärakentamista alueella vallitsevan matalan rakennustyylistä poikkeavaksi.

2. Esitetyt 8-kerroksiset talot ovat muuhun ympäristöön nähden liian korkeita ja muuttavat olennaisesti maisemakuvaa jättäen muut matalat rakennukset varjoonsa.

3. Muutos toisi mukanaan liikenne- ja paikoitusongelmia; lähellä on mm. koulu, rautatieasema, jne.

4. As Oy Eeron-Salpa katsoo ettei ole perusteltua hyväksyä esitettyä ylisuurta tehokkuutta ko. tontille. Muutoksen mukainen liian tiivis rakentaminen (ja siihen nähden liian vähäinen autopaikkojen rakentaminen) aiheuttaisi huomattavaa häiriötä olemassa olevalle asutukselle.

5. Yhtiö vaatii mahdollisen rakentamisen alettua Laajaniitynkujan liikennejärjestelyiden toiminnan varmistamisen rakennustyön ajaksi. Raskasliikenne oletettavasti lisääntyy, pitää muun asukasliikenteen ja jalankulkijoiden sekä läheisen päiväkodin liikenteen turvallisuus ja sujuvuus varmistaa pysäköintikieltoin, hidastetöyssyin yms. avulla.

Asuntoyhtiö esittää, että tontti säilytetään nykyisellään tai että asuintalot olisivat huomattavasti nyt suunniteltuja matalampia eli tehokkuusluku ei saa ylittää naapuritonttien tehokkuutta ja riittävät autopaikat, ym. on toteutettava, kuten viranomaiset vaativat muillakin tämän alueen tonteilla. Lisäksi asunto-

yhtiö esittää, että pysäköinti suunnitellaan maanalaiseksi, jolloin nykyinen näkymä ei tulisi muuttumaan niin olennaisesti.

► *Jo voimassa oleva asemakaava sallii kaksikerroksisen pysäköintitalon. Kaavassa määrätään, että alempi pysäköintitaso tulee sijoittaa osin maan alle ja että pysäköintitalon eteen istutetaan pylväshaapoja. Kehärata nostaa maan arvoa. Pysäköintitalon päähän suunniteltua taloa on siirretty länteen.*

*1. – 2. Paikka sijaitsee lähellä Kehäradan asemaa. Myös Laajavuoren koulun ja Martinkeskuksen paikalle kaavoitetaan kahdeksankerroksisia taloja. Raiviosuonmäelle kaavoitetaan seitsemänkerroksisia taloja.*

*3. Kaupunkien kasvaessa ja keskustojen tiivistyessä liikenne ruuhkautuu. Vastaavasti parannetaan joukkoliikennettä, Kehärata avataan 2015.*

*4 - 5. Asemaympäristöt ovat Helsingin, Espoon ja Vantaan muodostaman miljoonakaupungin tärkeitä tiivistämis- ja rakentamiskohteita. Maakuntakaavan tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen. Autopaikat toteutetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 hyväksymän pysäköintinormin mukaisesti. Rakennustyön aikaiset järjestelyt ratkaistaan rakennusluvassa.*

**7. Vantaan Energia Sähköverkot Oy**, 5.11.2014, saapunut 7.11.2014:

– **Sähköverkko:** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 2816 sekä keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 ja 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutos-ehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Kaavassa tulee huomioitava viiden metrin vähimmäisetäisyys muuntamon ja lähimmän rakennuksen välillä. 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 huomioitavaa.

► *Muuntamo siirretään.*

**8. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)**, 7.11.2014:

Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet ovat Laajaniitynkujalla (vj 150 v, jv 300 bet, hv 300 bet). Asemakaavamuutos koskee täydennysrakentamista, jossa yhden kolmikerroksisen purettavan kerrostalon tilalle kaavaillaan kolmea kahdeksankerroksista kerrostaloa. Vesijohtoverkon kapasiteetti tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa kustannusarvioineen.

► *Kapasiteettitarkastelu on annettu HSY:lle. Kaavaselostus sisältää vesihuollon esisuunnitelman.*

**MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu**

Viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

**Muut neuvottelut**

Luonnosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 4.2.2015.



### **Asemakaavamuutoksen tavoitteet**

- **Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan**  
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Kaavamuutos täydentää kaupunkirakennetta ja on maakunta-kaavan mukainen.
- **Vertailu yleiskaavaan**  
Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.
- **Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan**  
Tontilta puretaan yksi kolmekerroksinen kerrostalo ja rakennetaan kolme uutta kahdeksankerroksista kerrostaloa.

### **Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin uudet asunnot jäävät rakentamatta. Jos rakennukset ovat matalampia, niin uusia asuntoja saadaan vähemmän. Y-säätiön tehtävänä on vähentää asunnottomuutta.

### **Asemakaavamuutoksen suunnittelu**

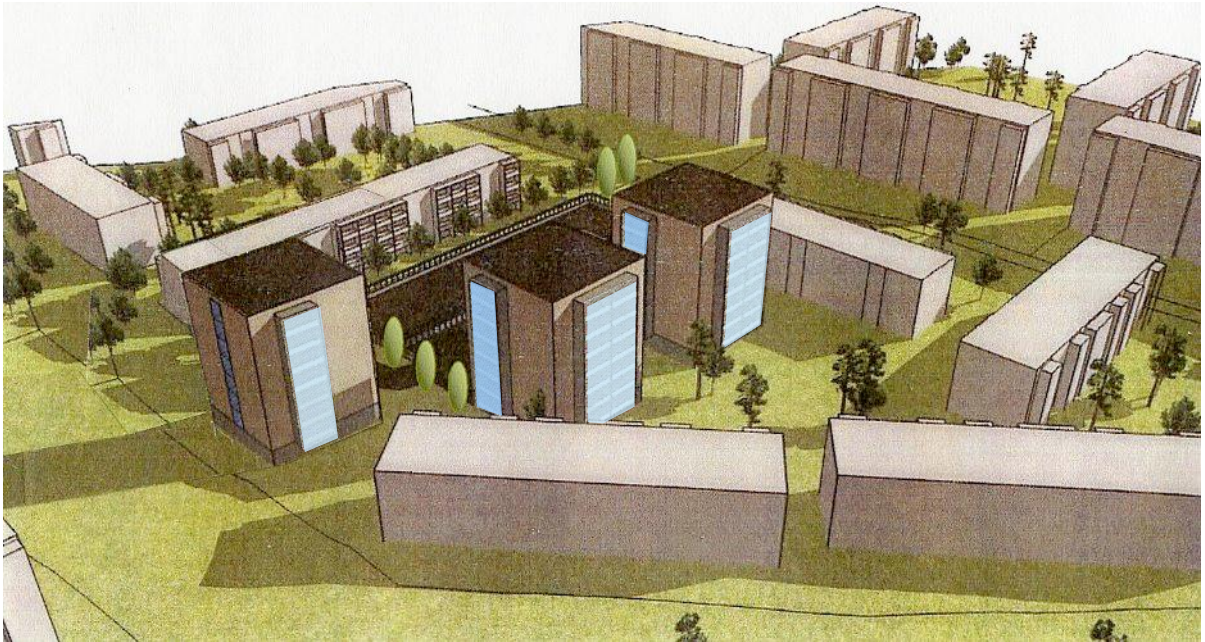
Kaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat asuntotuotannon kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*, asumisen erityisasiantuntija *Tomi Henriksson*, lupa-arkkitehti *Jari Saajo*, suunnitteluinsinööri *Elina Komulainen*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*, kehitysinsinööri *Mika Vähämaa*, suunnitteluavustaja *Joonas Arponen*.

Hakijan asiamiehenä toimi *Pekka Kampman*.

Hakijan arkkitehtikonsulttina toimi Arkkitehtitoimisto Mäki-Marttunen Oy (2013, 2014) ja Arkkitehdit Q4 Oy (2014) / *Ari Mäki-Marttunen, Marika Calain*.

## 5. Asemakaavan kuvaus



Luonnos, näkymä luoteesta (yhtä taloa on siirretty).

Arkkitehdit Q4 Oy, 9.1.2014, mod. TKa.

**Asemakaavamuutos laaditaan nykyisten kerrostalojen peruskorjaus-  
tarpeen ja kohtuuhintaisten pienten vuokra-asuntojen tarpeen vuoksi.**

### **Kaavaratkaisu**

Tontilta puretaan yksi kolmekerroksinen asuintalo ja tontille rakennetaan kolme uutta kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa.

Asemakaavamuutoksessa tontti muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi tulee 15 285 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuudeksi  $e = 0,90$ . Rakennusoikeus kasvaa 5 745 k-m<sup>2</sup> (60 %). Suurimmaksi sallituksi kerros-  
luvaksi tulee kolmen rakennusalan osalta kahdeksan (VIII).

Rakennusoikeuden muutos

Nykyinen rakennusoikeus	9 540 k-m <sup>2</sup>
Purettava kerrostalo	- 1 590 k-m <sup>2</sup>
Muilta rakennusaloilta vähenevä rakennusoikeus	- 15 k-m <sup>2</sup>
Rakennettavat kerrostalot (3 kpl á 2460 k-m <sup>2</sup> )	+ 7 350 k-m <sup>2</sup>
Uusi rakennusoikeus	15 285 k-m <sup>2</sup>

Lisäksi nykyistä päiväkotia ja kerhotilaa varten annetaan 400 k-m<sup>2</sup>.

Tontin ala on 16 970 m<sup>2</sup>, uusi tonttitehokkuus on  $e = 0,90$ .

Nykyisiä asuntoja on 126 kpl, niistä poistuu 21 kpl.

Uusia asuntoja rakennetaan 105 kpl, niiden keskipinta-ala on 50 h-m<sup>2</sup>.

Rakennushankkeen jälkeen tontilla on 210 asuntoa.

Autopaikkanormi 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup> tuottaa 118 autopaikkaa.





Luonnos, näkymä Laajavuorenkujan käänköpaikalta. Arkkitehti Ari Mäki-Marttunen Oy 12.12.2014.

### **Kaavaratkaisun perustelut**

Kaupungin väestö kasvaa. Kaavamuutos vastaa väestörakenteen muutokseen ja on maakuntakaavan ja yleiskaavan tiivistämistavoitteiden mukainen. Tontti sijaitsee lähellä Kehäradan rautatieasemaa ja Martinlaakson palveluja, joten tontin maankäytön tehostaminen on perusteltua.

Perusteluja kahdeksankerroksiselle rakentamiselle: pienten ja esteettömien asuntojen tarve, sijainti Kehäradan rautatieaseman, bussiterminaalin ja Martinlaakson palvelujen lähellä, kaupunkisuunnittelun kaavoitustavoite 2000 asuntoa ja 200.000 k-m<sup>2</sup>/vuosi, lisäksi valtion ja kaupunkien sopimus kaavoitustavoitteen nostamisesta +25 % ja ympäristöön tuleva rakentaminen (myös Laajavuoren koulun ja Martinkeskuksen tonteille kaavoitetaan kahdeksankerroksisia taloja, Raiviosuonmäelle kaavoitetaan seitsemänkerroksisia taloja).

### **Rakennettu ympäristö**

Tontilta puretaan yksi kolmekerroksinen asuinkerrostalo ja tontille rakennetaan kolme uutta kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa. Uusien talojen julkisivut ovat vaaleaa rappausta tai tiiltä. Parvekkeet lasitetaan. Pysäköinti sijoitetaan kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen, josta alempi taso tulee puoliksi maan alle. Pysäköintitalo reunustetaan pergolalla. Pysäköintialuetta rajaamaan istutetaan pylväshaapoja tai pylvästammia.

### **Luonnonympäristö**

Kaksi kerrostaloa rakennetaan purettavan kerrostalon paikalle. Yksi kerrostalo rakennetaan pysäköintikentän pohjoispäässä olevalle kumpareelle.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Kaavamuutoksessa sovelletaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 hyväksymää pysäköintikokeilua, jonka mukaan 1 km etäisyydelle mm. Martinlaakson rautatieasemasta sovelletaan pysäköintinormia 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja saa sijoittaa kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikka maksaa maan alla 50 000 €, pysäköintikannella 20 000 € ja maantasossa 5 000 €. Pysäköintitalo tulee rakentaa siten, että alin taso on puoliksi maan alla.



Luonnos, näkymä lounaasta Laajavuoren koulun suunnasta. Arkkitehdit Q4 Oy, 9.1.2014, mod. Tka

### Katualueet

Kaavamuutos sisältää Laajaniitynpolun ja Raiviopolun katualueet, jotka merkitään nykyiseen käyttöön jalankulkukaduksi, joilla polkupyöräily on sallittu. Jalankulkutie kulkee nyt tontin kautta. Siksi 12 m<sup>2</sup> tonttia liitetään katuun.

### Ympäristön häiriötekijät

Asuntojen ääneneristävyydeksi lentomelua vastaan määrätään  $\Delta L$  32 dB.

### Kaavamerkinnot ja -määräykset

Rakennusalat rajataan luonnosten mukaisiksi. Kaavassa annetaan määräyksiä mm. julkisivuista, parvekkeista ja ääneneristävyydestä.

### Nimistö

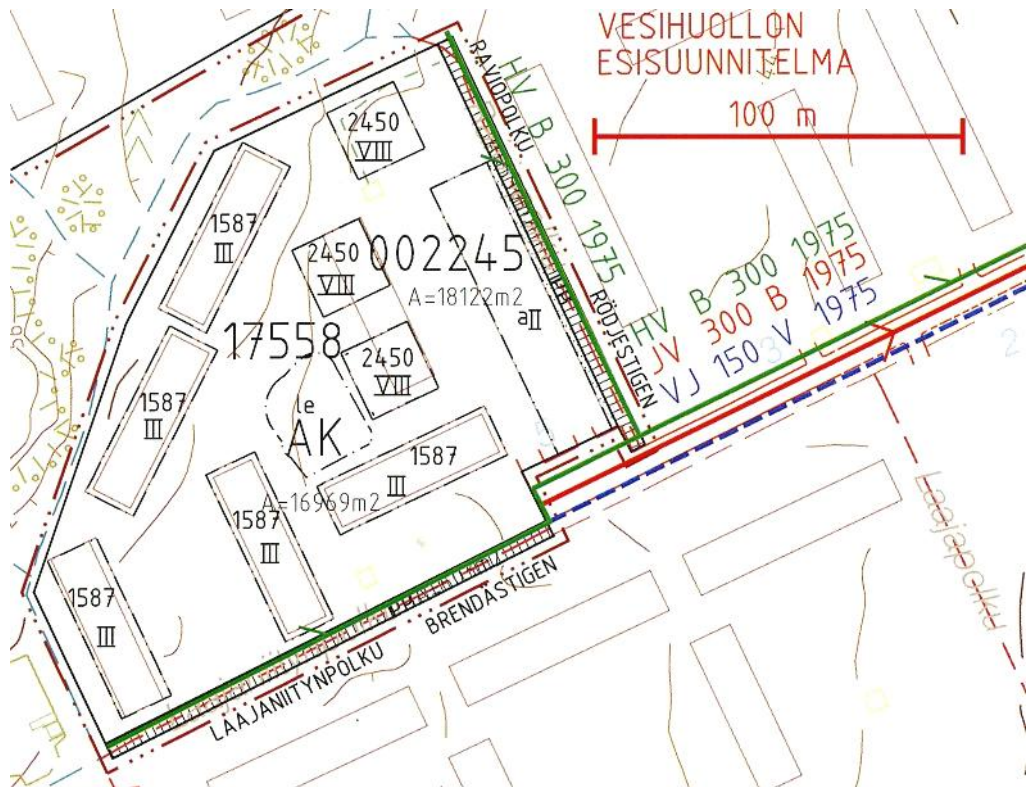
- **Laajaniitynkuja, Bredängsgränden**, 1969, Bredängen on ollut niitty rautatien itäpuolella.
- **Laajaniitynpolku, Bredängsstigen**, 1969, Laajaniitynkujan päässä.
- **Raiviopolku, Rödjestigen**, 1972, suon nimestä Rödjekärr.

### Tekninen huolto

Laajaniitynkujalla on valmis vesihuoltoverkosto, johon uudet asuinrakennukset liitetään. Tontin hulevedet voi vaihtoehtoisesti kytkeä myös Laajaniitynpolun tai Raiviopolun hulevesiviemäriin, jotka molemmat johtavat vetensä Laajaniitynkujan hulevesiviemäriin. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Uudisrakennukset saattavat tarvita kiinteistökohtaiset paineenkorottamot. Tarkempi painetaso kohteessa selviää HSY:n liitoskohtalausunnosta.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamuutoksesta johtuvia muutostöitä. Muut osat tonttia voidaan jättää ennalleen, eivätkä viivytysvaatimukset koske niitä osia tontista. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus sadetilanteessa 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. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.





Vesihuollon esisuunnitelma.

Elina Komulainen 19.1.2015

Kaava-alueelle on laadittu kaavatyön yhteydessä hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan Hulevesien johtamisesta määrätään Vantaan rakennusjärjestyksen 16 §:ssä. yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä. Tontin hulevesien hallinta tulee suunnitella Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti.

### Tonttijako

Kaavamuutos sisältää sitovan tonttijaon (tontti 17-558-2), koska osa nykyisestä tontista (12 m<sup>2</sup>) liitetään katualueeseen.

### Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

Kaavamuutos tarjoaa uusia esteettömiä pientasuntoja, joille on kysyntää. Vantaalla asuntokuntien koko on 1970-luvulta asti selvästi pienentynyt. Vuoden 2014 alussa yhden hengen asuntokuntia oli Martinlaaksossa 42 % (Vantaa 38 %), kahden hengen 35 % (33 %) ja vähintään kolmen hengen 23 % (29 %). Väestö myös vanhenee. Lisäksi pienten vuokra-asuntojen tarpeeseen vaikuttaa kaupungin toimialarakenne (kauppa 22 %, kuljetus ja varastointi 16 % ja teollisuus 12 % vuonna 2012).

Tontilta puretaan yksi hissitön kolmekerroksinen kerrostalo ja rakennetaan kolme uutta hissillistä kahdeksankerroksista kerrostaloa. Lisäksi tontille rakennetaan tarvittava pysäköintilaitos. Tontin rakennusoikeus kasvaa 5 790 k-m<sup>2</sup> (61 %). Autoliikenne ei kasva, koska pysäköintipaikkojen määrä ei kasva.

Uudet kerrostalot rajaavat osin näkymiä nykyisistä taloista. Toisaalta korkeista taloista avautuu vapaita näkymiä. Pysäköintilaitos sijoittuu paikalle, johon jo voimassa olevan asemakaavan mukaan saa rakentaa pysäköintitalon. Rakennettava laitos sijoittuu kuitenkin puoliksi maan alle ja rajataan pergolalla.



Luonnos, näkymä idästä.  
Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy 20.11.2014.



Luonnos, näkymä lännestä.  
Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy 20.11.2014.

#### Maankäytön muutos

Käyttötarkoitus	Ennen muutosta		Muutoksen jälkeen		Nettovaikutus	
	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
<b>AK</b>	16 969	9 540	16 957	15 285	- 12	+ 5 745
<b>Kadut</b>	1 153	-	1 165	-	+ 12	-
<b>Yhteensä</b>	18 122	9 540	18 122	15 285	0	+ 5 745



## 6. Asemakaavan toteutus



Uudisrakentamisen suhde kaupunkirakenteeseen, kuva pohjoisesta.  
Kuvassa on esitetty myös Raviosuonmäelle haettu uudisrakentaminen.  
ArkOpen Oy 26.5.2014, täydennys TKa 5.1.2014.

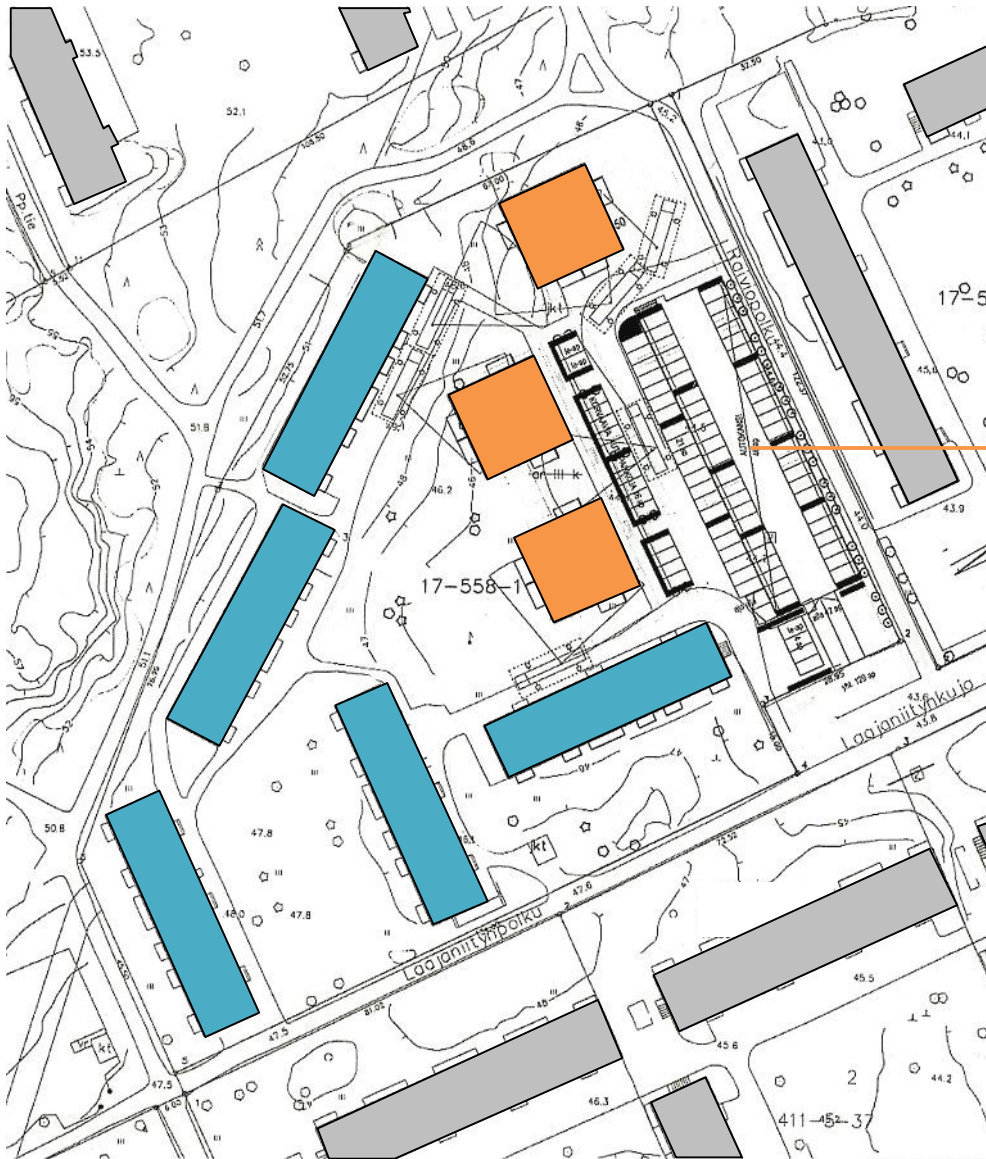
Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.  
Hanke on tarkoitus toteuttaa, kun kaavamuutos on tullut voimaan.  
Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 16.3.2015

VANTAAN KAUPUNKI  
Kaupunkisuunnittelu  
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto  
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:  
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu,  
Timo Kallaluoto, Kielotie 28, 01300 Vantaa  
p. (09) 8392 2675, timo.kallaluoto@vantaa.fi



■ **Nykyiset kerrostalot**  
 6 kpl á 1590 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 9 540 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku 3.  
 Nyt asuntoja 126 kpl.

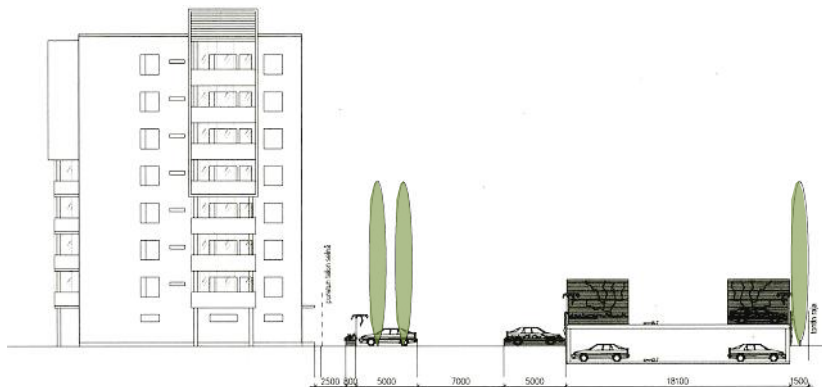
**Näistä puretaan yksi kerrostalo (RST-raput, 21 asuntoa).**

Uusi kaksikerroksinen pysäköintilaitos

■ **Rakennettavat kerrostalot**  
 3 kpl á 2450 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 7350 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku 8.  
 Uusia asuntoja 105 kpl.  
 Uusi rakennusoikeus yhteensä 15285 k-m<sup>2</sup>.

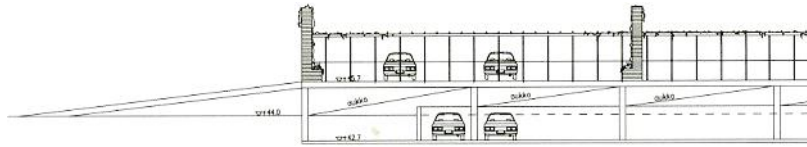
**Autopaikat**  
 Nyt 139 ap.  
 Normi 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>  
 Vaatimus 118 ap  
 Luonnoksessa 129 ap  
 Uuden pysäköinti-normin on hyväksynyt kaupunkisuunnittelu-lautakunta 9.12.2013.

Alustava luonnos, näkymä luoteesta. Arkkitehdit Q4 Oy, 9.1.2014, Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy 20.11.2014, täyd. TKa 13.1.2015..

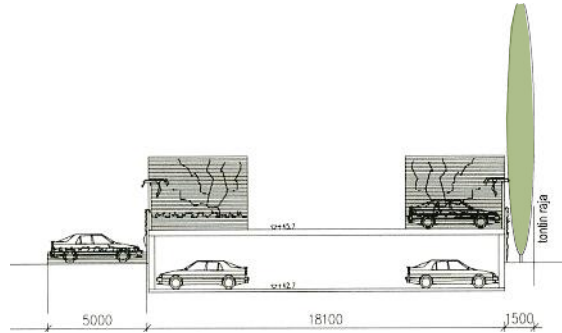


Julkisivu etelään.  
 Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy 20.11.2014.

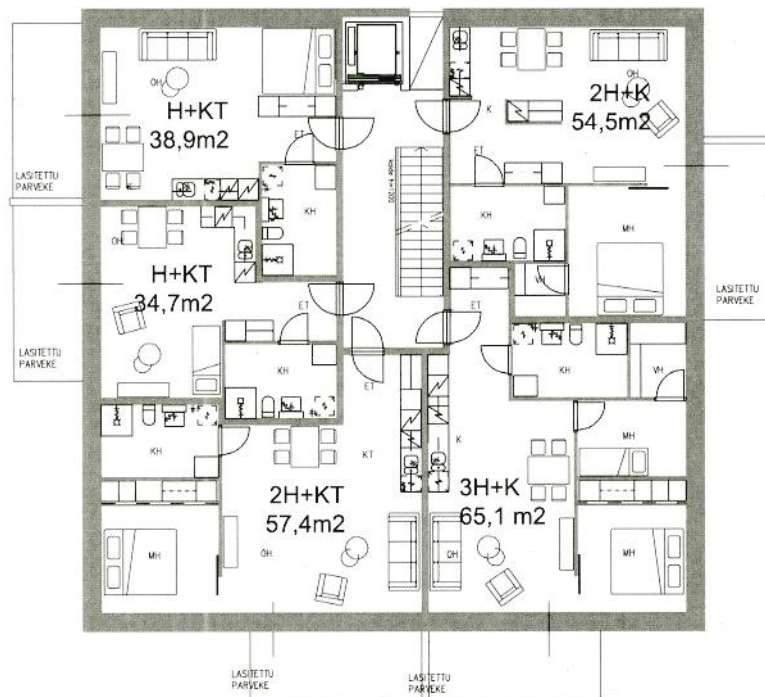




Pysäköintilaitoksen leikkaus pitkittäin.



Pysäköintilaitoksen leikkaus poikittain.



Peruskerros.

Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy 20.11.2014.

### Kerrosalalaskelma

250,0 h-m<sup>2</sup> / 5 huoneistoa = keskipinta-ala 50,0 h-m<sup>2</sup>

kerrosala 250 mm = 306,3 k-m<sup>2</sup>

306,3 k-m<sup>2</sup> x 8 kerrosta = 2450 k-m<sup>2</sup>

3 pistetaloa x 2450 k-m<sup>2</sup> = 7350 k-m<sup>2</sup>, niissä 7 asuinkerrosta

7350 / 130 = 57 autopaikkaa

Olevat kerrostalot

5 x 1 578 = 7 935 k-m<sup>2</sup>

Uudet kerrostalot

3 x 2 450 = 7 350 k-m<sup>2</sup>

Yhteensä

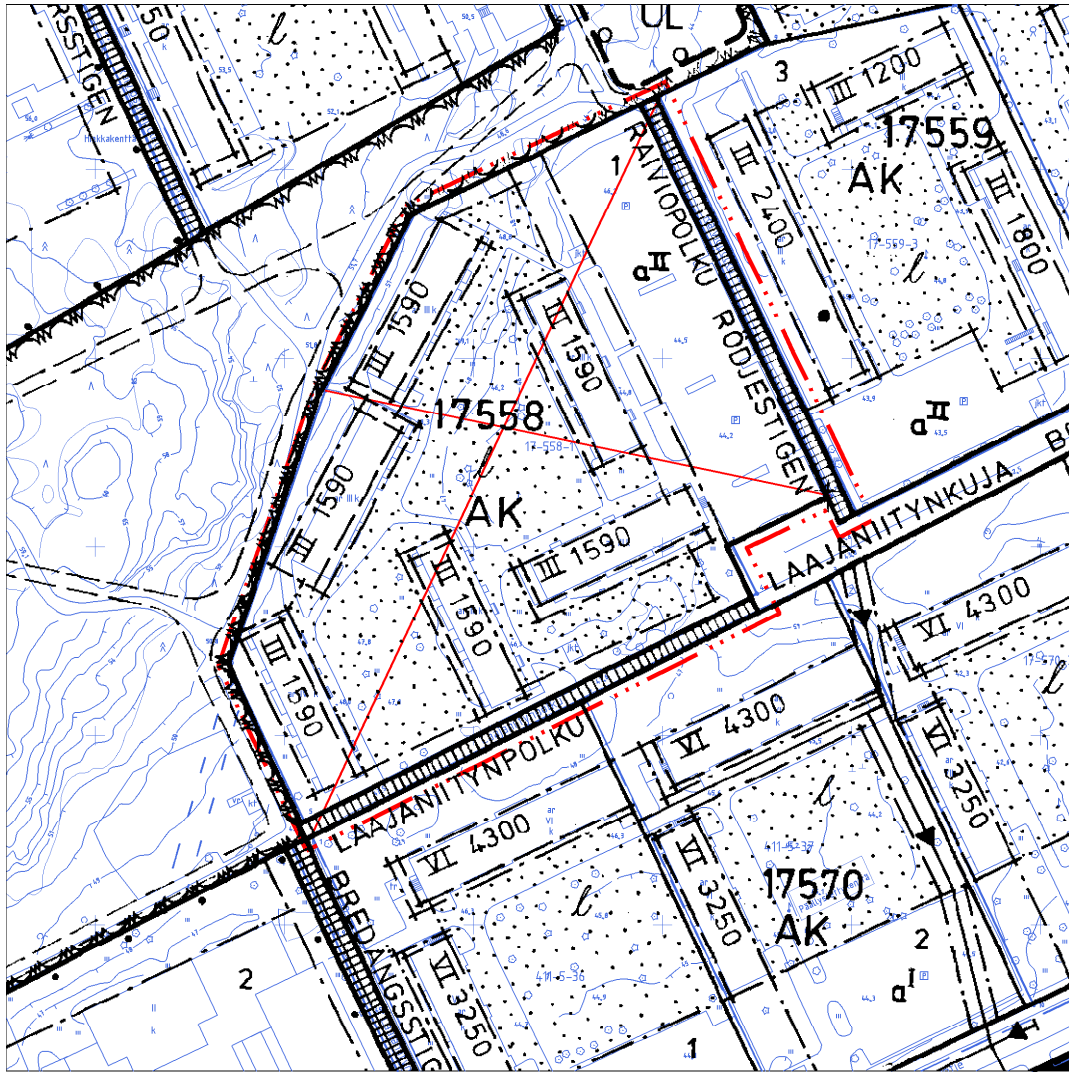
15 285 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkainormi 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>

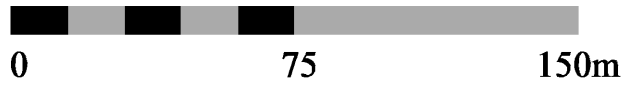
15 285 / 130 = 117,5 => 118 ap

Toteutettavat autopaikat

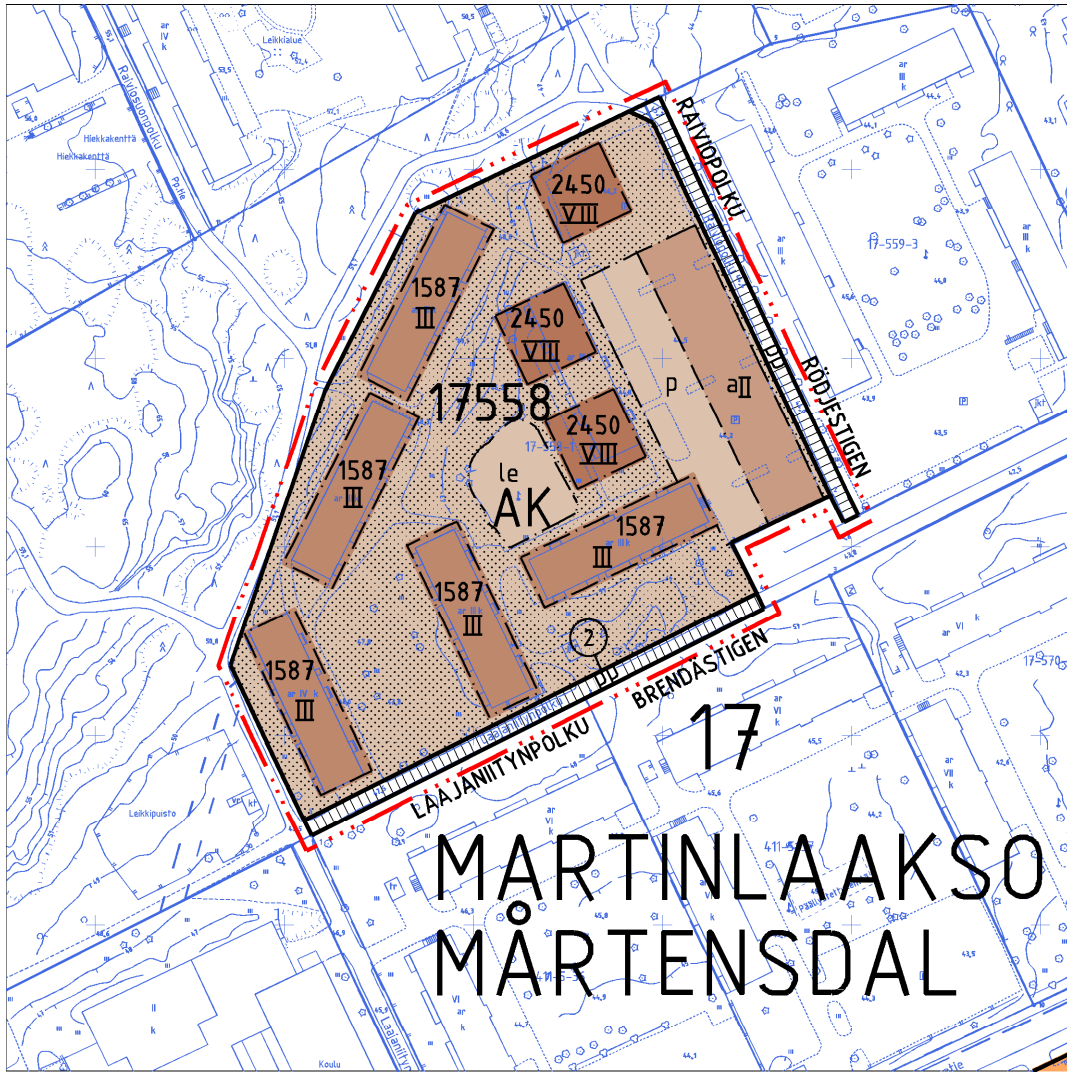
129 ap



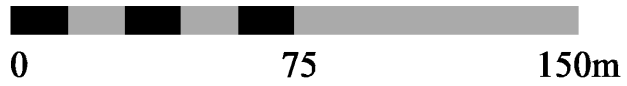
## POISTETTAVAT MERKINNÄT







## ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero  
Planområdets nummerPäiväys  
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2  
Baskartbladens nummer

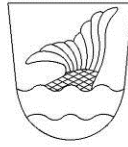
002245

16.3.2015

685490

Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 17**MARTINLAAKSO**Asemakaavan muutos  
Kortteli 17558  
sekä katualueet.Tonttijaon muutos  
Kortteli 17558.

1:2000

Vanda stad  
Stadsdel 17**MÅRTENSDAL**Ändring av detaljplanen  
Kvarter 17558  
samt gatu områden.Ändring av tomtindelningen  
Kvarter 17558.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaavassa annetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi tontille saa sijoittaa päiväkot-, kerho- ja muita vastaavia asukkaita palvelevia tiloja yhteensä enintään 480 k-m<sup>2</sup>. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Uudisrakennusten julkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappaus tai vaalea poltettu tiili.

Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.

Alimman kerroksen julkisivun tulee poiketa käsittelyltään muista kerroksista.

Uudisrakennusten kulmahuoneistojen tulee avautua kahteen suuntaan.

Uudisrakennusten parvekkeiden tulee näyttää keveiltä ja ja niiden tulee avautua vähintään kahteen suuntaan.

Parvekkeet on lasitettava.

Katolle saa osin rakentaa teknisiä tiloja ja porrashuoneen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.

Porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan saa kussakin kerroksessa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.

Maantasoon saa sijoittaa sauna-, yhteis-, varasto- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja sekä teknisiä tiloja enintään 15 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta.

Asuntojen ääneneristävyyden  $\Delta L$  lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Hulevesiä tulee viivyttaa.

Pysäköintilaitos on rajattava pergolalla, joka on istutettava köynnöksin.

Alempi pysäköintitaso tulee sijoittaa puoliksi maantason alle.

Pysäköintialue on istutettava mahdollisimman rehevästi ja rajattava joko pylväshaavoin tai pylvästammin muuta pihaa ja Raiviopolkua vastaan.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/130 k-m<sup>2</sup> asuutilaa.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Utöver den i detaljplan angiven byggnadsrätt och våningsantal får på tomten placeras daghems-, klubb- och andra motsvarande utrymmen som betjänar boendet, tillsammans högst 480 m<sup>2</sup>-vy. Dessa utrymmen dimensionerar inte bilplatser.

Fasadmaterialen i nybyggnaderna ska vara ljus rappning eller ljus bränt tegel.

Eventuella elementfogar får inte synas.

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

Lägenheterna i nybyggnadernas hörn ska öppnas mot två riktning.

Balkongerna i nybyggnaderna ska se ut lätta och de ska öppnas minst mot två riktning.

Balkongerna ska inglasas.

På taket får delvis byggas tekniska utrymmen och ett trapphus utöver våningsantalet och byggnadsrätten.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15 m<sup>2</sup>, om trapphusen har naturligt ljus.

På marknivån får placeras bastu-, förråds-, gemensamma och motsvarande utrymmen som betjänar boendet samt tekniska utrymmen i högst 15 % av den byggnadsrätt som är angiven i detaljplanen.

Bostädernas ljudisolering  $\Delta L$  mot flygbuller ska vara minst 32 dB.

Dagvatten ska fördröjas så.

Parkeringsanstalten ska gränsas med pergola som ska planteras med slingerväxter.

Nedre parkeringsnivån ska placeras till hälften under marknivån.

Parkeringsområdet ska planteras så frodigt som möjligt och gränsas med pelaraspar eller pelarekar mot annat gårdsplan och Rödjestigen.

Bilplatser ska reserveras minst 1 bp / 130 m<sup>2</sup>-vy bostadsutrymmen.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



17  
MART  
17558

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

RAVIOPOLKU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

24.60

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

VIII

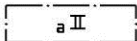
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.



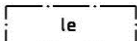
Rakennusala.

Byggnadsyta.



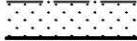
Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.



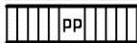
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

För lek och utevistelse reserverad del av område.



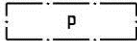
Istutettava alueen osa.

Del av område som bör planteras.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.



Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.

#### TONTTIJAKO

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

#### TOMTINDELNING

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

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\_\_

Pekka Tervonen  
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

#### Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_\_/\_\_\_20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_\_/\_\_\_20\_\_

Asemakaavan seurantalomake

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

Kunta 092 Täyttämispvm 02.02.2015  
 Vantaa  
 Kaavan nimi 002245 Martinlaakso 17 kaupunginosa  
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 01.10.2014  
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 092002245  
 Generoitu kaavatunnus  
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,8122 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
 Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,8122

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,8122</b>	<b>100,0</b>	<b>15285</b>	<b>0,84</b>	<b>0,0000</b>	<b>5745</b>
A yhteensä	1,6957	93,6	15285	0,90	0,0000	5745
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1165	6,4	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

### Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,8122</b>	<b>100,0</b>	<b>15285</b>	<b>0,84</b>	<b>0,0000</b>	<b>5745</b>
A yhteensä	1,6957	93,6	15285	0,90	0,0000	5745
AK	1,6957	100,0	15285	0,90	0,0000	5745
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1165	6,4	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,1165	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						