



VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002249

Martilaakso

Kerrostaloasumista Raiviosuonmäelle



Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 14.9.2015 päivättyä
asemakaavanmuutuskarttaa nro 002249



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa, Martinlaakso

Asemakaavan muutos

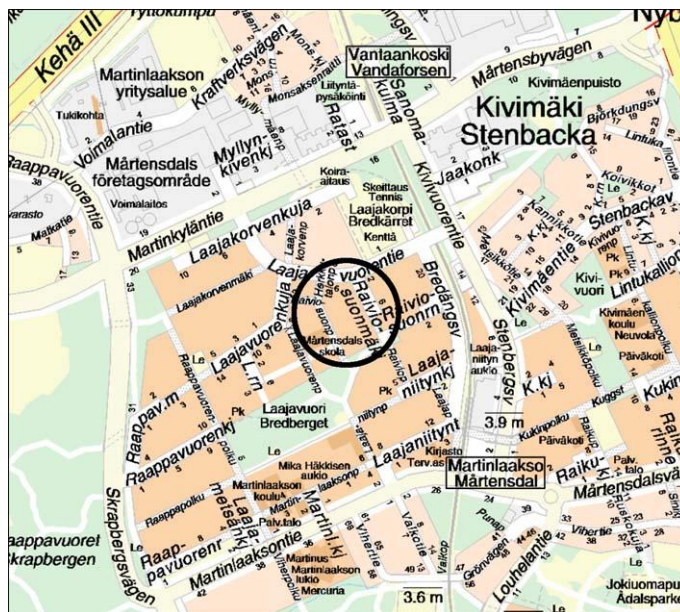
- Osat korttelia 17552 sekä katualuetta. (Osat kumoutuvan asemakaavan korttelista 17552.)

Tonttijaon muutos

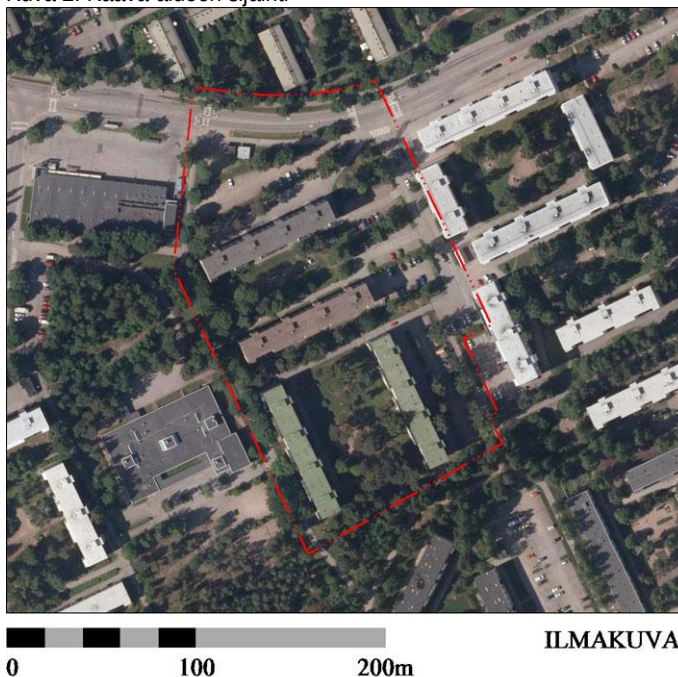
- Osa korttelia 17552.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa. Varsinainen suunnittelualue sijoittuu Laajavuorentien, Raiviosuonmäen, Laajavuoren puistoalueen, Raiviosuonpolun ja Herkkutalonpolun rajaamalle alueelle.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti



Kuva 3. Ilmakuva alueesta

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos koskee osia korttelista 17552 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee korttelia 17552. Sato:n maanomistuksessa olevalla suunnittelualueella sijaitsee Sato:n vuokra-asuntoja ja niiden parkkialue sekä vuokrattavana oleva pikkukioski. Tällä hetkellä suunnittelualue on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta AK sekä autopaikkojen korttelialuetta AP, jolle saa sijoittaa korttelin 17552 autopaikkoja.

SATO Koti Oy on hakenut 7.8.2014 asemakaavan muuttamista omistamalleen tontille osoitteessa Raiviosuonmäki 1 ja 7. Vajaakäyttöinen pysäköintitontti osoitteessa Raiviosuonmäki 1 muutetaan asumiseen. Pysäköinti järjestetään rakenteellisena kahdessa tasossa hyödyntäen maaston muotoja. Huonokuntoiset asuinkerrostalot osoitteessa Raiviosuonmäki 7 puretaan ja korvataan uudella asuinrakentamisella. Laajavuorentie puoleisille asuinkerrostaloille osoitetaan liiketilaa katutasoon.

Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan Laajavuorentien katukuvaa. Esitetty uusi asuinrakentaminen sijaitsee alle 500 m:n päähän Martinlaakson asemasta ja tukee kaupungin täydennysrakentamis- ja keskustojen kehittämistavoitetta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<u>1 Perus ja tunnistetiedot</u>	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Sisällysluettelo	5
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
<u>2 Tiivistelmä</u>	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	8
<u>3 Lähtökohdat</u>	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2 Luonnonympäristö	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö	10
3.1.4 Maanomistus	11
3.1.5 Palvelut	12
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	12
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö	12
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne	12
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
<u>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</u>	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1 Osalliset	15
4.3.2 Vireille tulo	15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	19
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	21
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	23
<u>5 Asemakaavan kuvaus</u>	24
5.1 Kaavan rakenne	24
5.1.1 Mitoitus	24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3 Aluevaraukset	25
5.3.1 Korttelialueet	25
5.3.2 Muut alueet	25
5.4 Kaavan vaikutukset	26
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
5.4.3 Vaikutukset väestöön	27
5.4.4 Yhteenveto	27
5.5 Ympäristön häiriötekijät	27
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.7 Nimistö	27
<u>6 Asemakaavan toteutus</u>	27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2 Aikataulu	27
Liitteet	28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomakkeet
2. Asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000
5. Ympäristön yleissuunnitelma, WSP Finland Oy
6. Katuleikkaus ja maastoleikkaus, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
7. Hulevesien hallinta (EI MITTAKAAVASSA) WSP Finland Oy
8. Katujulkisivu Laajavuorentien suunnasta (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
9. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
10. Varjostuskaaviot, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

Erillinen liiteasiakirja:

- Raivosuonmäki, selvitykset asemakaavamuutosta varten, Osat 1 ja 2, sisältää:
 - Maisemaselvitys ja ympäristösuunnitelma 10.10.2014/ WSP Finland Oy
 - Ympäristön yleissuunnitelma 16.4.2015/ WSP Finland Oy
 - Katusuunnitelmat 30.4.2015/ WSP Finland Oy
 - Hulevesien hallintasuunnitelma, teknisten verkostojen yleissuunnitelma 12.2.2015, liitekartat 23.4.2015/ WSP Finland Oy

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2015
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 26.2.2015, 19.3.2015, 31.3.2015/ Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
- Maisemaselvitys ja ympäristösuunnitelma 10.10.2014/ WSP Finland Oy
- Ympäristön yleissuunnitelma 16.4.2015/ WSP Finland Oy
- Katusuunnitelmat 30.4.2015/ WSP Finland Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma, teknisten verkostojen yleissuunnitelma 12.2.2015, liitekartat 23.4.2015/ WSP Finland Oy
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

SATO Koti Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 7.8.2014. Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Lähtökohdat

Asemakaavanmuutos koskee osia korttelista 17552 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee korttelia 17552. Sato:n maanomistuksessa olevalla suunnittelualueella sijaitsee Sato:n vuokra-asuntoja ja niiden parkkialue sekä vuokrattavana oleva pikkukioski. Tällä hetkellä suunnittelualue on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta AK sekä autopaikkojen korttelialuetta AP, jolle saa sijoittaa korttelin 17552 autopaikkoja.

SATO Koti Oy on hakenut 7.8.2014 asemakaavan muuttamista omistamalleen tontille osoitteessa Raiviosuonmäki 1 ja 7. Vajaakäyttöinen pysäköintitontti osoitteessa Raiviosuonmäki 1 muutetaan asumiseen. Pysäköinti järjestetään rakenteellisena kahdessa tasossa hyödyntäen maaston muotoja. Huonokuntoiset asuinkerrostalot osoitteessa Raiviosuonmäki 7 puretaan ja korvataan uudella asuinrakentamisella. Laajavuorentie puoleisille asuinkerrostaloille osoitetaan liiketilaa katutasoon.

Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Herkkutalonpolun kevyenliikenteen yhteys säilytetään. Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan Laajavuorentien katukuvaa. Esitetty uusi asuinrakentaminen sijaitsee alle 500 m:n päähän Martinlaakson asemasta ja tukee kaupungin täydennysrakentamis- ja keskustojen kehittämistavoitetta. Asemakaavamuutoksen ympäröiville katualueille aiheuttamat muutokset huomioidaan sopimuksissa.



Kuva 4. suunnittelualueen eteläosa, säilyvä sisäpiha, jonka ympäriltä kaksi asuinrakennusta puretaan.



kuva 5. suunnittelualueen pohjoisosa



kuva 6. Suunnittelualue Laajavuorentien suunnasta

Viitesuunnitelmat ja selvitykset

Konsulttina hankkeessa on Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy sekä WSP Finland Oy

Asemakaava

Asemakaavanmuutos koskee osia korttelista 17552 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee korttelia 17552. Voimassaolevassa ajantasa-asetuksessa suunnittelualue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK sekä autopaikkojen korttelialuetta AP, jolle saa sijoittaa korttelin 17552 autopaikkoja. Alueen itäpuolella on 5-7-kerroksisia asuinkerrostaloja (mukaan lukien maanpäälliset kellarikerrokset) asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden tehokkuus on noin $e = 0,7$. Alueen länsipuolella sijaitsee liikerakennus ja koulu. Kaava-alueen eteläpuolella on puistoaluetta, jossa kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaavamuutoksella autopaikkojen korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Muu osa suunnitteluetta säilyy AK-korttelialueena. Kiinteistöistä 411-11-1 ja 411-11-2 muodostetaan korttelin 17552 tontit 5 ja 6. Kiinteistöistä 411-11-1 noin 31 m² otetaan katualueeksi Laajavuorentien ja Raivosuonmäen kulmasta.

Kaavamuutosalueella on tällä hetkellä 12 990 kem2 rakennusoikeutta, josta 12 820 kem2 on käytetty asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Sato:n osoitteessa Raiviosuonmäki 3 sijaitseva asuinkerrostalo säilyy. Sillä on asemakaavan mukaista kerrosalaa 5512 kem2. Asemakaavassa sen rakennuslalla pidetään edelleen kerrosalana 5680 kem2. Sato:n osoitteessa Raiviosuonmäki 7 sijaitsevat asuinkerrostalot puretaan. Niillä on ollut rakennusoikeutta 7310 kem2, josta 7308 kem2 on käytetty asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Kaavamuutosalueelle osoitetaan uutta 6–7-kerroksista asuinkerstalarakentamista 17 820 kem2 AK-korttelialueelle. Yhteensä kaavamuutosalueelle osoitetaan siis 23 500 kem2. Verrattuna nykytilanteeseen kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 10 510 kem2. Suunnittelualueiden väliin jää omalla tontilla sijaitseva asuinkerrostalo on Asunto Oy Raiviosuonmäki 5 / Talohallinta Oy:n omistuksessa. Rakennus ja tontti säilyvät sellaisenaan. Lisäksi viereisten katualueiden asemakaavamerkinnot ajantasaistetaan.

Suunniteltavana olevan alueen uusi tehokkuus on $e=1,4$. Kaava mahdollistaa noin 260 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 6-7-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu osin maantasoon, osin 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen tonteilla 5 ja 6 sekä maantasoon tontilla 4.

Kerrosalat:

tontti 17552/4: n. 203 asuntoa: kerrosala yhteensä 12 400 km2, tontin pinta-ala 9232 m2, $e =$ noin 1,3

tontti 17552/5: nykyiset asunnot: kerrosala yhteensä 5680 km2, tontin pinta-ala 3159 m2, $e =$ noin 1,8

tontti 17552/6: n. 88 asuntoa: kerrosala yhteensä 5420 km2, tontin pinta-ala 3895 m2, $e =$ noin 1,4

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos:

Kiinteistöistä 411-11-1 ja 411-11-2 muodostetaan korttelin 17552 tontit 5 ja 6. Kiinteistöistä 411-11-1 noin 31 m2 otetaan katualueeksi Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen kulmasta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



Kuva 7.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä sijaitse arvokkaita luontokohteita. Alueen eteläpuolella on Laajavuoren puistoalue. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tulee kaavan hakijan laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka hyväksytään osana kaavaa. Hulevesiä pyritään ensisijaisesti imeyttämään, mutta mikäli imeyttäminen ei onnistu, tulee hulevesiä viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin.

Alueen lähimmät viheralueet ovat metsäinen Laajavuori alueen eteläpuolella ja Laajakorven puisto urheilukenttineen ja koirapuistoineen alueen koillispuolella. Laajempi viheraluekokonaisuus, Raappavuoret, löytyy alueen lounaispuolelta jonkin matkan päästä.

Kohdealueen länsipuolitse kulkee merkittävä kevyen liikenteen yhteys, Raiviosuonpolku/ Herkkutalonpolku. Tonttien pihatiloihin liittyvä kevyen liikenteen raitti on asfaltoitu ja kehystetty toispuoleisella vaahterakujanteella. Suunniteltavien tonttien väliin jäävä keskittontti on aidattu metallisella legi-aidalla peruskorjauksen yhteydessä. Myös viereinen koulun tontti on aidattu ja lisäksi raitti on rajattu käsijohteella ja verkkoaidalla liikekorttelin kohdalla. Pääosin raitilta avautuvat melko esteettömät näkymät ympäröiviin pihatiloihin. Eteläistä tonttia leimaa laaja sisäpiha, jossa on paljon mäntyjä ja muita kauniita metsäpuita. Piha liittyy melko saumattomasti alueen eteläpuolella olevaan viheralueeseen, Laajavuoren kalliometsään. Täällä pihapuita, varsinkin mäntyjä, tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää osana uusia pihamiljöötä. Samoin alueen liittyminen liukuen Laajavuoren viheralueeseen on mukava piirre, jonka toivoisi säilyvän jatkossakin. Pohjoisen tontin koilliskulmassa on myös puustoalue, johon liittyy runsaasti siirtolohkareita ja alkuperäinen maastonmuoto. Paikan pohjakasvillisuus koostuu ketokasvillisuudesta. Tämä saareke muodostaa erityisen lähimaisemaelementin rakennetun ympäristön keskellä. Tästä alueesta varsinkin siirtolohkareiden säilyttämistä tulisi tutkia osana tulevaa pihamiljöötä.

Maaperä

Raiviosuonmäen korttelialue sijaitsee osana laajaa Myyrmäki-Martinlaakson moreeniselänneryhmää, Martinlaakson selänteen lakialueella. Alimmat osat korttelia, etenkin katutontti, ovat selänteen pohjoisrinnettä. Pohjoisrinteeltä vesi valuu alas Laajakorven ojiin.

Korttelin eteläpuolella alkaa Laajavuoren laaja avokallioalue, joka on selänteen korkeinta ja karuinta lakialuetta. Kohdealueen pinnanmuodot laskevat eteläkulman +55 metristä luoteiskulman +43 metriin. Selvitysalueen jyrkimmät osuudet sijoittuvat alueen pohjoislaitaan katutontille, jossa rakennettujen luiskien kaltevuudet ovat jopa 40% (1:2,5). Luonnostaan rinne on katutontilla osin noin 20%(1:5). Muutoin alueen rinteiden kaltevuus vaihtelee keskimäärin välillä 1:30 -1:7. Alueen maaperä on pääosiltaan moreenia ja rakentamisen myötä tuotua täytemaata.



MAAPERÄKARTTA
 0 100 200m
 KALLIO S r SORA Si SILTTI L j LIEJU T TÄYTTÖ- JA / TAI
 Mr MOREENI H k HIEKKA Sa SAVI T v TURVE TOIMINTA-ALUE
 (Kar. syvyys n. 1m) kuva 8.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva alueella on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Osalla asuinrakennuksista on ollut julkisivuremontti, jossa muun muassa julkisivun väritystä on muutettu raikkaammaksi. Martinlaakson reunamilla sijaitsevat pientaloalueet ovat vehreitä ja viihtyisiä. Martinlaakson kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Arvokasta Martinlaaksossa on myös sen väljä rakenne ja vihreä ympäristö.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on rakennusperinnön kannalta arvokasta rivitaloaluetta. Uudessa Vantaan kaupunginmuseon ylläpitämässä rakennus-perintökohteiden luokituksessa sen tarkempi arvottaminen vielä kesken. Myös länsipuolella sijaitsevien ostoskeskusrakennuksen ja koulun arvottaminen on kesken.



Kuva 9.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Laaja-vuorentiehen. Martinlaakson asema on alle 500m päässä suunnittelualueelta. Asemalla pysähtyvät kaikki Martinlaakson radan paikallisjunat arkin

noin 10 minuutin välein ja viikonloppuisin 10-15 minuutin välein. Myös suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Martinlaakson aseman bussi-terminaalissa. Martinlaaksontien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja.

Liikenteeltään pääosin ulkosityönteisessä Martinlaaksossa on iso yhtenäinen autoton jalankulkualue, joka koostuu lähinnä yhdistetyistä jalankulku- ja pyöräteistä. Rakennettuja alueita halkovat kevyenliikenteen raittiyhteydet, jotka liittyvät metsäalueiden polkuverkostoihin. Kohdekorttelin molemmin puolin kulkee kevyenliikenteen raitit, jotka yhdistävän alueen sekä palveluihin että ympäröiville viheralueille.

Tekninen huolto

Vesihuolto ja vedenjakelu

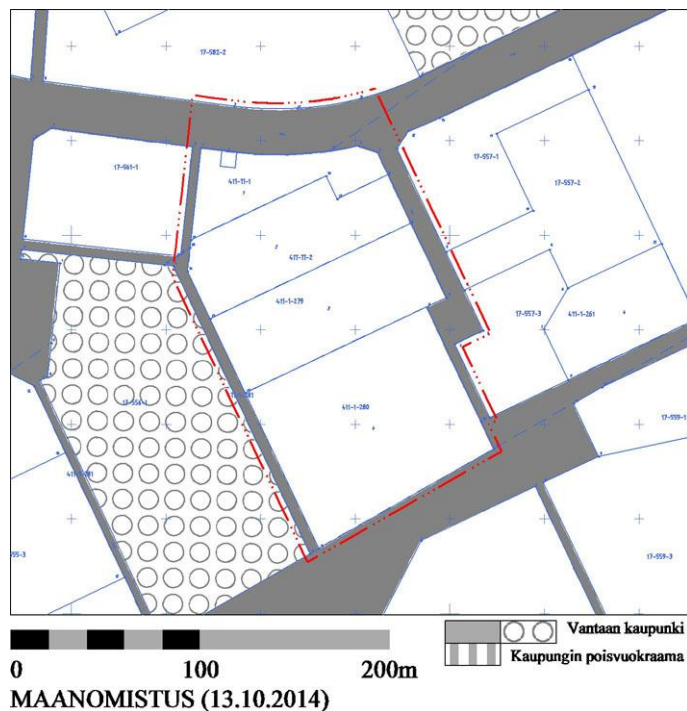
Laajavuorentiellä ja Raiviosuonmäellä on rakennettu vesihuoltoverkosto. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot ovat vaihtelevat alueella arvion mukaan välillä +86.00...+96.00 mvp (merenpinnasta).

Laajavuorentien jätevesiviemäri johtaa Martinlaakson jätevedenpumppaamolle, josta vedet jatkavat etelään kohti Viherpuistoa. Raiviosuonmäen jätevesiviemäri johtaa vedet etelän suuntaan samaiseen Viherpuistoon, jossa viemärit yhdistyvät. Viherpuistosta jätevedet johdetaan Myyrmäen, Vapaalan, Hämeenkylässä ja Hämevaaran kaupunginosien kautta Espoon puolelle, jossa ne päättyvät lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueella on nykytilanteessa asuinrakennuksia ja pysäköintialuetta, joiden kuivatusvedet on johdettu yleiseen hulevesiviemäriverkostoon. Laajavuorentien hulevesiverkosto johtaa vedet luoteeseen Myllymäenojaan, joka purkaa vedet Pikkujärveen. Raiviosuonmäen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin kaakkoon Mätäojaan.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuutosalue on katualueiden osalta kaupungin omistuksessa, kiinteistöjen 411-11-1, 411-11-2 ja 411-1-280 osalta SATO Koti Oy:n omistuksessa sekä kiinteistön 411-1-279 osalta Asunto Oy Raiviosuonmäki 5 / Talohallinta Oy: omistuksessa.



kuva 10.

3.1.5 Palvelut

Alue kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Martinlaakson uudella ostarilla noin 500 metrin päässä. Lähin virkistysalue on aivan vieressä sijaitseva Laajavuori.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Melunlähteet ja niiden vaikutukset tutkitaan kaavamuutostyön yhteydessä. Suunnittelualue on lentomelualue, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melun suojaus otetaan huomioon rakenteissa. Myös Laajavuorentie tieliikennemelu tulee huomioida suunnitelmissa.

3.1.7 Sosiaalinen ympäristö

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat muun muassa edellytykset asuntotuotannolle, hyvälle elinympäristölle ja edistää raideliikenteeseen tukeutuvaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta (Valtioneuvosto 13.11.2008 / 1.3.2009) Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

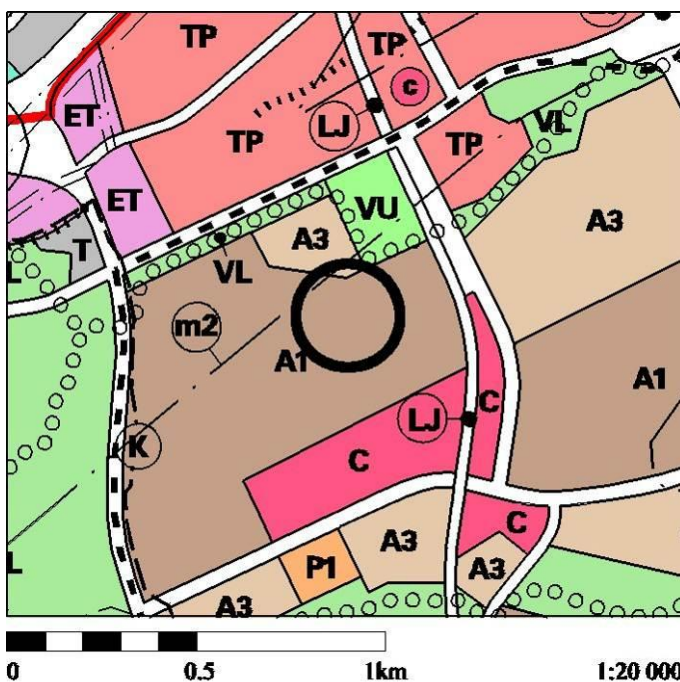
Uudenmaanliiton maakuntakaavassa alue on tiivistettävää aluetta.



Uudenmaanliiton maakuntakaava
1:50 000 kuva 11.

Yleiskaava

Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokkaan asumisen aluetta (A1).



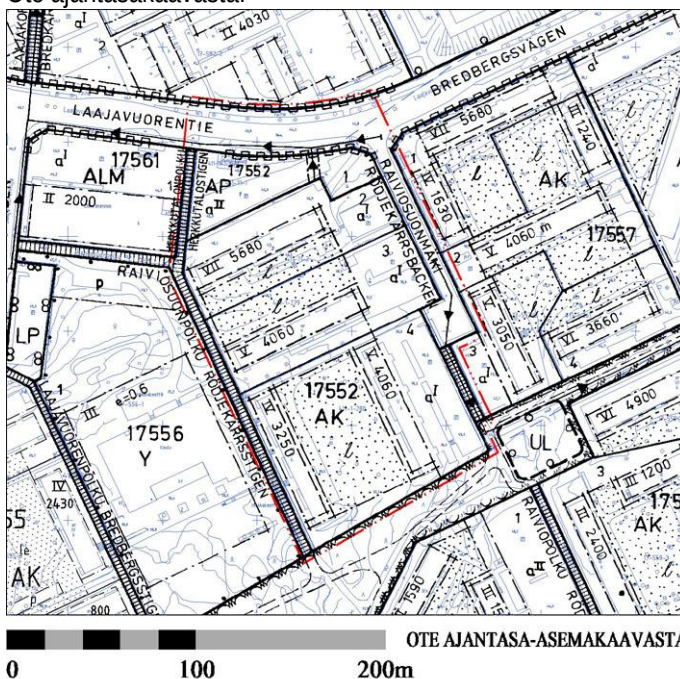
Voimassaoleva asemakaava

Asemakaavassa alue on asuinkerrostalojen korttelialue AK sekä autopaikkojen korttelialuetta AP, jolle saa sijoittaa korttelin 17552 autopaikkoja. Länsipuolella on kevyen liikenteen katuyhteys, yhdistettyjen liikerakennusten ja moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue ALM sekä yleisten rakennusten korttelialue Y. Eteläpuolella alue rajautuu viheralueeseen ja itäpuolella katualueeseen ja asuinrakennusten korttelialueeseen AK. Näiden asuinkortteleiden tehokkuus on noin $e = 0,7$. Pohjoispuolella on katualuetta sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta AR. Kuvassa ote asemakaavasta + alustava kaavan rajaus:

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 001421 Kh 15.2.1999

Ote ajantasakaavasta:



AK Asuinkerrostalojen korttelialue. ALM Yhdistettyjen liike-rakennusten ja moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue. AP 17552 Autopaikkojen korttelialue, lukusarja osoittaa korttelit, joiden autopaikkoja tulee sijoittaa korttelialueelle. Y Yleisten rakennusten

korttelialue. 17552 Korttelin numero. $e=0,60$ Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan. VII Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskielloja.

Asunto-ohjelma 2009-2017

Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 painopisteenä on edistää toimintaa, jolla parannetaan ihmisten mahdollisuuksia löytää tarpeitaan ja maksukykyään vastaava asunto. Kaavoituksella ja maapolitiikalla varmistetaan, että uudet asuinalueet ja täydennysrakentamiskohteet liittyvät luontevasti nykyiseen kaupunkirakenteeseen, muodostavat elinympäristöltään laadukkaita kokonaisuuksia ja tarjoavat monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talotyyppejä ja asunnon hallintamuotoja. Asunto-ohjelmassa nousevat esiin myös yhdenvertaisuuden näkökulmat ja kuntalaisten osallisuus. Asemakaavamuutos monipuolistaa Martinlaakson keskusta-alueen asumisvaihtoehtoja.

Esisuunnitelmat

Kaavan viitesuunnitelmat on tehty Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:

- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 001421 Kh 15.2.1999

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2015
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 26.2.2015, 19.3.2015, 31.3.2015/ Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
- Maisemaselvitys ja ympäristösuunnitelma 10.10.2014/ WSP Finland Oy
- Ympäristön yleissuunnitelma 16.4.2015/ WSP Finland Oy
- Katusuunnitelmat 30.4.2015/ WSP Finland Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma, teknisten verkostojen yleissuunnitelma 12.2.2015, liitekartat 23.4.2015/ WSP Finland Oy

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

SATO Koti Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 7.8.2014.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:

- Kaavamuutoksen hakijat, kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset: mm. Martinlaakson asukasyhdistys ry
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: *Elisa Oyj, Vantaan Energia, Sonera ym.*
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireilletulo

Asian valmistelu otettiin kaavamuutoshakemusten perusteella kaupunkisuunnittelun syksyn 2014 suunnitteluohjelmaan. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 14.11.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 15.11.2014. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 6 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä:

- 1. Jorma Keto

Miksi Martinlaakson ahtaimpaan paikkaan pitää rakentaa 7-kerroksinen asuintalo? Vastustan asemakaavamuutosta siltä osin, että asuintaloani vastapäätä (Laajavuorentie 3:n keskimäinen talo kadun varrella), Laajavuorentien varteen sen eteläpuolelle rakennetaan 7-kerroksinen asuintalo. Jo nyt aurinko paistaa nykyisten talojen yli pihallamme vain muutaman kesäkuukauden ajan. Alue ei ole enää vehreä ja viihtyisä eikä rakenne ole väljä jos kadun varteen rakennetaan maiseman peittävä korkea kerrostalo. Miten kehitetään liikerakennuskorttelia? Onko vaarana, että liikerakennuksen tilalle tai lisäksi rakennetaan myöhemmin tornitalo kuten aseman viereisessä ostoskeskuksessa? Hulevesien hallintasuunnitelmaan kannattaa kiinnittää erityistä huomiota. Tontillamme on 20 viime vuoden aikana ollut kaksi isompaa tulvaa, kun hulevedet ovat valuneet Raiviosuonmäestä Laajavuorentien yli pihallamme rankkasateiden jälkeen.

➔ *Liikerakennuksen kortteli ei kuulu tähän kaavamuutokseen.*

➔ *Kaava-alueesta on tehty hulevesien hallintasuunnitelma.*

➔ *Viitesuunnitelmavaihtoehtoista tehtiin varjostuskaaviot, joissa tutkittiin erikseen nykytila sekä viitesuunnitelmat katukorttelin 6- ja 7-kerroksisina vaihtoehtoina. Ajankohdat olivat: 15. helmikuuta klo 11/13/15, 15. huhtikuuta klo 11/13/15, 15. kesäkuuta klo 11/13/15. Myös joulukuu tutkittiin, mutta sinä aika varjostus peitti koko alueen vaihtoehtoista riippumatta. Varjostuskaavioiden mukaan huhti-kesäkuussa (sekä heinä-syyskuussa) 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole*

merkittävää eroa. Myöskään klo nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa. Helmikuussa 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa. Helmikuussa klo 13 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa on pieni ero sekä klo 15 hieman suurempi ero. Tämän ei kuitenkin katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa rivitalojen asukkaille, koska varjostus poistuu parin tunnin aikana. (katso selostuksen liite 10)

- 2. As Oy Martinsipi, c/o Martinlaakson Huolto Oy

1. Yhtiö vastustaa tontin korkeaa rakentamista vastapäätä sijaitsevasta matalasta rakennustyylistä poikkeavaksi.
2. Esitetty 6-7- kerroksinen talo on muuhun ympäristöön nähden selkeästi liian korkea ja muuttaa olennaisesti maisemakuvaa jättäen matalat rivitalo rakennukset varjoonsa.
3. As Oy Martinsipi 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.

Asuntoyhtiö esittää, että tontille rakennettaisiin huomattavasti nyt suunniteltuja matalampia rakennuksia ja riittävät autopaikat, ym. on toteutettava, kuten viranomaiset vaativat muillakin tämän alueen tonteilla.

- ➔ *Uusi rakentaminen on 6-7-kerroksista. Viereiset asuinkerrostalot ovat 6- (5 kerrosta + maanpäällinen kellarikerros), 7-(6 kerrosta + maanpäällinen kellarikerros) ja 8-kerroksisia (7 kerrosta + maanpäällinen kellarikerros). Uudisrakentamisen vaikutuksista rivitaloalueen varjostuksiin on tehty tutkielmat selostuksen liitteeksi 10. (Katso myös edellinen vastaus mielipiteeseen 1.)*
- ➔ *Autopaikkainormina käytetään uutta kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 hyväksymää normia. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti.*
- ➔ *Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman, yleiskaavan ja Martinlaakson kehityskuvan mukainen.*

- 3. Vantaan kaupunginmuseo

Ei erityistä huomautettavaa, tarkemmin mielipiteiden koonnissa.

➔ ok.

- 4. Museovirasto

Ei erityistä huomautettavaa, tarkemmin mielipiteiden koonnissa.

➔ ok.

- 5. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Ei erityistä huomautettavaa, tarkemmin mielipiteiden koonnissa.

➔ ok.

- 6. Vantaan Energia

Ei erityistä huomautettavaa, tarkemmin mielipiteiden koonnissa.

➔ ok.

Asukastilaisuus: tontilla käynti

Tiistaina 9.12.2014 pidettiin suunnittelualueella asukastapaaminen Raiviosuonmäen asemakaavamuutoksesta, joka koskee asutorakentamista SATO Koti Oy:n omistamille tonteille osoitteissa Raiviosuonmäki 1 ja 7. Vantaan kaupungin edustajana paikalla oli asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala. Lisäksi mukana olivat Maarit Tuomainen ja Mikko Nevalainen Sato:sta sekä Petri Viita ja Juha Kämäräinen arkkitehtitoimisto ArkOpenista. Paikalle saapui noin 20 asukasta kaavamuutosalueen taloyhtiöistä sekä muutama asukas Laajavuorentien pohjoispuoliselta rivitaloalueelta. Rivitaloasukkaat kritisoivat Laajavuorentien varren rakentamista liian korkeaksi. He kokevat, että se varjostaa heidän pihojaan. Rakennuksen varjostusta tullaan tutkimaan jatkosuunnittelussa. Keskustelussa tuli esiin erityisesti Sato:n nykyisten vuokralaisten asuntotilanne rakentamisen aikana. Toivottiin, että Sato tiedottaisi aikatauluista ajoissa. Varsinaista rakentamista ei vastustettu.

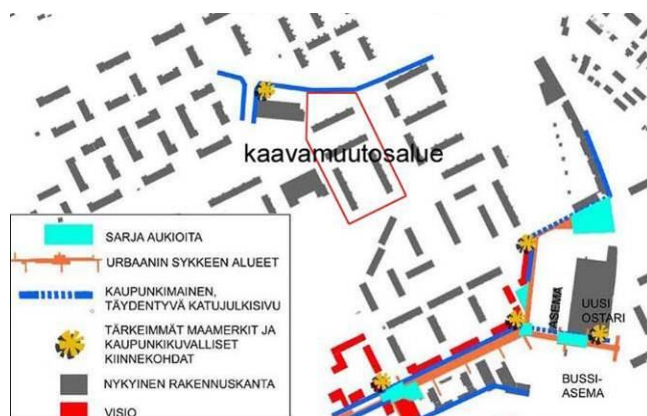
4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Kaavamuutosalueen rakentaminen kuuluu osana Martinlaakson kehityskuvassa (kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015) esitettyyn kokonaissuunnitelmaan. Kehityskuvassa on tutkittu muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuutta. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille.

Kaavamuutosalue kuuluu kehityskuvassa alueeseen, jossa suuret korttelipihat tulisi säilyttää. Alueita voidaan täydennysrakentaa, mutta ei pihalle vaan pysäköintialueille tai liikennealueille. Laajavuorentien reuna on osoitettu alueeksi, jossa raittien varrelle ja kaupunkikuvallisesti tärkeille katujulkisivuille luodaan yhtenäistä ilmettä. Täydentyvien katujulkisivujen linjoille sekä kaupunkikuvallisesti tärkeille paikoille sijoittuva rakentaminen edellyttää erityistä panostusta rakennusten arkkitehtuuriin. Materiaali- ja värivalinnoissa tulee huomioida olemassa oleva rakennuskanta. Julkisissa ja kaupallisissa rakennuksissa mukaan lukien asuinrakennusten kivijalkaliiketilat voidaan käyttää kirkkaita perusvärejä erottamaan ne selkeämmin muusta rakenteesta.

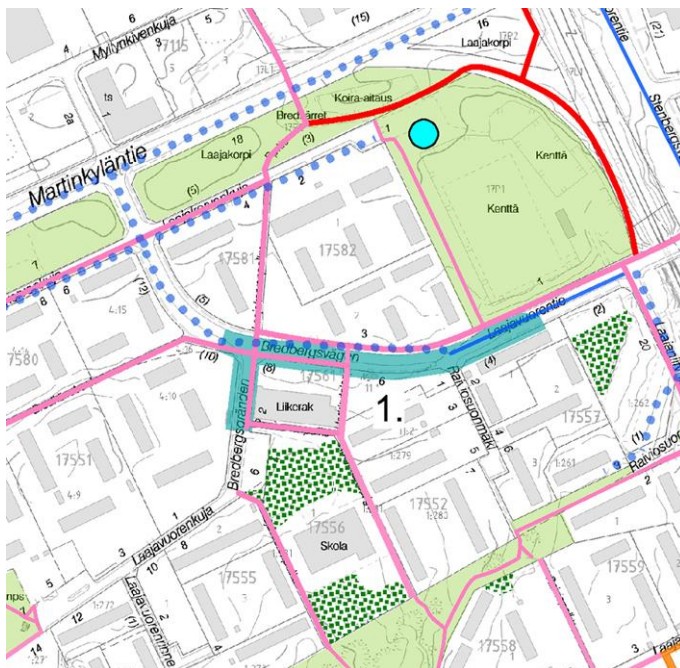


Kuva 14. Martinlaakson kehityskuvan periaatteet

Suhde maisemaan kehityskuvan mukaan

Sinisellä esitetty alue: Laajavuorentien pohjoisreunalla tonttien monipuolinen kasvillisuus muodostaa kauniin reunan katutilalle. Katupuina on vaahteroita. Eteläpuolella maiseman muodostavat osin epämääräisesti rajautuvat pysäköintialueet, kioskit ja kulunut maasto. Aluetta tulee kehittää kokonaisuutena ja samalla luoda viihtyisiä kävely-ympäristö.

Kuvassa **vaaleanpunaisella** viivalla esitetyt vehreät reitit: Kevyen liikenteen turvallinen ja viihtyisä verkosto säilytetään ja sitä kohennetaan. Raittien valaistus ja pinnoitteet ovat paikoin kunnostuksen tarpeessa. Mahdollisuuksien mukaan rakennetaan pyöräilylle erilliset kaistat. Usein tonteilla oleva kasvillisuus tekee kävelyreitistä miellyttävän. Mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä säilytetään tonttien kasvillisuutta kävelyreittien varrella.



Kuva 15. Suhde maisemaan

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

Vertailu eri kaavatasoihin

Asemakaava on maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelukonsepti

Asemakaavan lähtökohtana on alueen kehittäminen huomioiden tekeillä Martinlaakson kehityskuva. Kaavamuutos noudattaa kehityskuvan täydennysrakentamisen periaatteita, koska uusi rakentaminen joko korvaa nykyisen rakennuskannan tai se sijoitetaan pysäköintialueelle. Nykyiset piha-alueet säilyvät. Suunnittelualueen länsipuolinen kävelyraitti pyritään säilyttämään vehreänä.

Cityconin kauppatorilla olevalla liikekiinteistöllä on pitkä vuokrasopimus, joten lähtökohtaisesti nykyinen rakennus säilytetään. Haasteita muodostuu huoltoliikenteestä ja pysäköintipaikkojen määrästä. Tontin kehittämisvaihtoehtoihin palataan myöhemmin. Raivosuonmäen kadunvarsitontti (katukortteli) tulee suunnitella siten, että mahdollistaa myöhemmin myös Cityconin kauppatorin kehittämisen asuinkortteliksi, jossa kauppa kuitenkin säilyisi palveluna.

Pysäköinnin tulisi koostua sekä rakenteellisesta että maantasossa olevasta paikoituksesta. Tällöin saadaan pihaa säästymään, mutta hanke voidaan kuitenkin pitää kohtuuhintaisena. Tonttiliittymät voidaan ottaa sekä Laajavuorentieltä että Raivosuonmäeltä. Laajaniityntien ja Raivosuonmäen kulman tulee muodostaa kaupunkikuvallinen aihe.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan suunnittelutyö

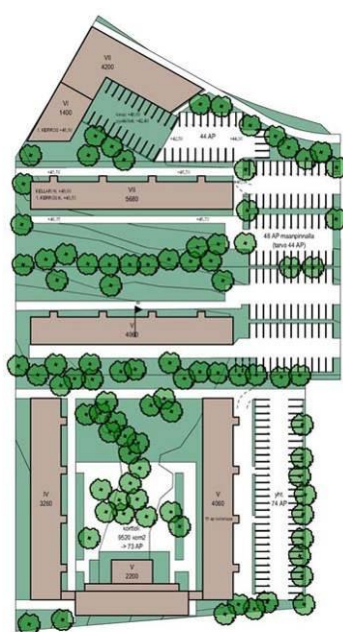
Kaavatyön aloituskokous pidettiin 4.3.2014. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi Sato:n ja Arkkitehtitoimisto ArkOpenin edustajat. Palaverissa käytiin läpi hankkeen lähtökohtia ja tavoitteita.

Arkkitehtikonsultti esitti kaava-alueelle 9 erilaista luonnosvaihtoehtoa perustuen kaupungin tavoitteisiin. Alla on esitetty kommentit vaihtoehtoista.



kuva 16. nykytilanne

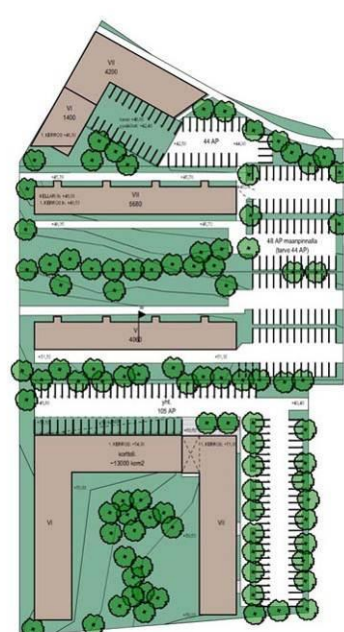
Katukorttelissa on yksi 8-kerroksinen (kadulta päin) asuinkerrostalo. Pohjoisin osa katukorttelia on pysäköintialuetta. Puistokorttelissa on kaksi 5-6-kerroksista asuinkerrostaloa mukaan lukien maanpäälliset kellarikerrokset.



kuva 17. 1-vaihtoehto

7-ker. asuinkerrostalo katukorttelin pysäköintialueelle ja 5-ker. asuinkerrostalo olemassa olevien talojen väliin puistokorttelissa.

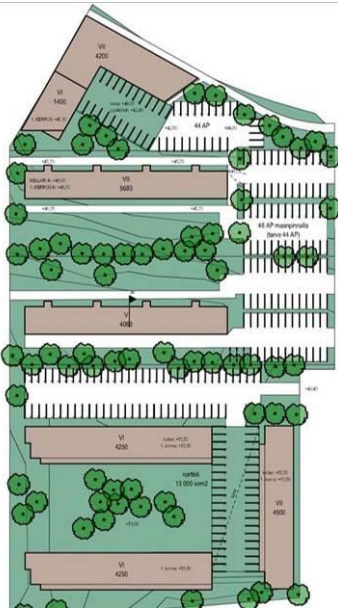
- Katukorttelin piha jää varjoisaksi. Katujulkisivun tulisi jatkua koko kadun varren osalle.
- Puistokorttelin pihalta ei ole näköyhteyttä puistoon. Piha jää varjoisaksi.



kuva 18. 2-vaihtoehto

7-ker. asuinkerrostalo katukorttelin pysäköintialueelle ja 6-7-ker. asuinkerrostalo puistokortteliin purettavien talojen tilalle.

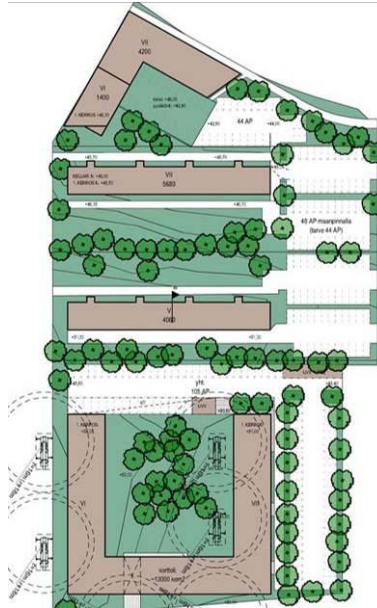
- Katukorttelin piha jää varjoisaksi. Katujulkisivun tulisi jatkua koko kadun varren osalle.
- Puistokorttelin rakennus tulee suoraan Raiviosuonmäki 3:n talon eteen ja varjostaa sen parvekkeita.



kuva 19. 3-vaihtoehto

7-ker. asuinkerrostalo katukorttelin
pysäköintialueelle ja 6-7-ker.
asuinkerrostalo puistokortteliin purettavien
talojen tilalle.

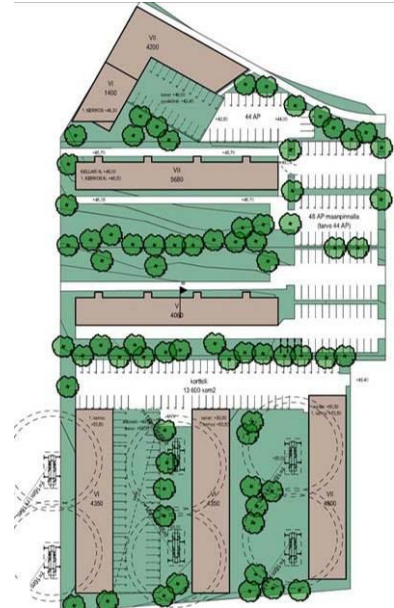
- Katukorttelin piha jää varjoisaksi. Katujulkisivun tulisi jatkua koko kadun varren osalle.
- Puistokorttelin yksi rakennus tulee liian lähelle itäpuolista olemassa olevaa asuinkerrostaloa. Toiset rakennukset estävät Raivosuonmäki 3:n näymät pihalle ja puistoon.



kuva 20. 4-vaihtoehto

7-ker. asuinkerrostalo katukorttelin
pysäköintialueelle ja 6-7-ker.
asuinkerrostalo puistokortteliin purettavien
talojen tilalle.

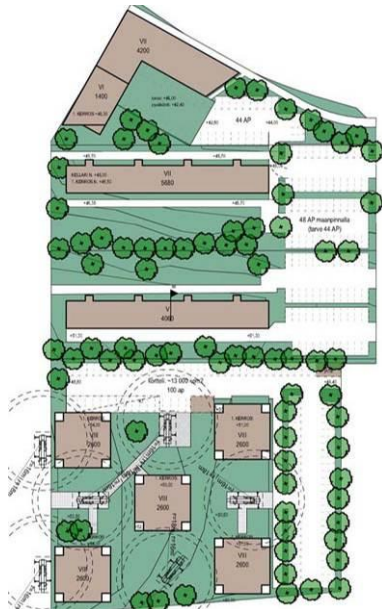
- Katukorttelin piha jää varjoisaksi. Katujulkisivun tulisi jatkua koko kadun varren osalle.
- Puistokorttelin pihalta ei ole näköyhteyttä puistoon. Piha jää varjoisaksi.



kuva 21. 5-vaihtoehto

7-ker. asuinkerrostalo katukorttelin
pysäköintialueelle ja 6-7-ker.
asuinkerrostalo puistokortteliin purettavien
talojen tilalle.

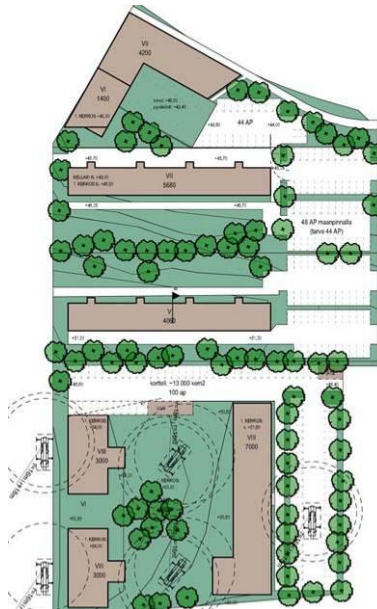
- Katukorttelin piha jää varjoisaksi. Katujulkisivun tulisi jatkua koko kadun varren osalle.
- Puistokorttelin pihalta on hyvät näköyhteydet puistoon, mutta pihat jäävät pienemmiksi kuin muissa vaihtoehtoissa.



kuva 22. 6-vaihtoehto

7-ker. asuinkerrostalo katukorttelin
pysäköintialueelle ja 8-ker. pistetalot
puistokortteliin purettavien talojen tilalle.

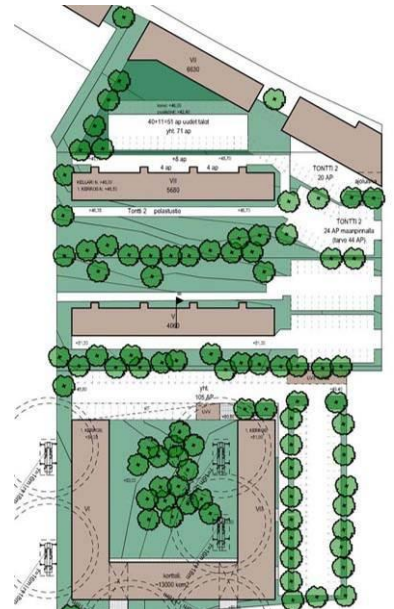
- Katukorttelin piha jää varjoisaksi. Katujulkisivun tulisi jatkua koko kadun varren osalle.
- Pistetalot eivät tunnu luonteelta tähän osaan Martinlaaksoa, jossa ominaista ovat kehämäiset rakennusmassat ja vehreät korttelipihat.



kuva 23. 7-vaihtoehto

7-ker. asuinkerrostalo katukorttelin
pysäköintialueelle ja 7-8-ker.
asuinkerrostalo puistokortteliin purettavien
talojen tilalle.

- Katukorttelin piha jää varjoisaksi. Katujulkisivun tulisi jatkua koko kadun varren osalle.
- Puistokorttelin pihalta on hyvät näköyhteydet puistoon, mutta ehdotetut pistetalot tuntuvat vierailta tähän paikkaan.



kuva 24. 8-vaihtoehto

7-ker. asuinkerrostalo katukorttelin
pysäköintialueelle ja 7-8-ker.
asuinkerrostalo puistokortteliin purettavien
talojen tilalle.

- Katukortteli rajattu hyvin Laajavuorentien suuntaan. Piha ei jää niin varjoisaksi kuin edellisissä vaihtoehtoissa. Varsinaista piha-aluetta ei jää kovin paljoa, koska autopaikkoja tuotu myös piha-alueelle.
- Puistokorttelin pihalta ei näköyhteyttä puistoon. Piha jää varjoisaksi.



Kuva 25. 9-vaihtoehto

7-ker. asuinkerrostalo ja 2-tasoinen
pysäköintilaitos katukorttelin
pysäköintialueelle ja 7-8-ker.
asuinkerrostalo puistokortteliin
purettavien talojen tilalle.

- Katukortteli rajattu hyvin
Laajavuorentien suuntaan. Piha ei
jää niin varjoiseksi kuin edellisissä
vaihtoehtoissa. Piha-alue on
enemmän kuin vaihtoehdossa 8.
- Puistokorttelin pihalta on
näköyhteys puistoon.
- Kokonaisuus istuu luontevasti
Martinlaakson
kaupunkirakenteeseen.

Arkkitehtikonsultti tarkensi suunnitelmia saatujen kommenttien perusteella. Suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon 9 mukaan.

Suunnitteluratkaisu:

Laajavuorentien kadunvarteen hahmoteltu talo on pyritty tekemään massaltaan kaupunkimaisen suurpiirteiseksi. Tätä pidettiin kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti onnistuneena. Porrashuonesisäänkäynnit erottuvat kadulle suurina aukkoina; Raiviosuonpolun risteykseen muodostuu pieni aukio, josta on käynti liiketilaan ja kolmanteen porrashuoneeseen. Laajavuorentien puoleisen rakennuksen julkisivuvaihtelua on jatkettu parkkilaitoksen julkisivuun. Aihe muodostuu 2 kerroksen korkuisesta punatiilisestä osuudesta, joka yhdistyy myös eteläpuoleiseen punasävytteiseen rivitaloalueeseen. Pysäköintilaitos toimii katutilaa rajaavana rakennuksena. Katutasoon on esitetty myös liiketila. Raiviosuonmäen risteykseen tehdään kaksitasoinen pysäköintilaitos, jonka molemmille tasoille ajo suoraan kadulta ilman ajoluiskia.

Suunnittelualueen eteläpuolella puistotontille esitetään kaksi L-muotoista rakennusmassaa ja reilu aukko talojen väliin, jossa yhteys puiston ja pihan välillä; pysäköinti maantasossa hyödyntäen tontin tasoerot. Maasto nousee tontin itälaidan n. +49,00 korosta tontin länsiosan n. +55,00 korkeuteen. Rakennusten välistä on avoin yhteys puistoon. Molemmat rakennukset ovat yhtä korkeita. Idänpuoleisessa rakennuksessa (VII) on pohjakerroksessa asuin- ja yhteistiloja, lännenpuoleisessa talossa (VI/VII) pohjakerros on pääosin kellarikerros yhteistiloineen. Pysäköinti sijoittuu nykyisen parkkialueen kohdalle tontin itäreunalle sekä tontin pohjoisosaan. Korttelipihan puolella on autokatos.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnitelmien tarkentuminen

Kevään 2015 aikana käytiin eri palaverissa läpi sekä yksittäisiä kaavamääräyksiä että liikenne- ja maisema-asioita. Viitesuunnitelmavaihtoehdoista tehtiin varjostuskaaviot, joissa tutkittiin erikseen nykytila sekä viitesuunnitelmat katukorttelin 6- ja 7-kerroksisina vaihtoehtoina. Ajankohdat olivat: 15. helmikuuta klo 11/13/15, 15. huhtikuuta klo 11/13/15, 15. kesäkuuta klo 11/13/15. Myös joulukuuta tutkittiin, mutta sinä aika varjostus peitti koko alueen vaihtoehdoista riippumatta. Varjostuskaavioiden mukaan huhti-kesäkuussa (sekä heinä-syyskuussa) 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa. Myöskään klo nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa. Helmikuussa 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa. Helmikuussa klo 13 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa on pieni ero sekä klo 15 hieman suurempi ero. Tämän ei kuitenkaan katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa rivitalojen asukkaille, koska varjostus poistuu parin tunnin aikana. (selostuksen liite 10)

Asemakaavan selvitykset

WSP Finland Oy laati asemakaavamuutosta varten erilaisia selvityksiä. Työn aluksi laadittiin maisemallinen ja toiminnallinen analyysi kohdealueelta. Sen jälkeen yhteistyössä Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy:n, SATO Oy:n ja Vantaan kaupungin edustajien kanssa tuotettiin maisemaselvitys, ympäristösuunnitelma piha- ja katualueelle sekä hulevesien hallintasuunnitelma sekä teknisten verkostojen yleissuunnitelma. Laajavuorentien katualuejärjestelyt sekä alueen hulevesijärjestelyt päivitetään samalla tämän päivän mitoituksia ja tavoitteita vastaaviksi. Nykyisellään Laajavuorentien tontin puoleisen reunan jalkakäytävä ei palvele uutta rakentamista, koska sen korkoasemat eivät ole samat ajoradan kanssa. Työssä tarkastellaan Laajavuorentien kehittämistä myös yleisesti.

Ympäristön yleissuunnitelma

Ympäristön yleissuunnitelman tavoitteena on, että uudesta asuinalueesta tulee istutettavan kasvillisuuden ja mahdollisuuksien mukaan säilytettävän puuston kanssa viihtyisä ja yleisilmeeltään vehreän luonnonmukainen ympäröivän alueensa tapaan. Pihatilat ovat mahdollisimman yhtenäisiä ja avaria, mutta laajoja kovia pintoja pyritään välttämään. Tämä on myös ympäröivän lähiöarkkitehtuurille tyypillinen, arvokas säilytettävä piirre. Monimuotoisuutta pyritään luomaan monipuolisella kasvillisuudella sekä kulkureittien ihmisläheisellä mitoituksella sekä laadukkailla rakenteilla ja pinnoitteilla. Lasten leikkiä ja asukkaiden oleskelua tuetaan välineiden ja kalusteiden lisäksi luomalla avointa nurmitilaa myös vapaaseen oleskeluun. Eteläisen tontin maantasokerroksen asunnoilla on terassi, joka rajataan matalin pensasistutuksin sekä rakennukseen liittyvin kaide- ja muurirakentein.

Tonttien olevaa puustoa on pyritty mahdollisuuksien mukaan säilyttämään ja niiden juuristoalueen korkomaailma pitämään ennellaan. Uusien kulkuväylien sekä rakennusten korot on suunniteltava siten, että rakentaminen ei tuhoa säilytettävien puiden runkoja tai juuristoja.

Katujen ja raittien suuntaan tonttipihat rajautuvat rakennuksin ja puurivein. Kaikissa puuvälinoissa suositetaan luonnonympäristöön, erityisesti seka- ja havumetsään sopivia lajeja. Puuriveissä käytetään koivuja ja vaahteroita sekä pihlajia.

Liikenne

Laajavuorentien osalta on esitetty kaksi katukarttaa, toinen tontin rakentamiseen liittyen ja toinen yleisemmin kadun kehittämisen kannalta. Ensimmäinen katupiirustus palvelee nimenomaan asemakaavamuutokseen liittyvän tontin rakentamista, jotta rakennuksen kadun puoleiset sisäänkäynnit ja liiketiloja palvelevat parkkipaikat voidaan toteuttaa. Toinen katupiirustus esittää kadun eteläreunan muuttamista laajemmin siten, että ajorataa kaventamalla saadaan tarvittavat tilat pyörätielle ja bussien odotustiloille.

Uusi autopaikkanormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja. Suunnitelmissa on esitetty 111 autopaikkaa. Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka/ 30 kerrosneliömetriä.

Meluasiat

Lentomelu on otettu huomioon kaavamääräyksiin.

Hulevedet

Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta (ks. erillinen hulevesien hallintasuunnitelma, liite 7). Lievästi likaantuneiden piha-alueiden hulevedet sekä kattovedet voidaan yleensä johtaa tonttiikohtaisiin suodatusrakenteisiin tai hulevesiaiheisiin. Ympäristön yleissuunnitelmassa on esitetty hulevesiaiheiden alustava sijainti tonteilla. Kohteiden suunnitteluun on jatkossa kiinnitettävä erityistä huomiota. Tarkoituksena on, että hulevesiaiheet liittyvät luontevasti piha-alueisiin sekä kasvillisuutensa että materiaaliensa osalta. Ne ovat lähtökohtaisesti matalia

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

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Marko Hoffren	suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri
Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Elina Komulainen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Sampo Sälevaara	lupa-arkkitehti
Jari Saajo	lupa-arkkitehti

Yrityspalvelut:

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

Muut yhteistyökumppanit ja konsultit:

Maarit Tuomainen	Maanhankintapäällikkö, SATO Oyj
Petri Viita	arkkitehti/ Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
Juha Kämäräinen	arkkitehti/ Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
Arto Kaituri	projektipäällikkö/ WSP Finland Oy
Anna Böhling	maisema-arkkitehti/ WSP Finland Oy
Jari Laaksonen	katusuunnittelija/ WSP Finland Oy
Kia Aksela	hulevesi- ja verkostosuunnittelija/ WSP Finland Oy
Heidi Tuppurainen	hulevesi- ja verkostosuunnittelija/ WSP Finland Oy

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.9.2015.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Tontinkäyttöluonnos perustuu yhtenäiskorttelimalliin, jossa rakennusoikeus on yhteensä 23 500 kem². Rakennusmassan korkeus vaihtelee kuudesta seitsemään kerrokseen. Kehämaisesti sijoitetut rakennusmassat rajaavat keskelleen viihtyisän ja melulta suojatut yhteispihat.

Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee osia korttelista 17552 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee korttelia 17552.

Kaavamuutoksella autopaikkojen korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Muu osa suunnitelueta säilyy AK-korttelialueena. Kiinteistöistä 411-11-1 ja 411-11-2 muodostetaan korttelin 17552 tontit 5 ja 6. Kiinteistöistä 411-11-1 noin 31 m² otetaan katualueeksi Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen kulmasta.

Kaavamuutosalueella on tällä hetkellä 12 990 kem² rakennusoikeutta, josta 12 820 kem² on käytetty asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Sato:n osoitteessa Raiviosuonmäki 3 sijaitseva asuinkerrostalo säilyy. Sillä on asemakaavan mukaista kerrosalaa 5512 kem². Asemakaavassa sen rakennuslalla pidetään edelleen kerrosalana 5680 kem². Sato:n osoitteessa Raiviosuonmäki 7 sijaitsevat asuinkerrostalot puretaan. Niillä on ollut rakennusoikeutta 7310 kem², josta 7308 kem² on käytetty asemakaavan mukaiseen rakentamiseen. Kaavamuutosalueelle osoitetaan uutta 6–7-kerroksista asuinkerrostalorakentamista 17 820 kem² AK-korttelialueelle. Yhteensä kaavamuutosalueelle osoitetaan siis 23 500 kem². Verrattuna nykytilanteeseen kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 10 510 kem². Suunnittelualueiden väliin jää omalla tontilla sijaitseva asuinkerrostalo on Asunto Oy Raiviosuonmäki 5 / Talohallinta Oy:n omistuksessa. Rakennus ja tontti säilyvät sellaisenaan. Lisäksi viereisten katualueiden asemakaavamerkinnot ajantasaistetaan.

Suunniteltavana olevan alueen uusi tehokkuus on $e=1,4$. Kaava mahdollistaa noin 260 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 6-7-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu osin maantasoon, osin 2-tasoiseen pysäköintilaitokseen tonteilla 5 ja 6 sekä maantasoon tontilla 4.

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos:

Kiinteistöistä 411-11-1 ja 411-11-2 muodostetaan korttelin 17552 tontit 5 ja 6. Kiinteistöistä 411-11-1 noin 31 m² otetaan katualueeksi Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen kulmasta.

5.1.1 Mitoitus

Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:

Kerrosalat:

tontti 17552/4: n. 203 asuntoa: kerrosala yhteensä 12 400 km², tontin pinta-ala 9232 m², $e =$ noin 1,3

tontti 17552/5: nykyiset asunnot: kerrosala yhteensä 5680 km², tontin pinta-ala 3159 m², $e =$ noin 1,8

tontti 17552/6: n. 88 asuntoa: kerrosala yhteensä 5420 km², tontin pinta-ala 3895 m², $e =$ noin 1,4

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 61 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

6-7-kerroksisten rakennusten rakennusalat on rajattu pohjoisessa katukorttelissa Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen suuntaisesti siten, että rakennusmassa muodostaa kadulle kaupunkikuvallisen aiheen, kaupunkimaisen katujulkisivun. Myös autojen säilytyspaikan rakennusala on osa tätä kokonaisuutta. Rakennusallalle voidaan rakentaa pysäköintiä kahteen tasoon. Eteläisessä puistokorttelissa rakennusalat on rajattu kehämäisesti yhteispihan ympärille, siten että pohjoispuolisen olemassa olevan asuinkerrostalon (osoitteessa Raiviosuonmäki 5) näkymät pihalle säilyvät. Myös näkymät pihalta etelään puistoalueelle on mahdollistettu.

Laajavuorentien kadun puoleisen asuinkorttelin rakennusten kadun puoleiset julkisivut sekä puistokorttelin rakennusten ulkokehän julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua vaaleaa tiiltä tiilenvärisin saumoin tai vaaleaa rappautusta. Katukorttelin katujulkisivun kaksi ensimmäistä kerrosta sekä pysäköintilaitoksen kadunpuoleiset julkisivut tehdään puhtaaksi muurattuna tiilipintana, joka muodostaa arkkitehtonisen kokonaisuuden. Pysäköintilaitoksen kadun puoleista julkisivua jäsenetään aukotusten lisäksi joko vaihtelevan korkuisella kasvillisuudella tai kadun suuntaan näkyvällä viherkatolla. Julkisivun ja viherrakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Porrashuoneet suunnitellaan siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta. Asuinrakennusten sisäpihan puoleiset julkisivut voivat olla vaaleita elementtipintoja, joiden saumat on pyrittävä häivyttämään. Autokatokset ja muut piharakennukset sovitetaan asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Katukorttelissa rakennuksen katutasoon Laajavuorentien puolelle sijoitetaan kaavakartalla esitetyn rakennusoikeuden lisäksi vähintään 100 k-m² liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa. Nämä tilat avataan suurin ikkunoin katutilaan.

Autopaikkojen ja pyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- asuminen sekä asuntoon liittyvät työtilat 1 ap/130 k-m²
- erilliset työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat: 1/50 k-m².
- liiketilat 1/35 ap/kem²
- Polkupyöräpaikkoja 1 pp / 30 k-m².

Pysäköintikannen Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen puoleiset autopaikat sijoitetaan autokatoiksi. Puistokorttelin katoksettomat autopaikat päällystetään nurmikiveyksellä. Pysäköintialueita jäsenellään myös istutuksin.

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Puistokorttelin säilytetään rakennusten rajaamalla sisäpihalla kasvavia mäntyjä. Säilytettävän puuston alueella maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa. Säilytettävät puut ja niiden juuristo suojataan rakentamisen aikana. Pihojen viherrakentaminen liitetään luontevasti ja toiminnallisesti hulevesien hallintaan. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitellaan ja rakennetaan yhtenäisesti. Rakennusten sisäänkäyntejä korostetaan istutuksin. Rakennusten 1. kerroksen asuntopihat rajataan muusta alueesta pensasistutuksin sekä rakennuksiin liittyvin kaide- ja muurirakentein.

Alueella järjestään hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja. Hulevesien käsittely toteutetaan laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana. Rakentamisen aikaiset hulevedet käsitellään laadullisesti.

Raivosuonpolun ja Herkkutalonpolun varteen on osoitettu alueen osa, jolle tulee istuttaa puita ja pensaita. Myös puistokorttelin itäreunalle osoitetaan istutettava/säilytettävä puurivi.

Puistokorttelin pohjoisosan pysäköintialueen läpi kulkee putkirasite.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset

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



Kuva 26. Rakennusmassan rakeisuus: nykyinen (vas.) ja uusi (oik.)

Liikenne

Uusi rakentaminen ei liikenneselvitysten mukaan aiheuta suuria muutoksia katualueisiin.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Laajavuorentiellä ja Raivosuonmäellä on valmis vesihuoltoverkosto, johon uudet asuinrakennukset voidaan liittää. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu yleiselle vesihuollolle lisäkustannuksia. Rakennusten sijoittelusta johtuen Raivosuonmäki 3:n vesijohto ja jätevesiviemäri siirtämään uuden rakennuksen tieltä. Uusi linjaus kulkee Herkkutalonpolun kautta Raivosuonmäelle. Tämä verkosto-osuus jää hankkeen toteutettavaksi ja omistukseen. Putkien sijoittamiseksi katualueelle tulee hakea sijoituslupa Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen asiakaspalvelusta.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. 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 tulvamiotoitus 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.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kaava-alueelle hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytään kaupungilla

rakennusluvan yhteydessä. Tonteilla voi olla yhteisiä hulevesirakenteita kunhan niiden omistuksesta ja kunnossapidosta on sovittu tonttien kesken. Tontin hulevesien hallinta tulee suunnitella Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnitelman mukainen maankäyttö ei aiheuta merkittäviä muutoksia luontoon ja luonnonympäristöön, koska rakentaminen sijoittuu olemassa oleville tonteille ja pysäköintialueille. Piha-alueet säilyvät.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Martinlaakson aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Kaava-alueelle on tulossa noin 260 uutta asukasta, jos asumisväljyys on noin 40 k-m²/ asukas. Lähtökohtaisesti asuntotuotannon kerrosalasta noin 30% on omistusasumista (katukorttelin uusi asuinrakennus) ja 70% on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (puistokortteli).

5.4.4 Yhteenveto

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

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksiin.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Kaava-alueelle ei tule nimistömuutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

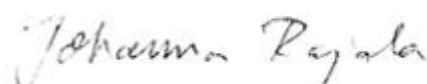
Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2016.

Vantaalla 14.9.2015

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti



Johanna Rajala
Asemakaavasuunnittelija

Laatijan yhteystiedot:

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

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

LIITTEET

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000
5. Ympäristön yleissuunnitelma, WSP Finland Oy
6. Katuleikkaus ja maastoleikkaus, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
7. Hulevesien hallinta (EI MITTAKAASSA) WSP Finland Oy
8. Katujulkisivu Laajavuorentien suunnasta (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
9. perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
10. Varjostuskaaviot, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 03.09.2015
Kaavan nimi 002249 Martinlaakso 17 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 14.11.2014
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002249
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 2,2031 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 2,2031

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,2031	100,0	23500	1,07	0,0000	10510
A yhteensä	1,6286	73,9	23500	1,44	0,2573	10510
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5745	26,1	0		-0,2573	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2031	100,0	23500	1,07	0,0000	10510
A yhteensä	1,6286	73,9	23500	1,44	0,2573	10510
AK	1,6286	100,0	23500	1,44	0,2573	10510
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5745	26,1	0		-0,2573	0
Kadut	0,3864	67,3	0		0,0031	0
Kev.liik.kadut	0,1881	32,7	0		0,0000	0
LPA	0,0000		0		-0,2604	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m

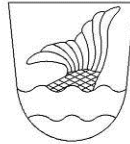
0 50 100m

Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

002249

14.9.2015

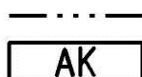
685491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17**MARTINLAAKSO**Asemakaavan muutos
Osat korttelia 17552 sekä katualuetta.Tonttijaon muutos
Osa korttelia 17552.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 17**MÅRTENSDAL**Ändring av detaljplanen
Delar av kvarteren 17552 samt gatuområdeÄndring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17552.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Laajavuorentien puolella rakennuksen perustukset saavat ulottua katualueen puolelle enintään 50 cm.

Porrashuoneet tulee erottua muusta julkisivusta.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Korttelin 17552 tontin 6 asuinrakennuksen Laajavuorentien puoleisten julkisivujen sekä tontin 4 asuinrakennusten ulkokehän julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattua vaaleaa tiiltä tiilenvärisin saumoin tai vaaleaa rappautsa.

Korttelin 17552 tontilla 6 Laajavuorentien puoleisen katu-julkisivun kaksi ensimmäistä kerrosta sekä pysäköintilaitoksen kadunpuoleiset julkisivut tulee olla puhtaaksi muurattua tiilipintaa, joka muodostaa arkkitehtonisen kokonaisuuden.

Asuinrakennusten sisäpihan puoleiset julkisivut voivat olla vaaleita elementtipintoja, joiden saumat on pyrittävä häivyttämään.

Autokatokset ja muut piharakennukset tulee sovittaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Laajavuorentien puoleiset katutasen tilat tulee avata suurin ikkunoin katutilaan.

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

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

Korttelissa 17552 tontilla 6 tulee rakennuksen katutasoon Laajavuorentien puolelle sijoittaa kaavakartalla esitetyn rakennusoikeuden lisäksi vähintään 100 k-m² liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa.

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asuminen sekä asuntoon liittyvät työtilat	1 ap/130 k-m ²
erilliset työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat	1 ap/50 k-m ²
liiketilat	1 ap/35 k-m ²

Korttelin 17552 tontin 5 pysäköintilaitoksen maanalaisiin tiloihin tai pysäköintikannelle johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella luontevana rakennuksen osana. Pysäköintikannen Laajavuorentien ja Raiviosuonmäen puoleiset autopaikat tulee sijoittaa autokatoiksiin.

Korttelin 17552 tontilla 4 katoksettomat autopaikat tulee pääilystää nurmikiveyksellä.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

På Bredbergsvägens sida får byggnadernas grunder sticka ut högst 50 cm på gatuområdet.

Trapphusen ska avika från den övriga fasaden genom egna effektfärger.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

Bostadsbyggnadens fasader mot Bredbergsvägen på tomt 6 i kvarter 17552 samt fasaderna i bostadsbyggnadernas yttre bäge på tomt 4 ska huvudsakligen bestå av ljus platsbyggat tegel med tegelfärgade fogar eller ljus puts.

De två första våningarna i gatufasaden mot Bredbergsvägen samt parkeringsanläggningens fasader mot gatan på tomt 6 i kvarter 17552 ska bestå av renmurade tegelytor som bildar en arkitektonisk helhet.

Fasaderna mot bostadsbyggnadernas innergård kan bestå av ljusa elementtytor vars fogar man ska eftersträva att dölja.

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

Lokalerna i gatuplanet mot Bredbergsvägen ska öppnas upp mot gaturummet med stora fönster.

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

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

På tomt 6 i kvarter 17552 ska det placeras minst 100 m²-vy affärs-, kontors-, service- eller arbetslokaler i byggnadens gatuplan mot Bredbergsvägen utöver den byggrätt som anges i plankartan.

I det underjordiska parkeringsutrymmet får placeras tekniska eller andra tekniska utrymmen och befolknings-skydd samt förrådsrum som betjänar boendet.

Minimiantalet bilplatser:

boende och arbetsrum i anslutning till bostad	1 bp/130 m ² -vy
arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler	1 bp/50 m ² -vy
affärslokaler	1 bp/35 m ² -vy

De förbindelser som leder till de underjordiska utrymmena eller till parkeringsdäcket i parkeringsanläggningen på tomt 5 i kvarter 17552 ska planeras som en naturlig del av byggnaden. De bilplatser på parkeringsdäcket som vetter mot Bredbergsvägen och Rödjekärsbacken ska placeras i täckta bilparkeringar.

Bilplatser utan takkonstruktion på tomt 4 i kvarter 17552 ska förses med gräsarmering.

Pysäköintialueita on jäsenneittävä istutuksin.
 Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.
 Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp/30 k-m².
 Asfalttia saa käyttää vain ajoradoilla ja pelastusauton reiteillä.

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Korttelin 17552 tontilla 4 tulee säilyttää rakennusten rajamallia sisäpihalla kasvavia mäntyjä. Säilytettävän puuston alueella maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa. Säilytettävät puut ja niiden juuristo on suojattava rakentamisen aikana.

Pihojen viherrakentaminen liitetään luontevasti ja toiminnallisesti hulevesien hallintaan.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa istutuksin.

Rakennusten 1. kerroksen asuntopihat on rajattava muusta alueesta pensasistutuksin sekä rakennuksiin liittyvin kaide- ja muurirakentein.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelu-alueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.

Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeytämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa laadukkaasti, puisto- maisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötar-koituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.

Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä laadullisesti.

Parkeringsområdet ska delas upp med planteringar.
 Bilplatser får byggas på den andra tomten.
 Cykelplatser ska reserveras 1 cp/30 m²-vy.
 Endast körleder och färdvägar för räddningsbilar får beläggas med asfalt.
 Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadshusens yttreväggar ΔL skall vara minst 32 dB.

På tomt 4 i kvarter 17552 ska tallar som växer på den innergård som avgränsas av byggnaderna bevaras. I det område där trädbeståndet bevaras får markytans nivå inte ändras i någon större utsträckning. Träd som bevaras och deras rötter ska skyddas under byggnadsskedet.

Grönbyggandet på gårdarna integreras på ett naturligt och funktionellt sätt med hanteringen av dagvatten.

Byggnadernas entréer ska framhävas med hjälp av planteringar.

Bostadsgårdarna på byggnadernas 1:a våning ska avgränsas från det övriga området med häckplanteringar samt med räck- och murkonstruktioner i anslutning till byggnaderna.

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

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

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

På området ska användas genomsläppliga ytbeläggningar.

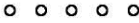
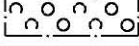
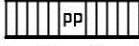
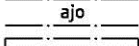
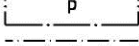
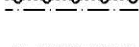
I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

Dagvattenhanteringen ska förverkligas högklassigt på ett parklikt sätt. På den områdesdel som används för att fördröja dagvatten tillåts också andra parallella användningsändamål, vilka inte hindrar att området används för att fördröja dagvattnet vid översvämningar.

Dagvatten som uppstår under byggandet ska hanteras ordentligt.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
LAAJAVUORENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
124.00	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
a	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Ohjeellinen hulevesialue.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Gräns för delområde.
Riktgivande gräns för område eller del av område.
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
Stadsdelsnummer.
Stadsdelens namn.
Kvartersnummer.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.
Byggnadsyta.
Riktgivande byggnadsyta.
Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.
Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
För lek och utevistelse reserverad del av område.
Riktgivande dagvattenområde.

	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Områdesdel som skall planteras med träd och buskar.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
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.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mättingsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

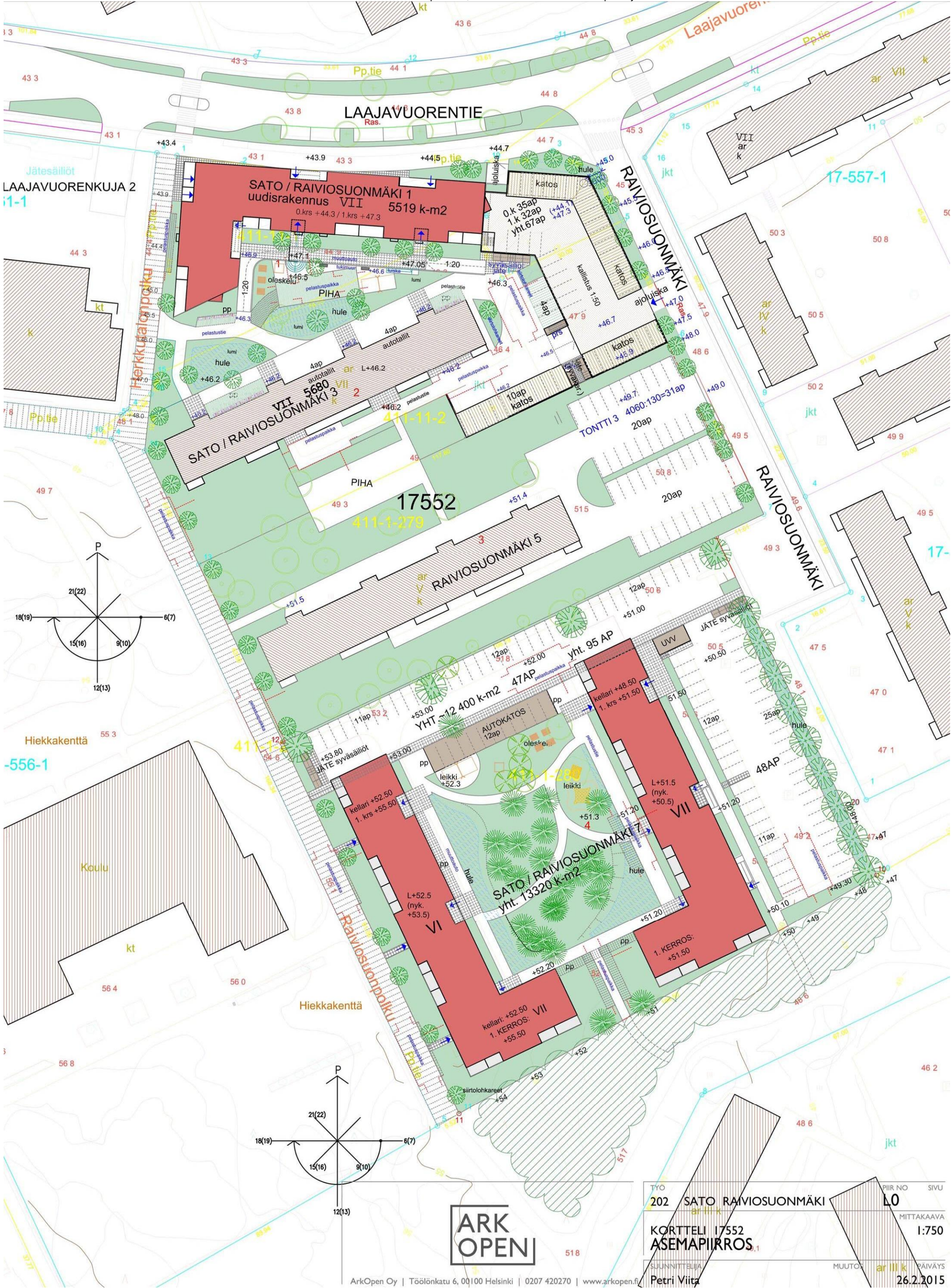
Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__



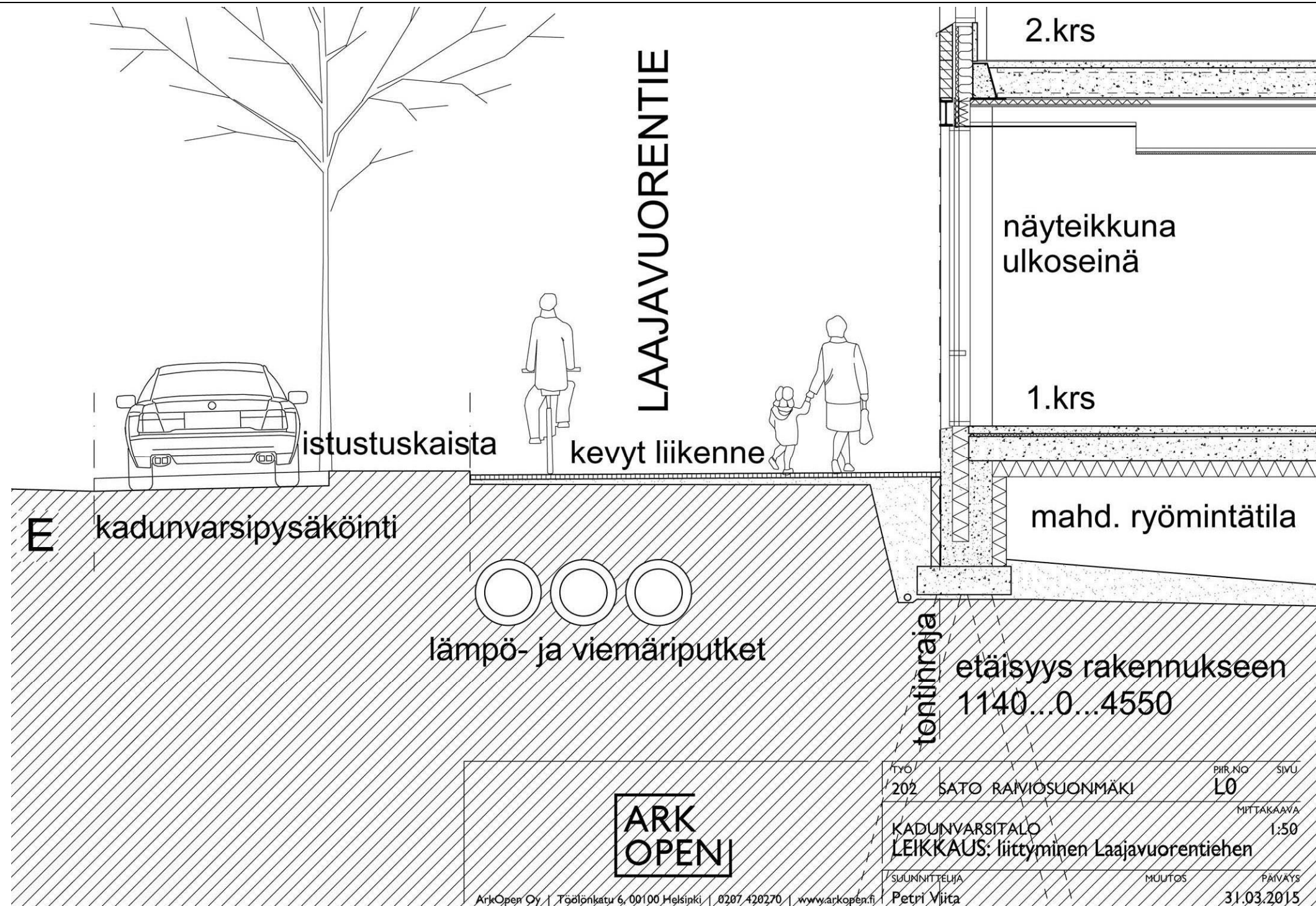
ARK
OPEN

TYÖ	202	SATO RAIVOSUONMÄKI	PIIR NO	L0	SIVU
KORTTELI	17552	ASEMAPIIRROS	MITTAKAAVA	1:750	
SUUNNITTELIJA	Petri Viita	MUUTOS	ar III k	PÄIVÄYS	26.2.2015

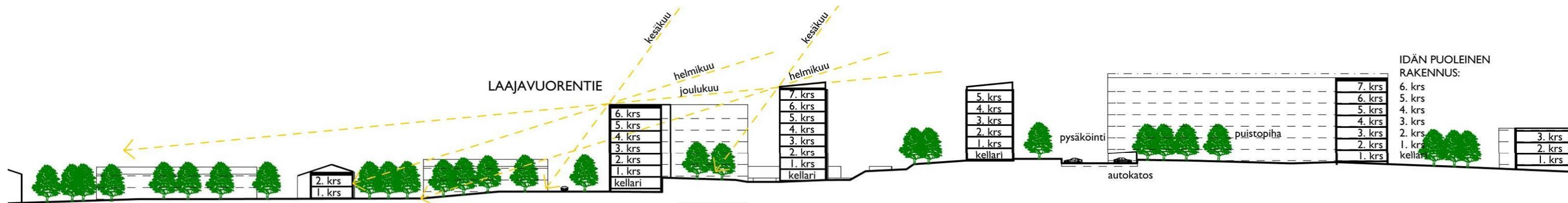


	Sorapinta		Avokallio		Nurmikko		Valettu betoninen tukimuuri
	Asfaltti		Pensasistutus		Säilyvä metsä		Lumenkasaupaikka
	Betonilaatta, harmaa		Leikkialue		Säilytettävä puu		Pelastusreitit ja -paikka
	Nurmikivi		Huleveden imeytysalue		Istutettava lehti/havupuu		

RAIVIONSUONMÄKI
 Asemakaavan muutos
 Ympäristön yleissuunnitelma
 1:800 (A3)
 16.4.2015 WSP



6. Katuleikkaus ja maastoleikkaus, Arkkitehtisto ArkOpen Oy



202 SATO Raivosuonmäki

SIVU

Alueleikkaus

TULOSTUSPÄIVÄ

7.1.2015

MITTAKAAVA

1:1000



8. Katujulkisivu Laajavuorentien suunnasta (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy



ArkOpen Oy | Mäkelänkatu 52 B, 00510 Helsinki | 0207 420270 | www.arkopen.fi

202 SATO Raivosuonmäki

SIVU

Katukortteli katujulkisivu

TULOSTUSPÄIVÄ

10.9.2014

MITTAKAAVA

1:300



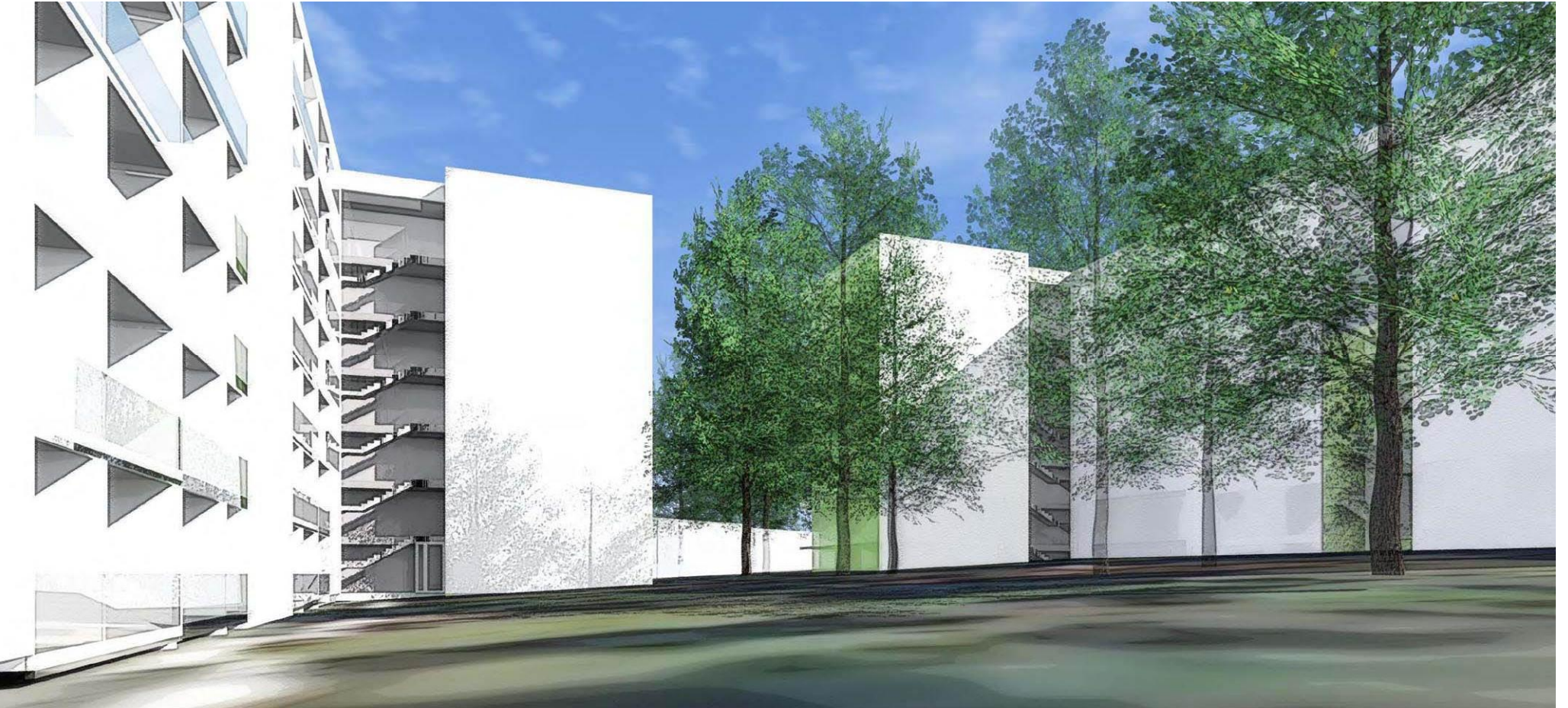
Näkymä Laajavuorentieltä pohjoiseen



Näkymä Laajavuorentieltä itään



Ilmakuva alueesta



Perspektiivi eteläpuolisen korttelin sisäpihalta



Perspektiivi eteläpuolisen korttelin sisäpihalta

10. Varjostuskaaviot, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

VARJOTUTKIELMAT, ARKKITEHTITOIMISTO ARKOPEN OY

	NYKYTILANNE	UUDISRAKENNUS 6 KERROSTA	UUDISRAKENNUS 7 KERROSTA	
15. HELMIKUUTA KLO 11				KOMMENTIT: - 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 11 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa
15. HELMIKUUTA KLO 13				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 13 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa on pieni ero. Tämän ei katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa rivitalojen asukkaille, koska varjostus poistuu parin tunnin aikana.
15. HELMIKUUTA KLO 15				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 15 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa on ero. Tämän ei katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa rivitalojen asukkaille, koska varjostus poistuu parin tunnin aikana.
15. HUHTIKUUTA KLO 11				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 11 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa
15. HUHTIKUUTA KLO 13				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 13 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa
15. HUHTIKUUTA KLO 15				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 15 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa
15. KESÄKUUTA KLO 11				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 11 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa
15. KESÄKUUTA KLO 13				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 13 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa
15. KESÄKUUTA KLO 15				- 6- ja 7-kerroksisen rakennuksen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa - klo 15 nykytilanteen ja uudisrakentamisen varjostuksissa ei ole merkittävää eroa