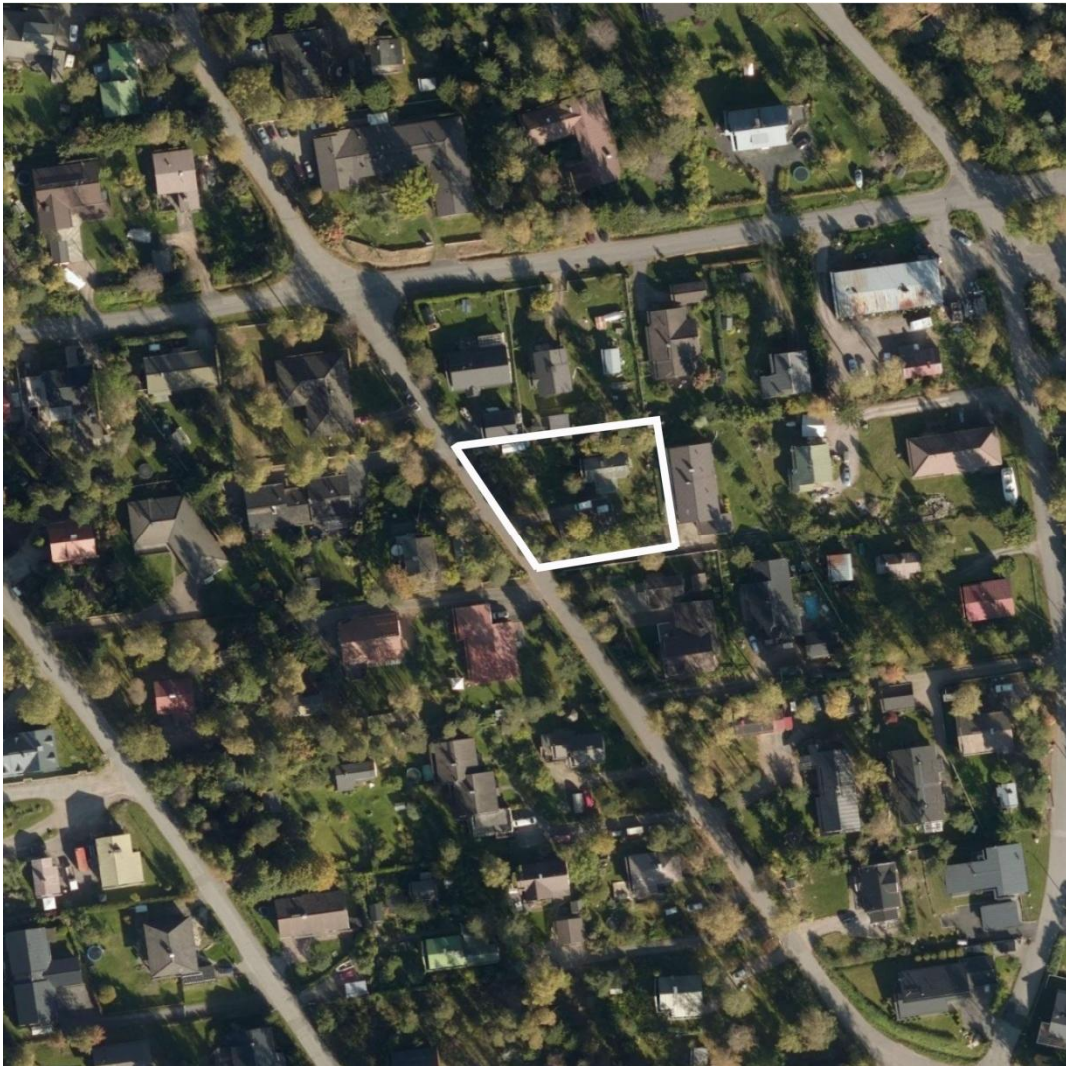


Vantaa
Kivistö

002334 PAASITIE 7B

KIVISTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002334. Selostusta on tarkistettu 19.3.2018. Kaavoitus on tullut vireille 28.9.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Asemakaavan muutos koskee

Vantaan kaupungin 23. kaupunginosaa, Kivistö,
osa korttelia 23016.

(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 23016.)

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontin 92-23-16-11 tehokkuuden nostaminen. Kaava-
muutos nostaa rakennusoikeuden määrää 167 k-m².

Kaavan laatija:

Eija Hasu, asemakaavasuunnittelija, maisema-arkkitehti, Vantaan kaupunki;

eija.hasu@vantaa.fi, puh. 050 3029427.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Kivistön vanhan pientaloalueen keskiosissa osoitteessa Paasitie 7b. Asemakaavan muutos koskee asemakaavaa nro 230100, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 4.6.1984.

Alue rajautuu lännessä Paasitiehen. Etelässä, idässä ja pohjoisessa alue rajautuu pientalokortteleihin. Kivistön keskustaasta ja asemalle on matkaa linnuntietä noin 950 metriä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tontin 92-23-16-11 omistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.11.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002334.
- Kaavoitus tuli vireille 28.9.2017.
- Mielenpitoita osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (MRL 62 §) saatiin 9 kappaletta 31.10.2017 mennessä.
- Asemakaavan muutosehdotus päätettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 18.12.2017 asettaa nähtäville 24.1. – 22.2.2018.
- Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 22.2.2018 mennessä. Lausuntoja saatiin 5 kappaletta ja muistutuksia saatiin 1 kappale.

SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä.....	3
2	Lähtökohdat.....	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
2.2	Suunnittelutilanne.....	6
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	9
3.1	Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	9
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
3.4	Asemakaavan tavoitteet.....	11
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	11
4	Asemakaavan kuvaus.....	12
4.1	Kaavan rakenne.....	12
4.2	Aluevaraukset.....	12
4.3	Kaavan vaikutukset.....	12
4.4	Ympäristön häiriötekijät.....	14
5	Asemakaavan toteutus.....	14
6	Kaavatyöhön osallistuneet.....	15
7	Asemakaavan seurantalomake.....	16
8	Asemakaavakartta ja -määräykset.....	18
9	Muu suunnitelma-aineisto.....	21

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Vesihuollon esisuunnitelma 7.12.2017
- Liite 2: Pienjänniteverkkokartta

1 TIIVISTELMÄ

Tontin 92-23-16-11 omistajat hakivat asemakaavan muuttamista 2.11.2016 päivätyllä asemakaavan muutoshakemuksella.

Kaavamuutosalueen tontti 92-23-16-11 on yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230100 (lainvoimainen 4.6.1984), jossa alue on asuinpientalojen korttelialuetta (AP-2), jolla tehokkuusluku e on 0.15 ja sallittu kerrosluku 2. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1 112 m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on noin 167 k-m². Tontilla sijaitsee vuonna 1956 valmistunut 63 k-m² kokoinen erillispientalo.

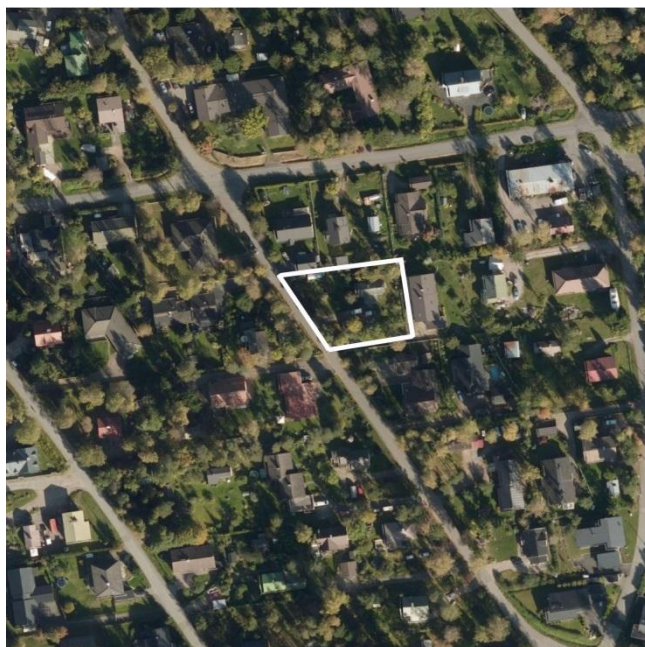
Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että noin 1 112 m²:n suuruinen osa asuinpientalojen korttelialuetta (AP-2) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Tontin rakennusoikeutta nostetaan tehokkuuteen 0.30, jolloin sille osoitetaan yhteensä rakennusoikeutta noin 334 k-m², jolloin tontin rakennusoikeus kasvaa noin 167 k-m².

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Kivistön vanhan pientaloalueen keskiosissa osoitteessa Paasitie 7b. Kivistön keskustaan ja asemalle on matkaa **lunnuntietä** noin 950 metriä. Lännessä alue rajautuu katualueeseen, muissa ilmansuunnissa pientalokortteleihin.



2.1.2 Luonnon ympäristö

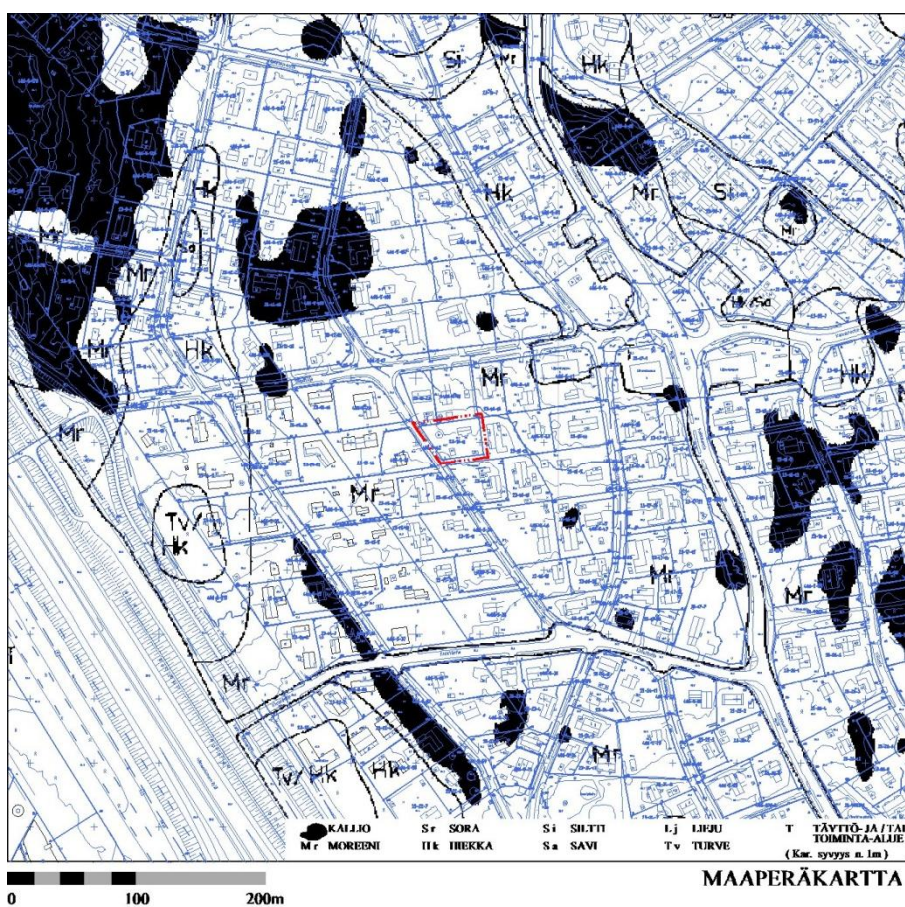
Alueella ei ole inventoitu arvokkaita luontokohteita eikä suojeltavia eläimiä tai kasveja.

Suunnittelualue viettää loivasti koilliseen. Maaston korot vaihtelevat alueen lounaisnurkan noin +62,2 metrin ja koillisnurkan noin +60,5 metrin välillä.

Kaavamuutosalue kuuluu Linnanojan (entisen Pekinojan) valuma-alueeseen. Kaava-alueen vedet johdetaan avo-ojien ja hulevesiviemäriverkoston kautta Kannistonojaan, josta vedet päätyvät Kanniston pohjoispuolella virtaavaan Linnanojaan. Linnanojasta vedet päätyvät Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee mereen Helsingissä Vanhankaupunginlahdella.

Kaavamuutosalue on nykyään pääosin vettä läpäisevää pintaa. Vettä läpäisemätöntä pintaa ovat ainoastaan kattopinnat ja kulkutiet. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueen maaperä on moreenia.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Vanhan Kivistön pientaloalue on pääosin rakentunut 1950-luvulla ja sen jälkeen. 1980-luvulla laaditun asemakaavan jälkeen rakentaminen taas vilkastui ja alueen täydennysrakentaminen on alkanut tontteja jakamalla ja rakennuskantaa uudistamalla. Alueen rakennuskanta on hyvin kerroksellista ja vaihtelevaa.

Alueen yleisilme on vihreä. Paasitie on kapeahko tonttikatu, jolla ei ole yhtenäistä ilmettä vehreyttä lukuun ottamatta. Osa tonteista rajautuu Paasitiehen erilaisin aidoin tai istutuksin, osa tonteista on vailla rajaavia elementtejä. Myös rakennusten sijoittelu vaihtelee. Osa rakennuksista sijaitsee lähellä katua, osa selkeästi kauempana, jolloin piha-alueet sijoittuvat kadun ja rakennuksen väliin. Suunnittelualueen kohdalla katualue on kapea. Voimassa olevassa kaavassa on kullekin tontille osoitettu istutettava alue, jolle luonteenomaista on porrasteisuus. Istutusalueet ovat näin samassa suunnassa rakennuskannan kanssa. Tätä suoraa koordinaatistoa halkoo Paasitie.

Liikenne

Paasitie on vähäliikenteinen tonttikatu. Tällä hetkellä ajoliittymä suunnittelualueelle sijaitsee etelämpänä kuin vastapäisen kiinteistön liittymä. Käyttökokemusten mukaan tontilta ajo kadulle koetaan turvallisemmaksi, kun liittymät sijaitsevat jokseenkin toisiaan vastatusten. Kaavakartassa ja –määräyksissä ei ajoliittymän sijaintia pientalokortteleissa ohjata kuitenkaan ilman erityistä syytä. Tässä asemakaavanmuutoksessa ei nähdä tarpeelliseksi ohjata ajoliittymän sijaintia.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85,86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Myllymäen paineenkorottamon kautta. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +90 m ja ylin painetaso noin +100 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan koilliseen Miekkatien jätevedenpumppaamolle, josta ne johdetaan etelän suuntaan Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Piispankyläntien jätevedenpumppaamolta jätevedet johdetaan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa. Jätevedet päätyvät lopulta puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Alueella ei ole hulevesiviemärointiä vaan kuivatus hoidetaan avo-ojilla. Paasitien avo-oja johtaa vedet Sälpäkujan avo-ojaan, josta vedet päätyvät Keimolantien risteyksessä hulevesiviemäriin. Hulevesiviemäri purkaa vedet Kannistonjoen.

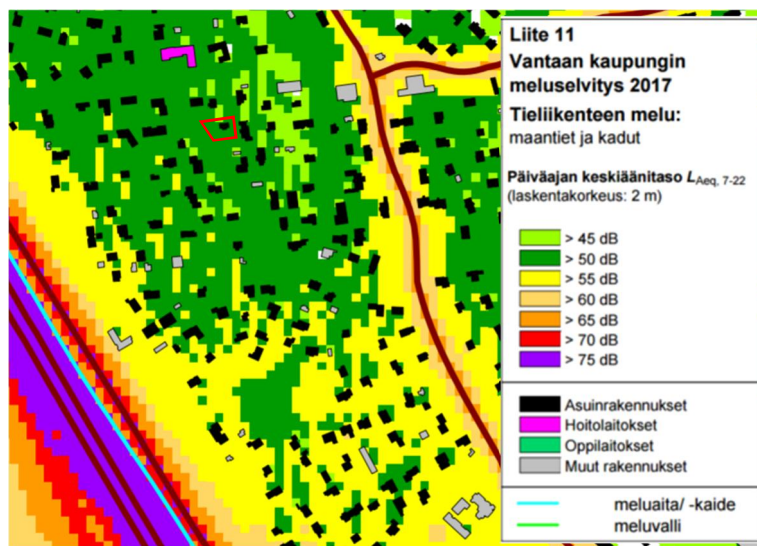
Kaukolämpö- ja sähköverkko

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle. Alue kuuluu sähköverkkojen piiriin.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa lentomeluvoimakkuudella m³, Lden 50 – 55 dB. Tämä melutaso ei vaikuta rakentamiseen. Myöskään Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan uusien lentomelunusteiden mukaisessa tilanteessa lentomelun määrä ei nouse tällä alueella.

Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2012 mukaan päiväajan kello 7–22 (kahden metrin laskentakorkeudella) suunnittelualueella tieliikenteen aiheuttama melutaso on välillä 50 – 55 dB. Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) mukaan ulkona päivällä melutaso ei saa olla yli 55 desibeliä. Keimolantien maantieliikenteen aiheuttama melutaso on hallittavissa rakennusten sijoittelulla, aidoilla ja rakenteellisella meluntorjunnalla.



Ote Paasitie 7b:n kohdalta Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2017 päiväajan kello 7–22 melukartasta kahden metrin laskentakorkeudella ja vuoden 2016 liikennetiedoilla.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueetta rajaava osa Paasitietä on myös yksityisessä omistuksessa.

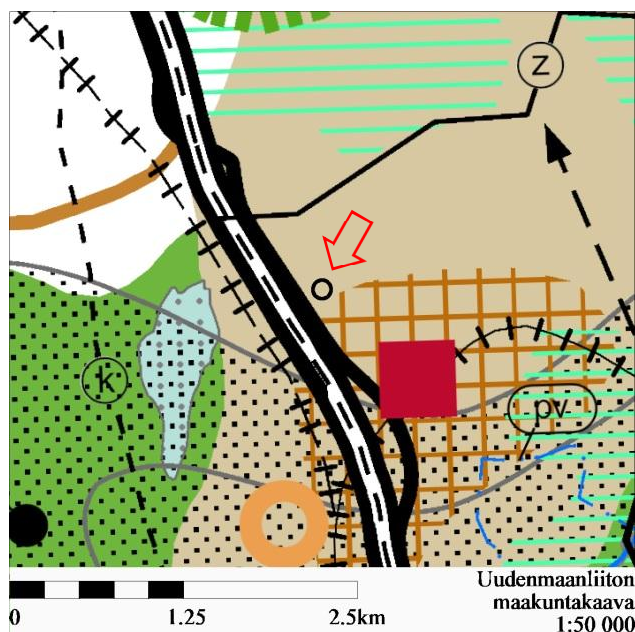
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Hanke ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava



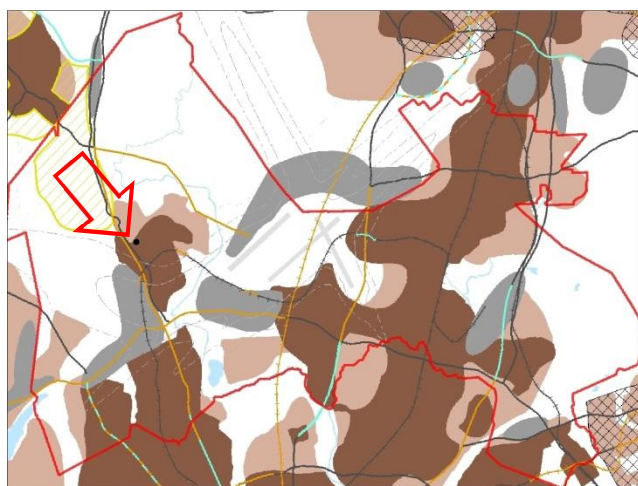
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunotostrategialle. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.



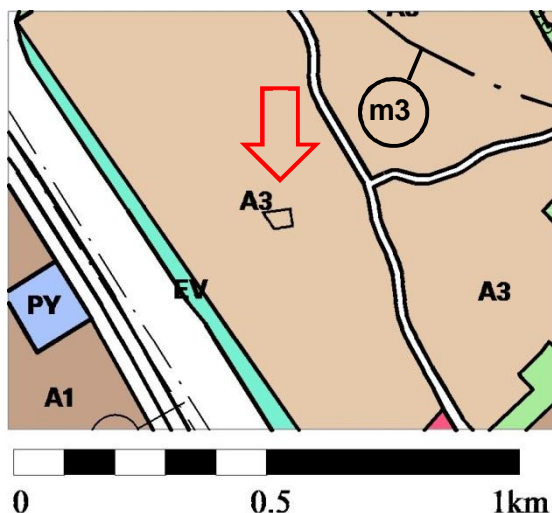
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön taustatilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunotostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80% uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke).

Hanke sijaitsee seudun ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä ja on siten Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman mukainen.

Osayleiskaava

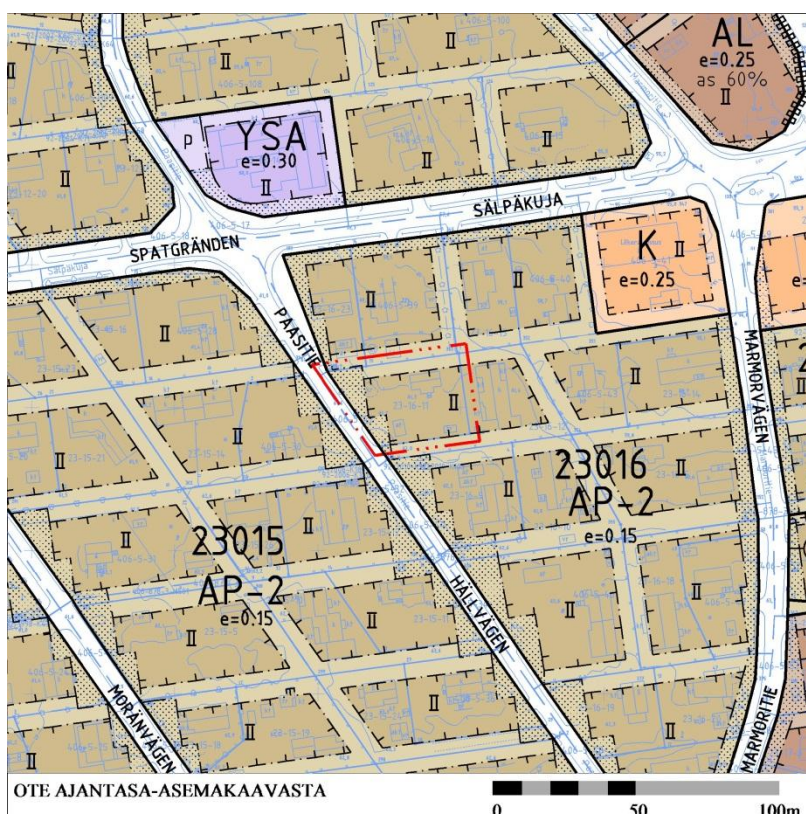
Kaavamuutosalueella on voimassa Marja-Vantaan osayleiskaava, Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008.



Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230100 (lainvoimainen 4.6.1984), jossa alue on asuinpienalojen korttelialuetta (AP-2), jolla tehokkuusluku e on 0.15 ja sallittu kerrosluku 2. Nykyinen tehokkuus sallii suunnittelualueelle rakentamista yhteensä noin 167 k-m². AP-2 -kortteleita koskevat seuraavat määräykset: "Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 m². Korttelialueilla ei asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristyskyky lentoliikenteen aiheuttamaa melua vastaan saa alittaa 29 dB."

Lisäksi määräysten mukaan autopaikkoja on oltava 1,5 asuntoa kohti.



Muut päätökset ja suunnitelmat

Vanhan Kivistön alueen täydennysrakentamisesta on tehty laaja selvitys opinnäytetyönä vuonna 2013 (Leea Riittinen: Vanha Kivistö – Vanhan pientaloalueen yleissuunnitelma). Selvityksessä tutkittiin koko vanhan Kivistön pientaloalueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja periaatteita. Selvityksen mukaan korttelissa 23016 on yhteensä 17 AP-2 -tonttia (e=0.15) ja yksi (1) K-tontti (e=0,25). Yhteensä 18 tontista 5 on kooltaan yli 1 200 m². Pientalotonteista kuudella rakennuskanta on 2000-luvulta tai myöhemmin, neljällä 1980- tai 1990-luvulta. Seitsemällä tontilla rakennuskanta on 1940-1960 -luvuilta, mukaan lukien Paasitie 7b. Selvityksessä on osoitettu korttelisuunnitelmaa kortteliin 23016, jolla täydennysrakentaminen suositellaan mahdolliseksi vähäisissä määrissä. Paasitie 7b kohdalla on ehdotettu päärakennuksen pitämistä ennallaan ja talousrakennuksen laajentamista asuinrakennukseksi. Selvityksessä ei ole otettu kantaa vanhenevien rakennusten energiatehokkuuteen eikä siten rakennuskannan vähittäiseen uusimiseen.

Suunnittelualue sisältyy elokuussa 2017 kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksytyyn Kivistön suuralueen visioon 2042. Visio määrittää viisi aluetyyppiä. Suunnittelualue sijoittuu Tiivistyvän Kivistön aluetyyppiin. Tämä aluetyyppi määrittyy pientalovaltaiseksi, vehreäksi ja vähitellen tehokkuusluvultaan tiivistyväksi. Vision mukaan vuonna 2042 Tiivistyvän Kivistön monimuotoisia asuinalueita leimaa vehreys: alueita yhdistävä vihersuonisto tuo luonnon lähelle ja vahvistaa paikallisia ekosysteemipalveluita. Täten tonttivihreälle ja vehreälle yleisilmeelle annetaan suuri painoarvo myös täydennysrakentamisessa.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Tontin 92-23-16-11 omistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.11.2016. Kaavamuutos on osa Kivistön asemakaavayksikön työohjelmaa 2017 numerolla 002334. Kaavoitus tuli vireille 28.9.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pelastuslaitos, Vantaan kaupungin museo, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Finavia.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62S) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kirjeitse ja sähköpostitse saatiin 9 mielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan:

Museovirastolla, Vantaan Kaupunginmuseolla, Vantaan Energialla, Gasumilla, Helsingin seudun liikenteellä ja Helsingin seudun ympäristöpalveluilla ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksesta. Finavia muistutti alueen sijaitsevan ennustetun lentomelutilanteen L_{den} 50 – 55 dB alueella ja katsovan, että tässä yksittäisessä tapauksessa rakentamistehokkuuden korottaminen voidaan sallia. Asukasmielipiteet A ja B vastustivat rakennusoikeuden nostamista ja painottivat alueen vehreyttä.

Mielipiteiden vaikutus suunnitteluun: Pienimittakaavaisuuteen ja vehreyden säilymiseen on kiinnitetty erityistä huomiota määräämällä asuinrakennus toteutettavaksi kerrosluvulla II, jolloin tontin pinta-alasta säilyy enemmän puutarhamaisena, ja Paasitien katukuvan kannalta arvokkaat puut säilytettäväksi.

Nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen

Asemakaavan muutosehdotus päätettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 18.12.2017 asettaa nähtäville 24.1. – 22.2.2018.

Lausunnot ja muistutukset ehdotuksesta pyydettiin 22.2.2018 mennessä. Lausuntoja saatiin 5 kappaletta ja muistutuksia saatiin 1 kappale.

Gasum Oy, Uudenmaan Ely ja HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuvat, että asemakaavamuutokseen ei ole huomautettavaa.

Vantaan Energia Oy toteaa, että suunnittelualueella ja sen ympäristössä on pienjännitemaa- ja ilmakaapeliverkkoa. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti. Mikäli kaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaukolämmön osalta ei huomautettavaa.

Vastine: Lisätty pienjänniteverkkokartta selostuksen liitteeksi 2.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vastine: Ei toimenpiteitä.

Asukas nro 1 jättämässään muistutuksessa ihmettelee, miksi vehreäksi mainostettua "Vanhaa Kivistöä" ei haluta säilyttää maisemallisesti viihtyisänä vaan alistetaan ahneuden ja tehokkuuden alttarille. **Muistuttaja kertoo aluearkkitehdin selittäneen rakennusoikeuden 0.15 nousemisen 0.30 keskittyvän alueelle kilometrin säteellä juna-asemalta ja toteaa, että myös tällä perusteella kaavatyö nro 002334 on hankkeena kohtuuton, koska (tunnistetieto poistettu) asemalle on matkaa yli kilometri ja myös Reittiopas sanoo 1.2 km.**

Vastine: Tiivistämistä on tarkasteltu Kivistön visiotyössä ja myöhemmin kaavarunkotyössä 600 m, 1 km ja 2 km säteillä asemista. Paasitie 7b asemakaavamuutosalue sijaitsee näin mitattuna linnuntietä alle kilometrin päässä Kivistön asemasta. Kaavaselostukseen on tarkennettu etäisyyteen "linnuntietä". Vehreyden tavoitteisiin kaavamuutoksessa on vastattu määräämällä pientalorakentaminen kaksikerroksisena, jolloin vapautetaan piha-alaa istutuksille. Myös katunäkymän kannalta arvokkaat puut on määrätty säilytettäväksi.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin ei ole tehty korjauksia nähtävillä olon jälkeen.

3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei ollut kaavatyön edetessä tarpeen tehdä tarkistuksia.

Hakijan tavoitteena on asemakaavan muutoksella mahdollistaa tontin 92-23-16-11 rakennusoikeuden nostaminen.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksella (nro 002334) on haettu tontin tehokkuuden nostamista tehokkuuteen $e=0.30$, joka mahdollistaa noin 334 k-m² rakennusoikeuden. Tehokkuuden nosto mahdollistaisi esimerkiksi kahden kaksikerroksisen erillistalon rakentamisen. Hakijan luonnoksen mukaan nykyinen asuinrakennus ja autotalli purettaisiin. Nykyisen talousrakennuksen käyttötarkoitus muutettaisiin ulkoviivavarastoksi ja sen sijainti muuttuisi lännemmäksi. Autopaikoista kaksi osoitettaisiin uuteen autokatokseen, johon sijoittuisi myös kiinteistövarasto. Uusi autokatos- ja varastorakennus asemoituisi jokseenkin nykyisen maakellarin kohdalle.



Havainnekuva asemakaavaratkaisusta.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla nostetaan asuinpientalojen korttelialueeseen kuuluvan tontin 92-23-16-11 tehokkuudeksi $e=0.30$. Korttelin käyttötarkoitus pysyy samana.

4.1.1 Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialue, pinta-ala 1112 m². Rakennusoikeus on yhteensä noin 334 k-m².

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Autopaikkoja on toteutettava vähintään 1,5 / asunto ja toimistoille 1 / 50 k-m².

4.2 ALUEVARAUKSET

4.2.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialue

Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

Rakennuksia voi liittää toisiin kevyin rakennelmin.

Tonttia kohti saa rakentaa yhden erillisen varasto- ja autotallirakennuksen.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Ajo tontille tapahtuu Paasitieltä.

4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

4.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön. Istutusalueiden vaatimuksilla varmistetaan vehreän vaikutelman säilyminen ja kaavamääräyksellä osoitetaan Paasitien katukuvan kannalta tärkeät puuyksilöt. Yhden tontin rakennusoikeuden lisääminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä ja on siten kaavataloudellisesti perusteltua.

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa naapurustoon. Uudisrakentaminen vie aiempaa suuremman pinta-alan tontista ja näkyy sekä naapurustoon että tiellä kulkijoille. Siksi rakennusten mittakaava on sovitettava ympäröivään rakenteeseen. Asuinrakennukset varasto- ja vastaavine rakennuksineen suositellaan sijoitettavaksi samaan koordinaatistoon viereisten rakennusten kanssa. Alueen vehreää ilmettä ylläpidetään säilyttämällä Paasitien puolinen istutettu alue tontin reunassa ja mahdollistamalla vehreälle piha-alueelle riittävä pinta-ala edellyttämällä asuinrakentamisen toteutuskerrosluvulla 2.

Yhdyskuntarakenne

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

Asuminen

Kaava mahdollistaa rakennuskannan lisäämisen entisestään tiiviille pientaloalueelle. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähivirkistysalueiden käyttöä. Uusi rakentaminen sijoittuu vanhalle pientalokorttelin alueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee alle 1000 metrin etäisyydellä Kivistön asemasta. Lisäksi Keimolantietä kulkee bussilinjoja Kivistön keskustaan. Yhteydet Kivistön keskustaan ja Keimolantien kautta Hämeenlinnanväylälle ovat sujuvat. Liikenneverkon kapasiteetti kestänee kaavan mukaisen pienimuotoisen tiivistämisen.

Vesihuolto

Paasitiellä on rakennettu vesijohto ja jätevesiviemäri vuonna 1985. Kuivatus on hoidettu avo-ojin. Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu yleiselle vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Hulevesiä tulee hallita kiinteistökohtaisesti hyödyntäen maaston muotoiluja ja kerroksellista, monipuolista kasvillisuutta. Hulevesiä voidaan varastoida tontilla kastelua varten tai niitä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti ja tulvareitti tulee suunnitella tontilta kadun avo-ojaan.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA.

4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Rakentamisvaiheessa vastaanottavissa ojissa voi kiintoaine- ja ravinnekuormitus hetkellisesti lisääntyä maan auki kaivuun johdosta. Virtaamat tulevat hieman kasvamaan nykyisestä, koska vettä läpäisemättömän pinnan määrä tulee täydennysrakentamisen myötä kasvamaan. Kaavamuutoksella ei ole juurikaan vaikutusta Linnanojaan, koska alueen pinta-ala suhteessa Linnanojan valuma-alueeseen on hyvin pieni. Lisäksi kohde sijaitsee valuma-alueen reunamilla, jolloin sekä määrälliset että laadulliset muutokset ehtivät tasaantua ennen vesien päätymistä Linnanojaan.

4.3.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta suunniteltu uusi rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tuottaa energia- tehokasta rakennuskantaa.

4.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja lentomelu on käsitelty kohdassa 4.3.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan toteuttaa heti, kun asemakaava on tullut voimaan.

6 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu:	Anna-Riitta Kujala Eija Hasu Outi Colliander Kai Zukale	aluearkkitehti asemakaavasuunnittelija suunnitteluavustaja kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen Jaana Virtanen	vesihuollon suunnittelu liikenneinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus/Kivistön asemakaavayksikkö

Vantaalla, 18. päivänä joulukuuta 2017. Tarkistettu 19.3.2018.



Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti



Eija Hasu
asemakaavasuunnittelija, maisema-arkkitehti

7 ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	01.12.2017
Kaavan nimi	002334 Kivistö Paasitie 7B		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.09.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002334
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1112	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1112

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1112	100,0	334	0,30	0,0000	167
A yhteensä	0,1112	100,0	334	0,30	0,0000	167
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

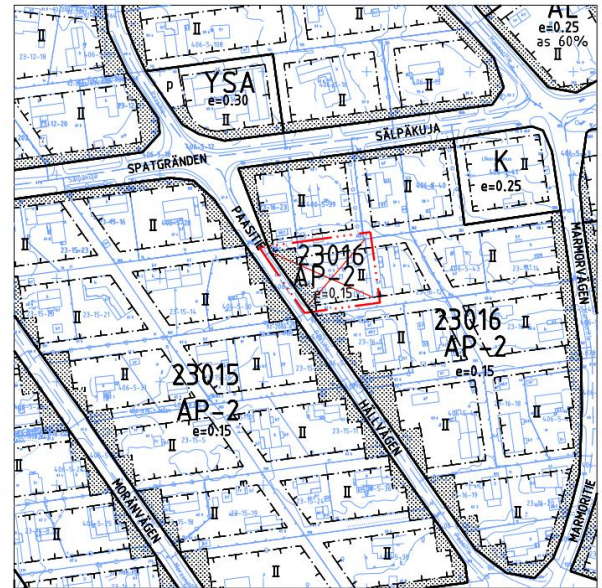
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1112	100,0	334	0,30	0,0000	167
A yhteensä	0,1112	100,0	334	0,30	0,0000	167
AP	0,1112	100,0	334	0,30	0,1112	334
AP-2	0,0000		0		-0,1112	-167
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8 ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakartallehtien numerot 1/2 Baskartbladens nummer
002334	18.12.2017	689491

Vantaan kaupunki

PAASITIE 7B

Kaupunginosa 23, Kivistö

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 23016

1:2000



Vanda stad

HÄLLVÄGEN 7B

Stadsdel 23, Kivistö

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 23016

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinpienalojen korttelialue.

Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiin kevyin rakennelmin. Rakennuksissa on oltava harjakatto.

Tonttia kohti saa rakentaa yhden erillisen varasto- ja autotallirakennuksen.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren äänen-eristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Oleskeluun tarkoitettuihin piha-alueet on suojattava liikennemelua vastaan rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuvilla rakenteilla siten, ettei melutaso ylitä 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1,5 autopaikka/asunto
Toimistot	1 autopaikka/50 k-m ²

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

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

e=0,30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Alleiviiva osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

TONTTIJAKO

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

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus.

Varje byggnad får inrymma högst två bostäder. Byggnaderna kan sammanfogas med lätta konstruktioner. Byggnaderna ska ha sadeltak.

En fristående förråds- och garagebyggnad får byggas per tomt.

På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymman ska vara minst 32 dB.

Gårdsområden avsedda för vistelse måste skyddas från trafikbuller genom konstruktioner som passar ihop med byggnadens arkitektur så att bullernivån inte överskrider 55 dB dagtid och 45 dB nattetid.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1,5 bilplatser/bostad
Kontor	1 bilplats/50 m ² -vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Exploateringsstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Del av område som bör planteras.

Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

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

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Stadsmätning

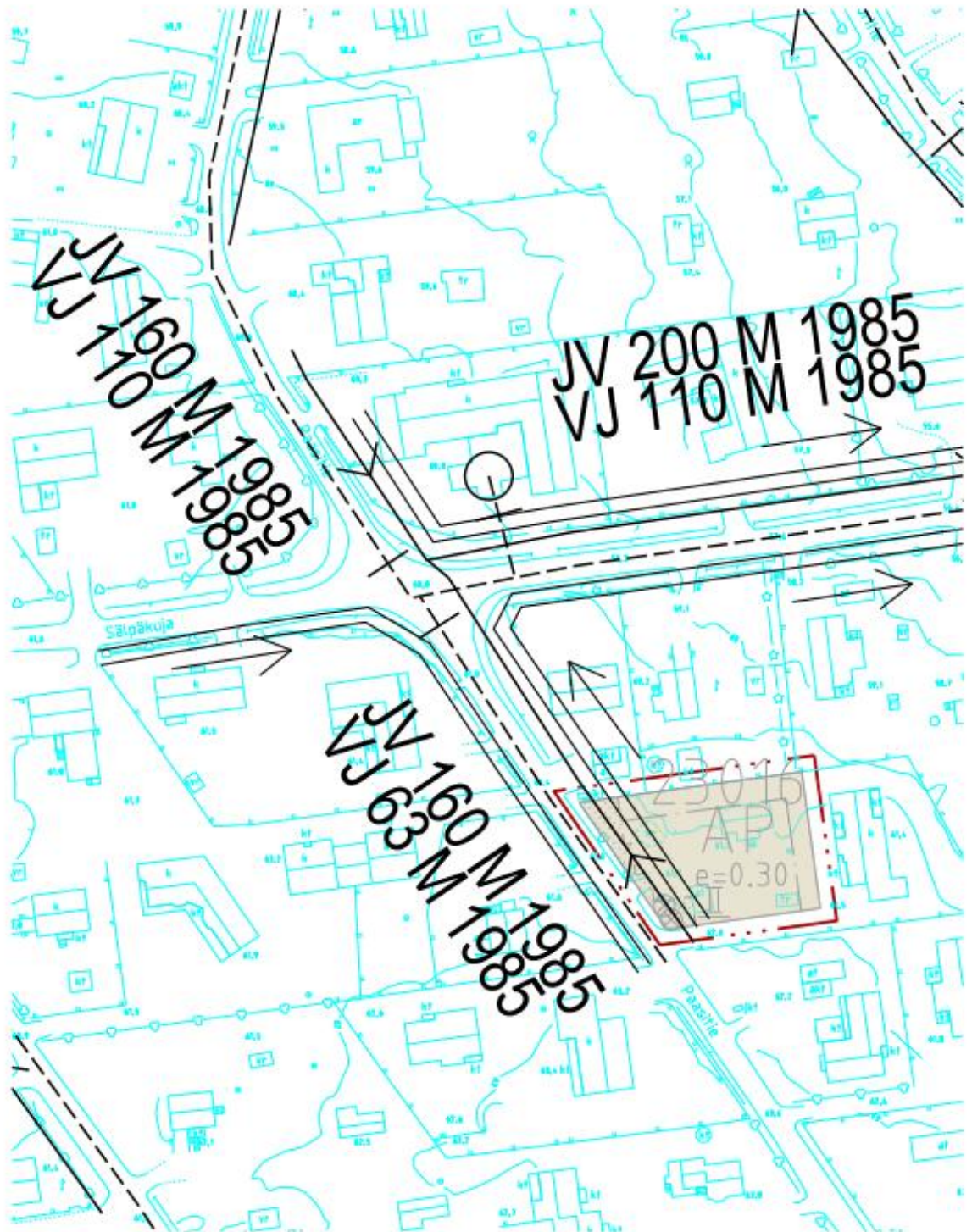
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinaatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20

Godkänd av stadsfullmäktige / 20

Liite 1: Vesihuollon esisuunnitelma



<p>Vantaan kaupunki copyright</p> <p>Elina Kettunen tulosteen laatija</p> <p>7.12.2017 päiväys</p>	<p>Vesihuollon esisuunnitelma</p> <p>002334 Paasitie 7B</p> <p>0 20 100 m</p>	<p>ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä</p> <p>N2000 korkeusjärjestelmä</p> <p>1:1000 mittakaava</p>
--	---	---

Liite 2: Pienjänniteverkko

