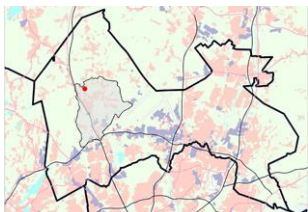




Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu



Kivistö, kaupunginosa 23

Kylänpääntie 2

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.1.2014 päivättyä, 14.4.2014 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002199.



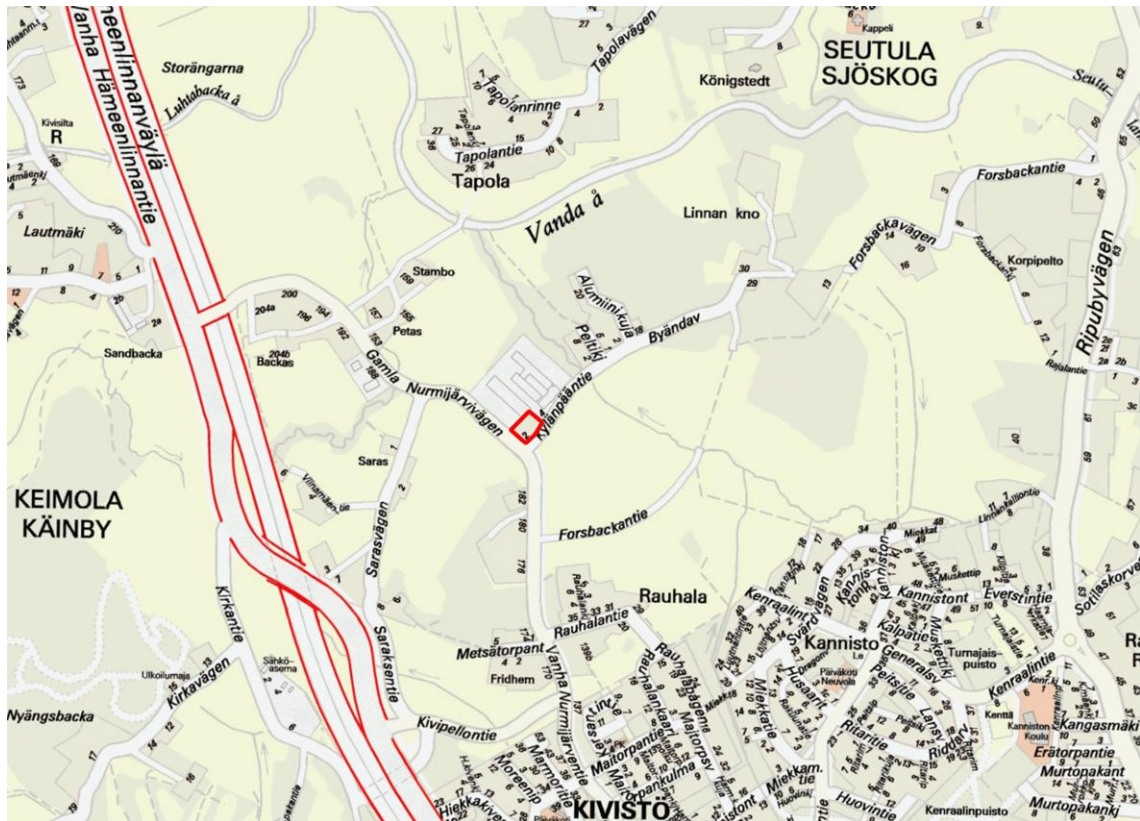
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan Kivistön, kaupunginosa 23, asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 20.1.2014 päivättyä, 14.4.2014 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002199.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön suuralueella osoitteessa Kylänpääntie 2. Suunnittelualue rajautuu Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie), Kylänpääntiehen sekä pohjoispuoleltaan varastorakennusten korttelialueeseen.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos nro 002199, Kylänpääntie 2. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus muuttaa ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue tontin 23-104-3 osalta asuinpienalojen korttelialueeksi, turvata suojeltavan rakennuksen säilyminen sekä määritellä tontin täydennysrakentaminen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2 TIIVISTELMÄ	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
Alueen yleiskuvaus	5
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	6
Liikenne	8
Tekninen huolto	8
Ympäristöhäiriöt	8
Maanomistus	9
3.2 Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	9
Marja-Vantaan osayleiskaava	9
Voimassa olevat asemakaavat	10
Rakennusjärjestys	11
Tonttijako- ja kiinteistörekisteri	11
Pohjakartta	11
Rakennuskiellot	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus	11
4.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet	13
4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 Kaavan rakenne	13
5.2 Kaavan vaikutukset	15
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2 Asemakaavan toteutus	16
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	16

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tilastolomake
Asemakaavakartta ja -määräykset
Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki 2014
Havainnollistavia kuvia, Ark-Pelin 2013

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Marja-Vantaan osayleiskaava 2006 selvityksineen
Marja-Vantaan maiseman ja virkistyskäytön yleissuunnitelma, 2009 FCG
Kulttuurimaisemaselvitys 2005 Vantaan kaupunkisuunnittelu
Rakennuskulttuuri Vantaalla –inventointi 1981, kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu.
Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979. Vantaan kaupunki 2002.
Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979. Vantaan kaupunki 2006.
VAARI-inventointi, valmistui Länsi-Vantaan osalta 2013.

2 TIIVISTELMÄ

Tontin 23-104-3 maanomistaja haki asemakaavan muuttamista 25.3.2013. Kaavamuutos on ollut syksyn 2013 Kivistön asemakaavayksikön suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.10.2013 ja mielipiteet pyydettiin 15.11.2013 mennessä. Asemakaavan muutosehdotuksen aineistoa käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.1.2014. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa sen nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään siitä tarvittavat lausunnot. Aineisto oli nähtävillä 26.2.-27.3.2014. Nähtävillä oloaikana ei jätetty muistutuksia. Lausunnot pyydettiin 28.2.2014 mennessä. Lausuntoja saatiin 4 kpl.

Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin on tehty teknisiä korjauksia, jotka eivät ole oleellisia. Kaavaselostuksen tekstiä on tarkistettu ja ajantasaistettu sekä liitekartta vesihuollon yleissuunnitelmasta on päivitetty.

Asemakaavan muutosehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 14.4.2014, jonka jälkeen aineisto menee kaupunginvaltuustoon.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 230300 (SM 9.2.1983, tullut voimaan 20.4.1983), jossa alue on ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-1). Kaavamuutoksella kiinteistön alue muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontilla sijaitsee rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä suojeltava asuinrakennus, n. 1800-luvun jälkipuoliskolta peräisin oleva Byändan torppa, joka suojellaan sr-merkinnällä. Byändan torppa on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus.

Tontin länsiosalle osoitetaan kaksi uutta asuinrakennusten rakennuspaikkaa. Uudisrakennusten osalta rakennusoikeus on 160 k-m² / rakennuspaikka ja suojellun rakennuksen rakennusoikeus on 120 k-m². AO-alueen talousrakennusten rakennusoikeus kaavakartalla esitetyn rakennusoikeuden lisäksi on yhteensä enintään 150 k-m². Talousrakennusten rakennuspaikat on osoitettu kaavassa ohjeellisina.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on ollut vaikeasti tulkittavissa. Kaavamuutoksella asuinrakennusten rakennusoikeudeksi tontille osoitetaan yhteensä 440 k-m², joka on noin 700 k-m² vähemmän kuin tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ennestään ja n. 200 k-m² enemmän kuin tontin asuinrakennusten rakennusoikeus ennestään.

Uudisrakennusten tulee koon, korkeuden, muodon, värityksen, julkisivujen ja mittasuhteiden osalta sopeutua vanhaan pihapiiriin ja täydentää sitä luontevalla tavalla. Samoin istutusten, pihan pintamateriaalien ja pihan rakenteiden tulee olla sopusoinnussa suojeltavan rakennuksen ja vanhan pihapiirin kanssa.

3 LÄHTÖKOHDAT



Suunnittelualue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Kylänpääntie 2.

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijoittuu kahden historiallisen tien, Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) ja Kylänpääntien risteykseen.

Suunnittelualan pohjoispuolella on kookkaiden varastorakennusten kortteli-alue, joka muodostaa kontrastin pienipiirteisen Byändan torpan pihapiirin kanssa. Nykyinen pihapiiri on rajattu puusäleaidalla.

Kaavamuutosalueen etelä- ja länsipuolella on peltoalueita. Keimolantien varrella, suunnittelualan länsi- ja eteläpuolella on pientaloasutusta. Kivistön vanha pientaloalue on suunnittelualan eteläpuolella ja Kivistön uusi keskusta-alue ja asema ovat n. 2,5 km etäisyydellä. Linnan kartanoalue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä koillisessa.



Näkymä suunnittelualueelle Keimolantieltä.

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen maaperä on savea.

Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella on viljelyksessä olevia peltoja.

Kylänpääntien eteläreunalla on istutettu puukujanne. Tontilla kasvaa muutamia vanhoja koivuja sekä muita istutettuja puita.

Teollisuusalueen koillispuolella sijaitseva Kylänpäänpuisto on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Teollisuusalueen pohjoispuolella aukeava peltomaisema on osa Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, jolla on myös arvokasta rakennusperintöä.



Näkymä suunnittelualueelta etelään.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue rajautuu länsi- ja eteläpuolelta Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie) ja Kylänpääntiehen. Molemmat tiet ovat arvotettuja vanhoja rakennuskulttuurikohteita, historiallisia teitä, jotka on rakennettu 1600-1700-luvulla. Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu varastorakennusten kortteli-alue.

Tontilla sijaitsee n. 1800-luvun jälkipuoliskolta peräisin oleva, n. 120 k-m² suuruinen asumiskäytössä oleva Linnan kartanon entinen torppa, ns. Byändan torppa sekä vuonna 2003 valmistunut 28 k-m² suuruinen autotalli-/talousrakennus.

Viimeisimmän rakennusinventoinnin mukaan, joka Länsi-Vantaan osalta valmistui syksyllä 2013 (VAARI, Vantaan kaupunginmuseon inventointihanke, jossa kerätään tietoa ennen vuotta 1930 valmistuneista rakennuksista koko Vantaan alueella) torpan rakentamisaika on 1800-luvun jälkipuolisko.

Aiemmin vanhoja rakennuksia on inventoitu 1970-luvulla. Työn tulokset on koottu vuonna 1981 ilmestyneeseen Rakennuskulttuuri Vantaalla -inventointiraporttiin. Byändan torpasta on tehty Kaupunginmuseon kohdeinventointi vuonna 1989 (Päivi Lehtovirta 19.9.1989). Torppa mainitaan myös Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt (Vantaan kaupunki 1993) -raportissa.

Byändan torppa liittyy muihin Linnan kartanon työväenasuntoihin, joita ovat Lystikulla (Forsbackantie 14) sekä kaksi pientä väentupaa kartanon pihapiirissä. Byända mainitaan vuoden 1989 sekä sen jälkeisissä inventoinneissa 1700-luvun rakennukseksi. Kuitenkin Byändan kivijalka ja rakennustapa muistuttavat enemmän Lystikullaa, joka on vuodelta 1862. Kaikki neljä Linnan kartanon työväenasuntoa ovat melko samankaltaisessa asussa.

Torpassa on tehty melko totaalinen peruskorjaus 1990-luvun alkupuolella. Torppa oli ennen sitä hyvin huonossa kunnossa. Peruskorjauksen yhteydessä on mm. uusittu kivijalan ja ikkunoiden välisiä hirsiiä, ulkoverhous, katto ja ikkunat sekä pohjoissivulle rakennettiin uusi veranta. Ulkoseiniin lisättiin lukuisia följareita. Peruskorjauksessa talon ulkonäkö on muuttunut, rakennus on käytännöllisesti katsoen rakennettu uudelleen. Korjaus on ollut vesikaton, ikkunoiden ja kivijalan osalta ”säilyttävä”, mutta alkuperäistä materiaalia on vain kivijalassa. Myönteistä on, että talossa vanha kivijalka on paljaana ja vesikate on tyyliin sopivaa vanhaa/vanhan mallista kattotiiltä. Piiput ovat alkuperäiset, mutta pellitetty. Ikkunat ovat entisenlaiset, sisään-ulos-aukeavat.

Peruskorjauksesta huolimatta Byända on säilyttänyt alkuperäisen torppamaisen ulkonäkönsä. Rakennuksella on suuri ympäristöarvo, se näkyy laajalle Keimolan eteläisessä peltomaisemassa sekä Keimolantielle (ent. Vanha Nurmijärventie). 2013 VAARI inventoinnissa torppa on arvotettu Vantaan alueella paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Luokitustunnus on R2, joka tarkoittaa, että rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä yllämainituin perusteluin ja suojelukohde.



Byändan torppa pohjoisesta ja Kylänpääntieltä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee kookkaiden varastorakennusten korttelialue. Vantaalla on inventoitu moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979. 1971 valmistunut Kylänpääntie 4b, Aluma I varastorakennus on mainittu kyseisessä inventointiraportissa, jossa se on luokitettu moderniksi rakennuskulttuuri-kohteeksi luokitustunnuksella B. Inventoinnissa kaikki teollisuusrakennuskohteet arvotettiin. Luokituksen B rakennukset ovat ulkoasultaan tai rakennushistorialtaan vaatimattomia, mutta silti huomion arvoisia, sillä niiden käyttöhistoria sisältää monen ihmisen elämäntyötä, rakennukset ovat usein maiseman maamerkeinä merkittäviä tai voimakkaasti identiteettiä luovia. Muut Kylänpääntie 4b:n varastorakennukset on rakennettu 1980-luvulla. Tontin pohjoispuolelle sijoittuva Kylänpääntie 4a:n varastorakennus on valmistunut vuonna 2000.



Näkymä teollisuusalueelle Kylänpääntieltä.

Liikenne

Liikennöinti suunnittelualueen tontille tapahtuu tällä hetkellä Kylänpääntieltä, Byändan torpan itäpuolella olevan tonttiliittymän kautta. Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) puolelle ei ole mahdollista järjestää tonttiliittymiä.

Keimolantie (ent. Vanha Nurmijärventie) on yleinen tie, jonka liikennemäärä vuonna 2011 tehdyn liikennelaskennan mukaan on 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kylänpääntie on melko vähäliikenteinen tonttikatu, joka päättyy Linnan kartanoon.

Hämeenlinnanväylä sijaitsee n. 800 metrin etäisyydellä länsipuolella. Hämeenlinnanväylän melualue ei ulotu suunnittelualueelle.

Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) ja Kylänpääntien risteyksessä on linjan 43 (Vestra - Martinlaakso – Myyrmäki) bussipysäkki. Arkisin vuoroja on aamuisin ja iltapäivisin noin puolen tunnin välein, päivällä, illalla ja viikonloppuisin tunnin välein.

Vuonna 2015 alkaa liikennöinti Kehäradalla. Kivistön asema sijaitsee n. 2,5 kilometrin etäisyydellä eteläpuolella.

Kylänpääntiellä on kevyenliikenteen väylä.

Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painetasot vaihtelevat välillä +86.00 ... +98.00. Suunnittelualue kuuluu vesijohto- ja viemäriverkkojen piiriin. Vesijohto sekä hule- ja jätevesiviemärit sijoittuvat Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) ja Kylänpääntien yhteyteen. Alueella ei ole kaukolämpöverkkoa.

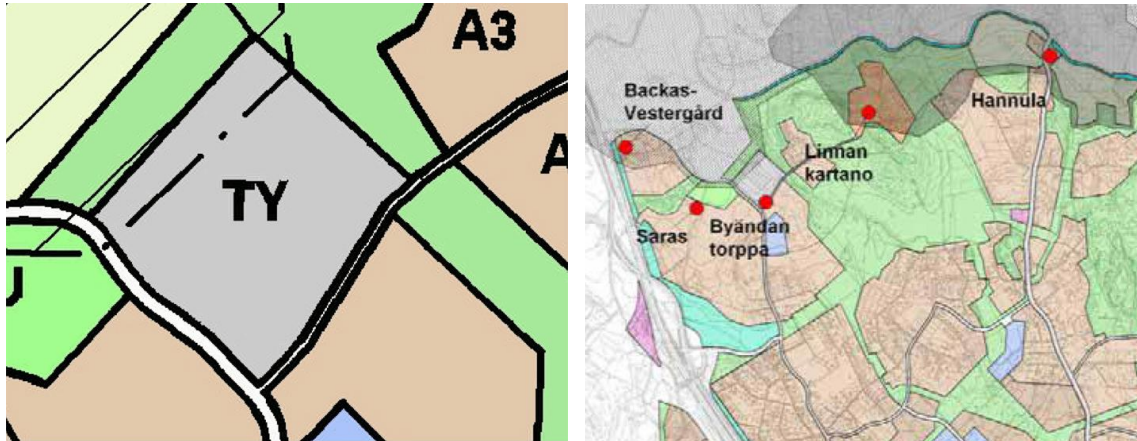
Keimolantien katualueen ja tontin väliselle kaupungin omistamalle maa-alueelle sijoittuu 20 kV ilmasähköjohto. Sähkö- ja tietoliikennekaapelit sijoittuvat Kylänpääntien yhteyteen.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijoittuu lentomeluvyöhyke 3:n ulkopuolelle, joka ei rajoita uutta asuntorakentamista. Tiemelu tai lentomelu ei aiheuta erityistoimenpiteitä suunnittelualueella.

Suunnittelualueen naapurissa (Kylänpääntie 4b) on aiemmin toiminut metalliteollisuutta kuten Aluma Oy. 1990-luvulla paikalla on toiminut myös rakennuspurkujätteiden lajittelua. Toimintahistorian perusteella naapurin teollisuuskiinteistön maaperä on mahdollisesti pilaantunut. Kylänpääntie 2 kiinteistön maaperä ei sijoitu pilaantuneelle maalle.

Osayleiskaavan liitteessä 28 Kulttuurimaisema ja rakennuskulttuuri, on korttelissa oleva Byändan torppa merkitty rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi ja suojeltavaksi rakennukseksi.



Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta (Kv 19.6.2006) sekä sen liite 28 Kulttuuri-
maisema ja rakennuskulttuuri, suojeltavat rakennukset.

Voimassa olevat asemakaavat

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230300 (SM 9.2.1983, tullut voimaan 20.4.1983), jossa alue on ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue (TY-1).

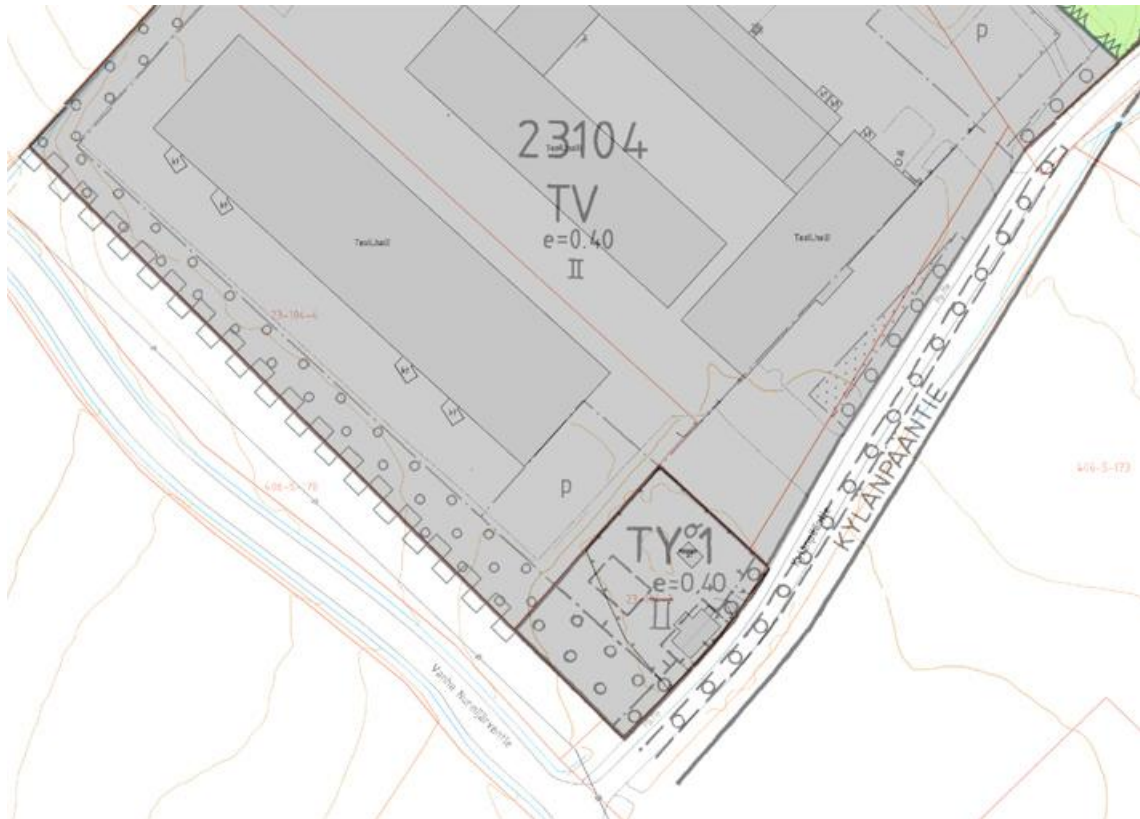
Korttelialueen tehokkuusluku on 0,40. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus tehokkuusluvun mukaan tontilla on n. 1150 k-m². Tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa asuntokerrosalaa 250 m² ja taloustilojen kerrosalaa 60 m². Em. rakennusala sisältää torppaa ympäröivän rakennusalan ja toisen, ohjeellisen rakennusalan osoitetun rakennusalan. Asemakaavassa on pyritty näin mahdollistamaan olevan vanhan rakennuksen säilyttäminen, korjaaminen ja lisärakentaminen tontilla. Autopaikkojen vähimmäismäärä 2 ap/asunto ja teollisuuden osalta 1 ap/120 k-m². Vahvan kaavan rakennusoikeus on vaikeasti tulkittavissa.

Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) ja tontin välissä noin 20 metrin levyinen ja Kylänpääntien puolella tontin reunassa n. 5 metrin levyinen alueenosa, jolle on istutettava puita ja pensaita reunavyöhykkeeksi.

Kylänpääntien katualue on mukana kaavassa, katualueella on merkintä istutettava puurivi.

Tontilla sijaitsee n. 1800-luvun loppupuolelta peräisin oleva, n. 120 k-m² suuruinen asumiskäytössä oleva torppa sekä vuonna 2003 valmistunut 28 k-m² suuruinen talousrakennus.

Osaan korttelia 23104 on tehty asemakaavan muutos, joka on tullut voimaan 5.4.2000. Suunnittelualueen pohjoispuolinen kortteli, ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue TY-1, muutettiin tuolloin merkinnäksi TV, varastorakennusten korttelialue.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Kiinteistöt ovat Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/1999 asettamat vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Tontin 23-104-3 maanomistaja haki asemakaavan muuttamista 25.3.2013. Kaavoittajien ja maanomistajan välinen neuvottelu käytiin joulukuussa 2013.

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63§:n mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 14.10.2013.

Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Asukaslehdessä 26.10.2013.

Mielipiteet pyydettiin 15.11.2013 mennessä.

Asemakaavan muutosehdotuksen aineistoa käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.1.2014. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa sen nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään siitä tarvittavat lausunnot.

Aineisto oli nähtävillä 26.2.-27.3.2014. Nähtävillä oloaikana ei jätetty muistutuksia. Lausunnot pyydettiin 28.2.2014 mennessä. Lausuntoja saatiin 4 kpl. Asemakaavan muutosehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 14.4.2014, jonka jälkeen aineisto menee kaupunginvaltuustoon.

Osallisia ovat:

- alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus,
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kirjeitse ja sähköpostitse 4 kappaletta:

1 Museovirasto 16.10.2013

Museovirastolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriympäristön osalta.

2 Kivistön aluetoimikunta 6.11.2013

Aluetoimikunnalla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

3 Vantaan kaupunginmuseo 14.11.2013

Kaupunginmuseo toteaa, että vanhan rakennuskannan Vaari-inventoinnissa rakennus on saanut luokitustunnuksen R1 eli rakennus on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä. Kaupunginmuseo esittää, että rakennus varustettaisiin suojelumerkinnällä sr. Merkintää täsmentämään kaavadokumenttiin tulisi lisätä rakennuskohtainen kaavamääräys vastaamaan rakennuksen suojelutavoitteita. Suojelutavoitteet tulisi määritellä tehtyjen inventointien pohjalta.

Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavan maisemallisesti arvokkaan alueen välittömässä läheisyydessä. Sitä kuitenkin rajoittaa maisema-alueesta tontin pohjoispuolella sijaitseva teollisuusalue, joka rikkoo yhteyden arvokkaalle alueelle. Näkymien kannalta pääilmansuunta Byändan torpalle on etelästä Vanhalta Nurmijärventieltä tultaessa. Maisemakuvan eheyttämiseksi kaupunginmuseo suosittelee uudisrakennusten osalta niiden sijoittamista pihapiirin tontin reunoille suljetuksi pihaksi. Uudisrakennusten rakennusalat tulisi määritellä tarkoin pihamuodon varmistamiseksi.

4 HSY 15.11.2013

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Nähtävillä oloaikana saadut muistutukset

Nähtävillä oloaikana ei saatu yhtään muistutusta.

Saadut lausunnot

Nähtävillä olon aikana lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että suojeltua rakennusta koskeva määräys on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa ja se vastaa rakennuksen

suojeluperusteita. Myös erillispientalojen korttelialuetta koskevan merkinnän (AO) määräyksissä ja rakennusalojen sijoittelussa on huomioitu tarvittavalla tavalla uudisrakentamisen suhde suojeltavaan rakennukseen. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Keimolan omakotiyhdistys toteaa lausunnossaan, että on erittäin hyvä, että ko. tontti saadaan hyötykäyttöön ja samalla rakennuksia tehdaskompleksien eteen, ko. muutosehdotus on erittäin tervetullut ko. alueella.

Hankaluutena pidetään muutosehdotuksessa esitettyä ajoyhteyttä tontille, perusteena, että kohdalla on vain kapea jalkakäytävä ja vanhan talon takaa ei näe tontilta Kylänpääntielle liittyvät eivätkä Kylänpääntieltä Kivistön tielle ajavat. Vaihtoehtoisina tonttiliittymän paikkoina on esitetty liittymän siirtäminen tontin pohjoiskulmaan tehdasalueen puolelle tai Kylänpääntieltä katsottuna tontin oikeaan reunaan.

Vastineena lausuntoon ja ajoneuvoliittymän siirtämiseen todetaan, että ajoliittymä toisen tontin kautta edellyttää rasitesopimusta. Liikenneturvallisuuden vuoksi on parempi, että liikenne tehdasalueen tontilla on ainoastaan tehdasalueen toiminnasta johtuvaa. Asemakaavamuutoksessa esitetty tonttiliittymän paikka on näkemiltään normaali. Rakennuslupavaiheessa voidaan varmistaa, että näkemäalueella ei ole havaitsemista estäviä rakenteita tai istutuksia. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) puoltaa kaavanmuutoksen hyväksymistä.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut toteaa, että alueella on rakennettu vesihuolto, johon kaava-alue liitetään. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä näin ollen aiheuta myöskään kustannuksia vesihuollon osalta.

4.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

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

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tontin 23-104-3 asemakaavan ajankuukauden aikana toteutaminen, suojeltavan rakennuksen säilymisen turvaaminen ja tontin täydennysrakentamisen määrittäminen.

Kivistön asemakaavayksikön tavoitteena on säilyttää alueen historiallista kerrostuneisuutta.

4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyt:

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään siitä tarvittavat lausunnot. Aineisto oli nähtävillä 26.2.-27.3.2014.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014.

Kaupunginvaltuusto

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että tontin 23-104-3 käyttötarkoitus muutetaan ympäristöä häiritsemättömien teol-

lisuusrakennusten korttelialueesta (TY-1) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontille esitetään kahta uutta rakennuspaikkaa tontin länsiosaan. Tontilla oleva 1800-luvun jälkipuoliskolta oleva Byändan torppa suojellaan sr-merkinnällä. Tontin ympärille sekä uudisrakennusten rakennusalojen väliin osoitetaan alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Ohjeelliset talousrakennusten rakennusalat on osoitettu tontin pohjois- ja itäosiin, rajaamaan pihapiiriä.

Asuinrakennusten rakennusoikeudeksi osoitetaan yhteensä 440 k-m², joka on noin 700 k-m² vähemmän kuin tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ennestään ja n. 200 k-m² enemmän kuin tontin asuinrakennusten rakennusoikeus ennestään.

Tontille ei tehdä uutta tonttijakoa asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue.

Korttelialue muodostuu tontista 23-104-3, jonka pinta-ala on 2874 m² ja sen rakennusoikeus on ilmoitettu rakennuspaikkakohtaisina lukuina. Uudisrakennusten osalta rakennusoikeus on 160 k-m²/rakennuspaikka ja suojellun rakennuksen rakennusoikeus on 120 k-m².

Talousrakentamisen määrä kaavakartalla esitetyn rakennusoikeuden lisäksi on yhteensä enintään 150 k-m². Talousrakennusten rakennuspaikat on osoitettu kaavassa ohjeellisina.

Tontilla sijaitsee rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä suojeltava asuinrakennus, Byändan torppa, joka on merkitty sr-merkinnällä. Byändan torppa on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Toimenpiteistä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Uudisrakennusten tulee koon, korkeuden, muodon, värityksen, julkisivujen ja mittasuhteiden osalta muodostaa olemassa olevan suojellun rakennuksen kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Rakennusalalla on osoitettu rakennuksen harjan suuntaa osoittava viiva.

Uudisrakennusten suurin sallittu korkeus on 1 ½ kerrosta. Kaava määrää rakennusalan sivun, johon uudisrakennukset on rakennettava kiinni. Uudisrakennusten päädyn runkosyvyys saa olla enintään 8 metriä. Uusien asuinrakennusten toiseen kerrokseen on sijoitettava ensimmäisessä rakennusvaiheessa vähintään 20 % kerrosalasta. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.

Pihaa koskien kaava määrää, että istutusten, pihan pintamateriaalien ja pihan rakenteiden tulee olla sopusoinnussa suojeltavan rakennuksen ja vanhan pihapiirin kanssa. Asfalttia ei saa käyttää. Alueella kasvavia suuria puita ja pensaita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Lajivalinnoissa tulee suosia kulttuurikasvillisuutta ja perinteisesti käytössä ollutta kasvillisuutta: jaloja lehtipuita, kukkivia pienpuita ja pensaita.

Kaavassa on osoitettu tonttia ympäröivä alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Uudisrakennusten rakennusalojen välissä on istutettava alueen osa.

Tontille kuljetaan Kylänpääntieltä, uuden liittymän kautta. Kaavassa on osoitettu katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Tekninen huolto

Kaava-alue liitetään olemassa olevaan Kylänpääntien vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Tontin hulevedet johdetaan kaava-alueen eteläpuolella Kylänpääntien varrella virtaavaan avo-ojaan. Avo-ojan rakentaminen liitoskohtaan on tontin vastuulla.

Suunnittelualueen hulevedet käsitellään ja viivytetään lähtökohtaisesti tontilla. Hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontin suunnittelun yhteydessä. Tontin hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Suunnittelualueella ei ole kaukolämpöverkkoa.

Alue liitetään Vantaan Energian sähköverkkoon.

5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Täydennysrakentamisen myötä suojellun rakennuksen pihapiiristä on mahdollista muodostaa suojaisa, elävä pihapiiri.

Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö täydentyy kahdella uudella asuinrakennuksella ja talousrakennuksilla, joiden myötä suojellun rakennuksen pihapiiristä on mahdollista muodostaa suojaisampi ja sulkeutuneempi pohjoispuoliseen varastorakennusten korttelialueeseen nähden.

Asemakaava asettaa suojelumääräykset vanhalle rakennukselle ohjaten tulevaisuuden korjaus-, ja muutostöitä ja säilyttää rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen vastaisuudessakin. Asemakaavassa määrätään, että uudisrakentamisen on otettava huomioon suojeltu rakennus mm. materiaalien, väriyksen, koon ja muodon kannalta, jotta rakennukset tulevat muodostamaan yhtenäisen kokonaisuuden.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tontin täydennysrakentamisen takia tontilla olevaa puustoa joudutaan jonkin verran kaatamaan. Puustoa ja kasvillisuutta voidaan kuitenkin uudistaa ja ponnistaa viihtyisän ja vehreän pihapiirin syntyyn.

Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Kahden uuden asuinrakennuksen rakentaminen ei merkittävästi lisää liikennettä alueelle. Pysäköinti järjestetään tontilla. Olemassa oleva tonttiliittymä siirtyy Kylänpääntielle n. 25 metriä lounaaseen. Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on suunnitelmaa havainnollistavaa aineistoa.

6.2 Asemakaavan toteutus

Rakentaminen voidaan toteuttaa rakennusluvin heti, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen

Asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira

Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki

Kaavoitusinsinööri Kai Zukale

Maisema-arkkitehti Laura Muukka

Liikenneinsinööri Susanna Koponen

Liikenneinsinööri Jaana Virtanen

Suunnitteluavustaja Kaija Topra

Vesihuollon insinööri Elina Komulainen

Rakennustutkija Susanna Paavola

Rakennustutkija Anne Vuojolainen

Viestintäsuunnittelija Ritva-Leena Kujala

Maanomistajan edustajat:

arkkitehti Taina Pelin

Vantaalla 14.4.2014



Lea Varpanen, kaavoituspäällikkö



Hanna Tiira
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	09.01.2014
Kaavan nimi	002199 Kivistö 23 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.10.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002199
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2874	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2874

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	0,2874	100,0	320	0,11	0,0000	-830
A yhteensä	0,2874	100,0	320	0,11	0,2874	320
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,2874	-1150
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	1	120	1	120

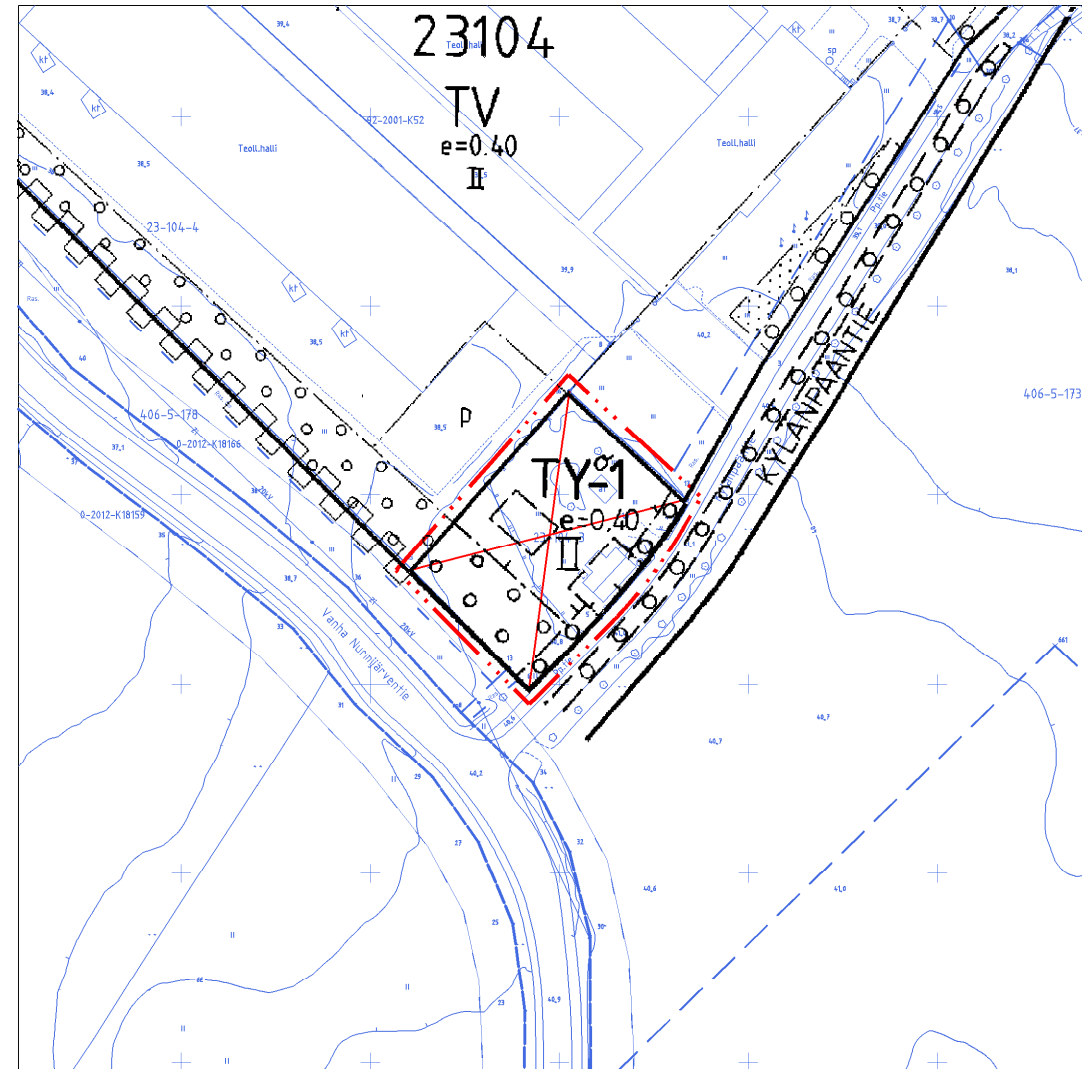
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2874	100,0	320	0,11	0,0000	-830
A yhteensä	0,2874	100,0	320	0,11	0,2874	320
AO	0,2874	100,0	320	0,11	0,2874	320
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,2874	-1150
TY	0,0000		0		-0,2874	-1150
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

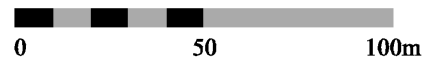
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	120	1	120
Asemakaava	1	120	1	120



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

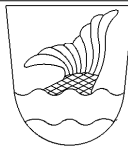


Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002199	20.1.2014, tarkistettu 14.4.2014,	691490

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23

KIVISTÖ

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 23104.



Vanda stad
Stadsdel 23

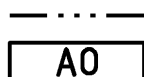
KIVISTÖ

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 23104.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Erillispientalojen korttelialue.

Uudisrakennusten tulee koon, korkeuden, muodon, väri-tyksen, julkisivujen ja mittasuhteiden osalta muodostaa olemassa olevan suojellun rakennuksen kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennuksissa tulee olla harjakatto.

Uudisrakennusten päädyn runkosyvyys saa olla enintään 8 metriä. Uusien asuinrakennusten toiseen kerrokseen on sijoitettava ensimmäisessä rakennusvaiheessa vähintään 20 % kerrosalasta.

AO-alueen talousrakennusten rakennusoikeus kaavakartalla esitetyn rakennusoikeuden lisäksi on yhteensä enintään 150 k-m².

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.

Pihat

Istutusten, pihan pintamateriaalien ja pihan rakenteiden tulee olla sopusoinnussa suojeltavan rakennuksen ja vanhan pihapiirin kanssa. Asfalttia ei saa käyttää. Alueella kasvavia suuria puita ja pensaita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Lajivalinnoissa tulee suosia kulttuurikasvillisuutta ja perinteisesti käytössä ollutta kasvillisuutta: jaloja lehtipuita, kukkivia pienpuita ja pensaita.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja/ tai auton säilytyspaikan.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

Nybyggnaderna ska till storlek, höjd, form, färgsättning, fasader och dimensioner tillsammans med den existerande skyddade byggnaden bilda en enhetlig helhet.

Fasadmaterialet som används i nybyggnaderna ska vara övervägande trä. Byggnaderna bör försees med sadeltak.

Nybyggnadernas gavlar får ha en stombredd på högst 8 meter. På de nya byggnadernas andra våning ska minst 20 % av våningsytan placeras i det första byggnads-skedet.

Utöver den byggrätt som angetts på plankartan är byggrätten för AO-områdets ekonomibyggnader totalt högst 150 m²-vy.

Minimiantalet bilplatser 2 bp/bostad.

Gårdarna

Planteringen samt gårdsplanens ytmateriell och konstruktioner ska harmoniera med den skyddade byggnaden och den gamla gårdsmiljön. Asfalt får inte användas. Stora träd och buskar som växer på området ska bevaras och vid behov förnyas och kompletteras. Vid valet av växtarter ska kulturväxter och växter som traditionsenligt används prioriteras: ädellövträd, blommande mindre träd och buskar.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanen för utrymme som inräknas i våningsytan.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad och/eller förvaringsplats för bil får placeras.

Linjen anger takåsens riktning.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

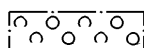
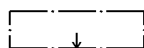
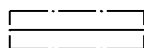
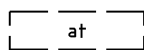
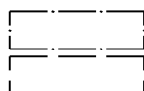
Del av område som skall planteras med träd och buskar.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

23
KIVI
23104

160

I_u1/2



sr

Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Toimenpiteistä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

TONTTIJAKO

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

Byggnad som bör skyddas.

En byggnad av byggnadshistorisk eller historisk betydelse eller av betydelse med avseende på bevarandet av stadsbilden. Byggnaden får inte rivas. Reparations-, ändrings- och tilläggsbyggnadsåtgärder ska vara sådana att karaktären bevaras hos byggnaden som är byggnadshistoriskt betydelsefull och av betydelse med avseende på stadsbilden. Byggnadens entydiga utseende samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. För åtgärder ska den lokala museimyndighetens utlåtande inhämtas.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Mätningsavdelningen

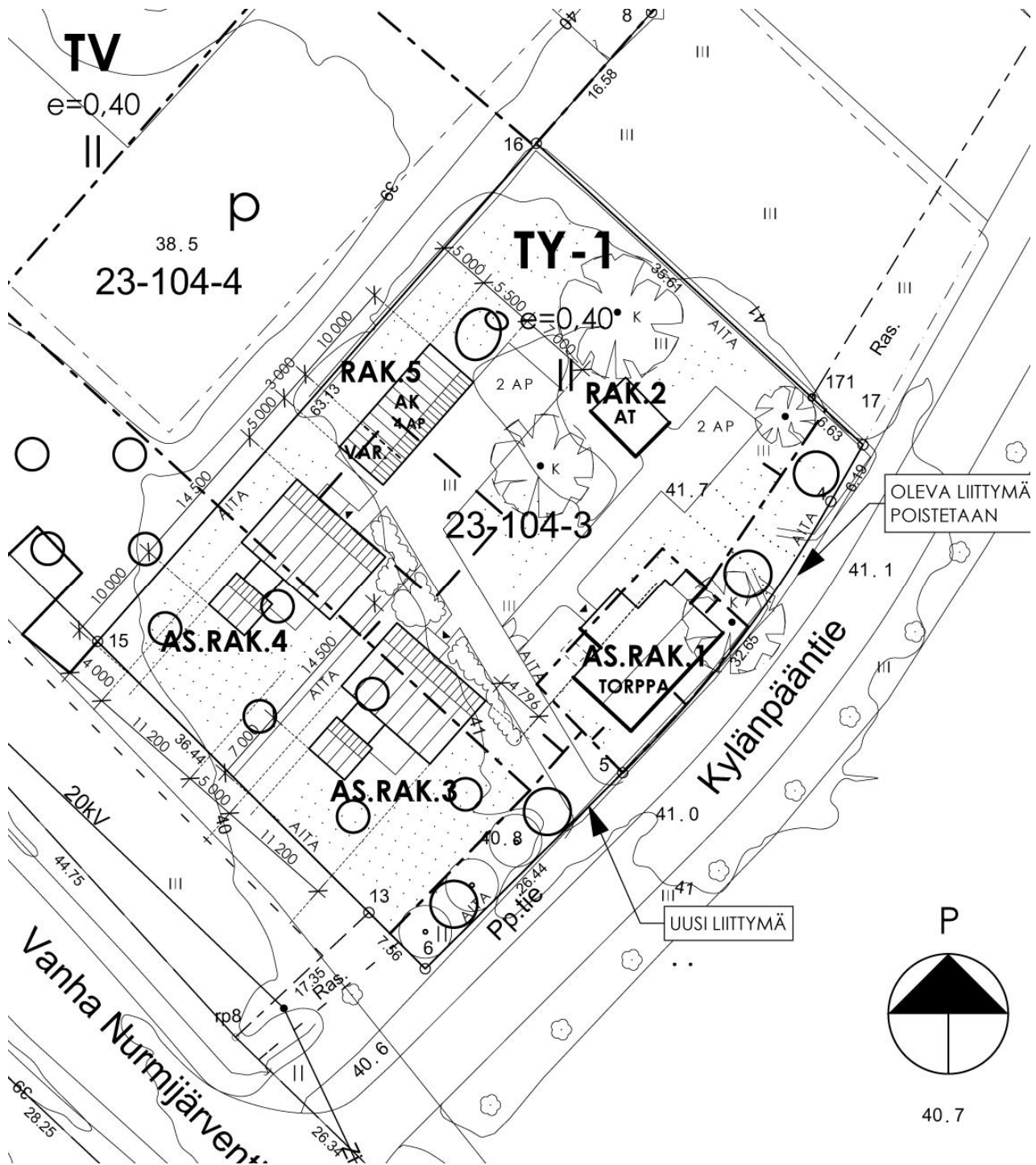
Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__

Asemapiirustus, luonnos (Ark-Pelin 8.3.2013)



Näkymä Keimolantielle (ent. Vanha Nurmijärventie) ja Kylänpääntielle, alustava luonnos (Ark-Pelin 8.3.2013)



N Ä K Y M Ä V Ä N H A L L E N U R M I J Ä R V E N T I E L L E



N Ä K Y M Ä K Y L Ä N P Ä Ä N T I E L L E