



Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Kivistö, kaupunginosa 23

Kivistön kaupunkikeskus 1

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon selostus, joka koskee 13.10.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 230800.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014



*Ilmakuva näkymä suunnittelualueelle pohjoisesta
Kuva: Cederqvist & Jäntti arkkitehdit*

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan Kivistön, kaupunginosa 23, kaupunkikeskus 1 asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon selostus, joka koskee 13.10.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 230800.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön keskustassa, rakenteilla olevan Kehäradan ympärillä, rajautuen lännessä Hämeenlinnanväylään, pohjoisessa Syväkiventiehen, idässä Keimolantiehen ja etelässä Tikkurilantiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 28,3 ha.



Kaava-alueen sijainti ja raja. Vanhan Nurmijärventien ja Vanhan Hämeenlinnantien nimet on muutettu keväällä 2014 nimistöryhmän esityksestä Keimolantiksi ja Vantaankoskentieksi.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 sekä tonttijako, Kivistön kaupunkikeskus 1.

Kaavoituksen lähtökohtana on suunnitella Marja-Vantaan osayleiskaavaan perustuen, sen keskustatoimintojen C-alueelle Kivistön aseman yhteyteen monipuolinen keskustatoimintojen kokonaisuus.

Kaupunkikeskuksella tarkoitetaan kaupunginosatasaista aluekeskustaa, joka sisältää eri toimintoja kuten kauppakeskuksen hypermarketteineen, erikoiskauppaa, yksityisiä ja julkisia palveluita, linja-autotermiinalin ja asumista. Kaupunkikeskus sijoittuu molemmin puolin Kehärataa.

Yhteensä rakennusoikeutta sisältyy kaavaan noin 85 800 asumisen k-m², 142 000 keskusta-toimintojen k-m², 122 000 toimitilarakennusten k-m² ja 8 000 yleisten rakennusten k-m².

Asemakaavan muutos koskee Kehäradan asemakaavaa nro 700170 rautatiealueen, rautatieaseman ja katualueiden kuten Vantaankoskentien (ent. Vanha Hämeenlinnantie) ja Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) osalla. Lisäksi poistuu Sarvivälkkeentien katualuevaraus. Rautatieaseman alueesta muutetaan korttelialueeksi ja kannen alaiseksi katualueeksi osat, joita ei tarvita junaliikenteelle.

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	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	7
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö	14
3.1.4 Liikenne	15
3.1.5 Tekninen huolto	15
3.1.6 Ympäristöhäiriöt	16
3.1.7 Maanomistus	19
3.2 Suunnittelutilanne	20
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	20
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	28
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	28
4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus	29
4.3.1 Osalliset	29
4.3.2 Vireille tulo	29
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	30
4.3.4 Nähtävillä oloaikana saadut muistutukset	36
4.3.5 Saadut lausunnot	36
4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet	36
4.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteet	36
4.4.2 Kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteet	37
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	38
4.4.4 Julkisten palveluiden tavoitteet	38
4.4.5 Liikennesuunnittelun tavoitteet	40
4.4.6 Taiteen tavoitteet	40
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	40
4.5.1 Suunnittelun vaiheet	40
4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	43
4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	44
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	45
5.1 Asemakaavan rakenne	45
5.1.1 Mitoitus	46
5.1.3 Palvelut	49
5.2 Aluevaraukset	52
5.2.1 Korttelialueet	52
5.2.2 Tekninen huolto	57
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	58
5.4 Kaavan vaikutukset	59
5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset	59

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	62
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	63
5.4.4 Vaikutukset kaupallisiin palveluihin.....	64
5.4.5 Vaikutukset talouteen	66
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	67
6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	69
5.7 Nimistö.....	69
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	70
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	70
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	70

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake (lisätään myöhemmin)
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Havainnekuva, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy
4. Asumisen kortteleiden pelastusreitit, Vantaan kaupunki
5. 3D-mallinnos, Vantaan kaupunkisuunnittelu 2014
6. Katujen yleissuunnitelma, Trafix Oy, 2014
7. Katujen tyyppipoikkileikkaukset, Trafix Oy 2014
8. Vesihuollon yleissuunnitelma, WSP Group Oy, 2014
9. Hulevesien hallintasuunnitelma, WSP Group Oy, 2014
10. Kaukolämpö- ja kaukokylmäverkko, Vantaan Energia Oy, 2014
11. Muuntamoiden paikat, Vantaan Energia Oy, 2014
12. Sähköverkon yleissuunnitelma, Vantaan Energia Oy, 2014 (lisätään myöhemmin)

Muut liitteet:

Asemakaavaa havainnollistavaa aineistoa. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 30.9.2014, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy 3.10.2014, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy 26.9.2014, Innovarch Oy 29.9.2014

Kaupunkikuvallinen konseptikäsi, Arkkitehtitoimisto APRT Oy / Hannu Tikka, luonnos 1.10.2014

Kivistön Colosseum asemakaava-alue, runkomeluserveys. Ramboll Finland Oy, 20.5.2014

Kivistön kaupunkikeskus 1, asemakaava 230800, Meluserveys, Ramboll Finland Oy, 29.8.2014

Kivistön kaupunkikeskus, Kaupallisten vaikutusten arviointi. Lähtökohdat ja päivitys. Realprojekti, 12.12.2013.

Kivistön vaikutusalueen väestö- ja ostovoimakehitys. Realprojekti, 31.3.2014

Liikenteen vaikutusten arviointi ja liikennesuunnitelma, Trafix Oy, 6.10.2014

One Planet Living- raportti, Camilla Eklund/Skanska ja Vantaan kaupunki, 2014 (jaetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 13.10.2014)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600 selvityksineen ja liitteineen (11.4.2011), erityisesti
- Kaavataloustarkastelu, 2011, Rapal Oy

- Marja-Vantaan keskusta-asumisen alue (nro 230600) meluselvitys. WSP Finland Oy, 25.3.2010
- Marja-Vantaan keskusta-asumisen alue (nro 230600) meluselvityksen päivitys. WSP Finland Oy, 28.3.2011
- Marja-Vantaan pyöräilykaupunkiselvitys, 2010, Strafica, Motiva
- Sosiaalisten vaikutusten arviointi, 2011 Sito Oy

Marja-Vantaan osayleiskaava nro 020900 selvityksineen ja liitteineen, Vantaan kaupunki (10.5.2006)

Kehäradan päivitetty ratasuunnitelma (WSP Group 2011)

Kehärata, avorataosuuden rakentamissuunnittelu, Runkomelun tarkennettu selvitys, Akukon Oy, 15.3.2010

Keimolanmäen asemakaava 220200, pienhiukkasselvitys; Arvio ilmanlaadusta YTV:nmittaustulosten perusteella koskien Keimolanmäen asemakaavaa, 29.4.2008, Maria Myllynen, YTV

Kivistön Kvartsiraitti, tunneliosuuden yleissuunnitelma, Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy, 10.9.2013

Marja-Vantaan Design Manual, 2011, WSP Group Finland Oy

Marja-Vantaan kasvillisuusselvitys 2011 Vantaan kaupungin ympäristökeskus

Marja-Vantaan kauppakeskus, Kaupallisten vaikutusten arviointi, Santasalo Ky, 26.10.2011

Marja-Vantaan keskustan maisemasuunnitelma; Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, raportti 14.3.2011

Marja-Vantaan keskusta-alueen tarkennettu hulevesisuunnitelma, 2010 FCG Oy

Marja-Vantaan lepakkokartoitus 2009, 2010 Faunatica Oy

Marja-Vantaan matelija- ja sammakkoeläinselvitys 2011 Faunatica Oy

Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen liito-oravaselvitys, Faunatica 2012

Rakennettavuusselvitys, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 6.5.2014

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi. Uudenmaan liiton julkaisuja E125 – 2013

Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet 2004, Vantaan kaupungin ympäristökeskus

Vantaan pienvesiselvitys 2009, FCG Planeko Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kivistön kaupunkikeskus 1, kaava nro 230800 on ollut Kivistön asemakaavayksikön työohjelmassa vuodesta 2013 lähtien.

Suunnittelu on käynnistetty Vantaan kaupungin toimesta vuodesta 2013 ja siihen on ryhdytty kaupungin ja yksityisen maanomistaja yhteistoimintasopimuksen (kv 26.1.2007 ja täydennyssopimus 18.6.2012) pohjalta.

Aiemmin samalla kaavanumerolla on ollut vireillä Kivistön kauppakeskuksen nimen asemakaavatyö, joka eteni osallistumis-arviointisuunnitelmaan saakka. Hanke keskeytettiin, koska sillä ei ollut toteutumisedellytyksiä.

Vantaan kaupunki kilpailutti toteuttajakumppanit kaupunkikeskushankkeelle syksyllä 2012. Aineiston vertailun jälkeen kaupunki valitsi kaksi kehittäjä- ja toteuttajakumppania, NCC:n (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskan (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti).

Kaupunginhallitus antoi yhdessä yksityisen maanomistajan kanssa (kh 19.11.2012) suunnitteluvarauksen HOK-Elannelle ja Ruokakeskolle. Kaupunginhallitus hyväksyi ja antoi yhdessä yksityisen maanomistajan kanssa (kh 15.4.2013) yhteisen suunnitteluvarauksen toteuttajakumppaneille, NCC:lle ja Skanskalle.

Asemakaavan valmistelu käynnistyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla syyskuussa 2013. Kaavatyö on tullut vireille 25.9.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä. Nähtävilläolon aikana 25.9. - 25.10.2013 järjestettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 9.10.2013.

Asemakaavatyöhön liittynyt aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ELY – keskuksen kanssa käytiin 22.1.2014. Neuvottelun tuloksena kaavatyötä saatiin jatkaa kaupan kerrosalamitoituksen 60 000 k-m² 1. vaiheessa + 40 000 k-m² laajennusvaiheessa, kun asukas- ja asiakaspohja on kasvanut riittävästi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin asemakaavatyön internet-sivustolla 6.3.2014, ja siitä sai jättää mielipiteitä. Hanketta ja suunnittelun edistymistä esiteltiin asukastilaisuudessa 23.4.2014 Kanniston koulun ruokaulassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmista jätetty palaute ja palautteeseen laaditut vastaukset on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa ”4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja niihin laaditut vastineet”

Asemakaavaehdotuksen suunnitteluaineisto on laadittu yhteistyössä kaupungin, maanomistajien, Kehärata-projektin, toteuttajakumppanien sekä kaupan toimijoiden kanssa.

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin useita luonnoksia alueen rakenteesta. Luonnokset laadittiin konsulttityönä toteuttajakumppanien toimeksiannoista ja kaupungin ohjauksessa.

Periaate, että Kehäradan vahvan kaavan mukainen Vantaankoskentie voidaan siirtää ja suunnitella uudelleen sekä toteuttaa uusi silta Kivistön aseman länsipuolelle hyväksyttiin joulukuussa 2013 (kh 2.12.2013). Ratkaisusta neuvoteltiin Uudenmaan ELY -keskuksen kanssa, koska Vantaankoskentien toiminnallisuudelle asetetaan reunaehtoja tien luonteen vuoksi: se on valtatie rinnakkaistie.

Keväällä 2014 radan pohjoispuoliset osat otettiin mukaan suunnittelukokonaisuuteen, jolloin osallistumis-arviointisuunnitelma päivitettiin.

Hanketta on johtanut johtoryhmä, johon on kuulunut kaikkien osapuolten edustajat. Suunnitteluprosessia on johdettu kaupunkisuunnittelun puolella, kokouksia on ollut noin kerran kuukaudessa. Sen lisäksi prosessiin liittyy useita, pienempien työryhmien työkokouksia.

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosehdotusta käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.10.2014.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

Asemakaava sisältää Kivistön uuden keskustan moderniin ilmeeseen kiinteästi ja keskeisesti liittyvän kaupunkikeskuskokonaisuuden, johon on luontevaa tulla junalla, polkupyörällä, kävellen, bussilla ja henkilöautolla. Kokonaisuuteen sisältyy kauppakeskuksen erikoisliikkeiden lisäksi vähittäiskaupan ja päivittäistavara-kaupan suuryksiköitä, elämys- ja viihdekeskus, yksityisiä ja julkisia palveluita, linja-autotermiinaali, asumista, toimitilaa, jne.

Asemakaavaratkaisu perustuu lukuisiin eri vaihtoehtoihin kauppakeskuksen sijainnista, joita on tutkittu eri hankkeissa ja tässä kaavatyössä. Vaihtoehtojen perusteella kaupunkirakenne muuttuu Vantaankoskentien uuden linjauksen ja sen uuden, rautatiealueen ylittävän sillan kautta. Aiemmin on selvitetty mahdollisuuksia sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköt ja muut kauppakeskustoiminnot

- 1) kokonaan valtatie 3:n ja Vantaankoskentien väliselle alueelle
- 2) kokonaan Tikkurilantien, Vantaankoskentien, Sarvivälkkeentien ja Keimolantien rajaamalle alueelle
- 3) nykyisten, voimassaolevan asemakaavan mukaisten Vantaankoskentien ja Keimolantien väliselle alueelle, Kivistön aseman eteläpuolelle

Tämä kaavatyö perustuu ratkaisuun, jossa Vantaankoskentien linjausta muuttamalla saadaan Keimolantien varteen lentomeluttomalle alueelle lisää asuin-kortteleita, Keimolantien varteen. Tikkurilantien varteen sijoittuu toimitilaa, kaupakeskus puolestaan sijoittuu juna-aseman välittömään läheisyyteen, hypermarketit sen ja toimitilakortteleiden väliin.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevan Kehäradan asemakaavan nro 700170 sisältämiä katualuevarauksia muutetaan ja Sarvivälkkeentien katualuevaraus poistuu kokonaan. Junaliikenteen ja radan toiminnan kannalta tarpeettomat rautatieaseman alueet liitetään viereisiin kortteleihin ja kannen alaiseen kevyen liikenteen katuun, Kvartsiraittiin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaratkaisun sisältämien mittavien rakentamismahdollisuuksien sekä jo valmiiden katu- ja kunnallisteknisten suunnitelmien muuttamisen vuoksi toteuttaminen tulee tapahtumaan useassa eri vaiheessa. Myös Vantaankoskentien siirto edellyttää väliaikaisia järjestelyjä. Suunnittelussa on keskeinen tavoite ollut välttää turhia väliaikaisjärjestelyjä, mm. linja-autotermiinaalin sijainnin osalta. Täysin

ideaaliin tilanteeseen ei ole päästy tähän mennessä. Asuntorakentaminen voi käynnistyä sekä radan pohjois- että eteläpuolella välittömästi asemakaavan tul-tua voimaan. Asuinkortteleiden ja -tonttien rakentamisjärjestyksellä torjutaan valtatie 3:n aiheuttama tieliikennemelu, silloin, kun rakentaminen alkaa ennen kauppakeskuksen toteutumista.

Kauppakeskuksen toteuttaminen tulee tapahtumaan ainakin kahdessa vaihees-sa: ensimmäisessä rakentamisvaiheessa saadaan toteuttaa enintään 60 000 k-m² kaupallisia tiloja, joista 25 000 k-m² on päivittäistavarakaupan suuriyksikköä. Syksyn 2014 arvioiden mukaan kauppakeskuksen 1. vaihe avataan v. 2018.

Kun laajenemiselle asetettavat edellytykset ovat täyttyneet, kauppaa sisältäviä tiloja saadaan rakentaa Vantaankoskentien ylä- ja länsipuolelle yht. 30 000 k-m². Päivittäistavarakaupan suuryksikön laajenemisvara, 10 000 k-m² sijoittuu 1. toteutusvaiheen eteläpuolelle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kivistössä, Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen kes-kellä Kehäradan Kivistön aseman molemmin puolin. Suunnittelualue rajautuu lännessä Hämeenlinnanväylään, pohjoisessa Syväkiventiehen, idässä Keimo-lantiehen ja etelässä Tikkurilantiehen.

Kehäradan ja katujen rakennustyömaita lukuun ottamatta alue on rakentamaton ja kasvaa sekametsää. Alueen itäpuolella katujen ja kunnallistekniikan rakenta-minen on käynnistynyt vuonna 2013 ja asuntorakentaminen keskustassa ke-väällä 2014. Vantaan asuntomessut 2015 -alue sijaitsee keskustan koillisnur-kassa.

Kehäradan rakentaminen etenee ripeästi, rata valmistuu ja otetaan käyttöön heinäkuussa 2015. Koeajot alkavat maaliskuussa 2015. Ensimmäiset asukkaat Kivistön uuteen keskustaan muuttavat ennen Kehäradan käyttöön ottoa.



Asemakaava-alueen rajausta ilmakuvassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maiseman historia, maisemakuva

Alue on kokonaisuudessaan suurimuotoisella reunamoreeniselänteellä, joka viettää itään. Suunnittelualan sisällä on kuitenkin painanne, joka laskee kohti etelää.

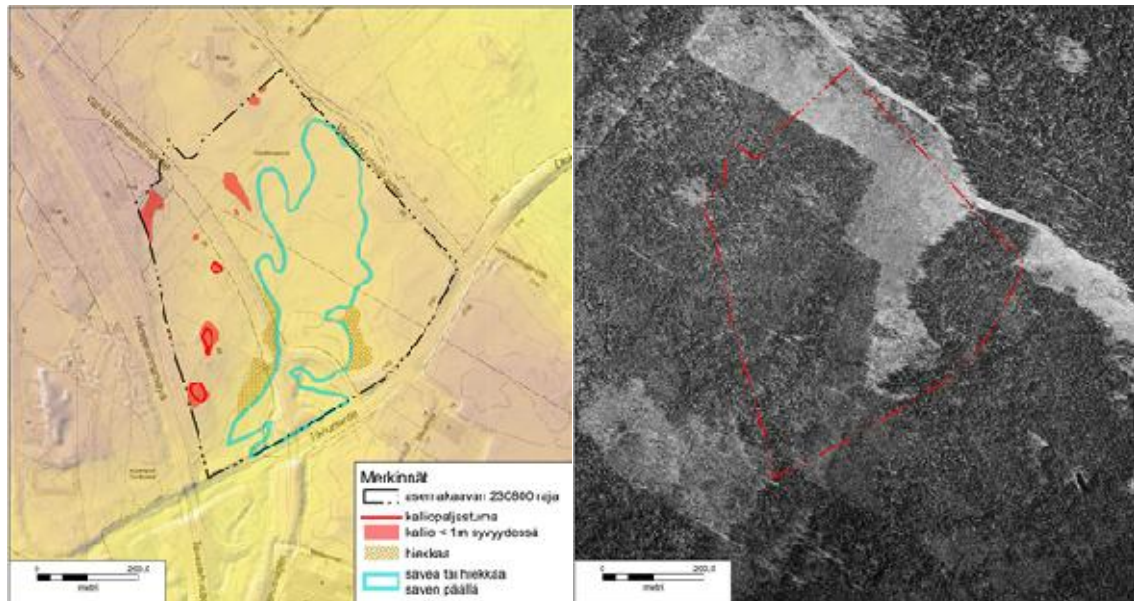
Maasto on melko tasaista. Suunnittelualan korkein kohta on lännessä huolto-aseman pihalla noin 63 metrin korkeudessa. Maaston alhaisin kohta on etelässä noin 48 metrin korkeudella. Suunnittelualan keskikohdan laakson maaperä on pääosin savea, jonka päällä on laajalti hiekkaa. Laakson pohja on jossain määrin soistunut. Metsän kuivattamiseksi laaksoon on kaivettu ojia joskus vuosien 1958 ja 1967 välillä.

Ojia pitkin vedet on johdettu etelää kohti, jossa ne laskevat Myllymäenojaan ja sitä kautta Pitkäjärveen.

Suunnitteluala on metsätyypiltään tuoretta kangasmetsää, jossa vallitsevat puulajit ovat kuusi ja koivu. Alueen eteläosassa on myös kookkaita mäntyjä. Metsässä ei ole erityisiä luontoarvoja.

Historiallisten karttojen perusteella alue on aina ollut metsäistä maata, jossa ainoaa kulttuurihistoriallinen piirre on ohi kulkeva vanha Nurmijärventie.

Tänä päivänä aluetta leimaava piirre ovat ohi ja läpi kulkevat liikenneväylät. Vuonna 2014 Kehärata ja aseman sisäänkäynnit on jo rakennettu muuten vielä metsäiseen maisemaan. Hämeenlinnanväylän lähistöllä on suurista lohkarista koostuva kiviröykkiö.



Topografia ja maaperän olennaiset maisemaan vaikuttavat piirteet suunnittelualueella. Vuoden 1954 ilmakuva. Metsää on hakattu. Peltoa alueella ei ole ollut.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen kasvillisuus ja eläimistö tunnetaan varsin tarkasti. Alueelle on tehty lepakkoselvitys, liito-oravaselvityksiä, kääpä- ja kasvilisuuskartoituksia, sammakko- ja matelijakartoitus sekä linnustoselvityksiä.

Suunnittelualueella ei ole suojeltavia luontokohteita tai luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita.

Kaupunkikeskuksen alue on enimmäkseen voimakkaasti harvennettua, nuorehkoa sekametsää, jonka lajisto on tavanomainen. Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole tavattu uhanalaisia tai muuten huomioonotettavia lajeja tai luontotyypejä.

Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen yleispiirteiset pohjasuhteet on esitetty maaperäkartassa. Rakennettavuus maaperän suhteen on kuvattu kortteleittain.

Suunnittelualueen luonnon maanpinta vaihtelee välillä noin +48...+63. Maanpinta on alueella tasaista. Alueen länsi- ja kaakkoisosalla on paikoin avokalliota. Kehärata sijoittuu suunnittelualueen keskelle.



Maaperä- ja rakennettavuuskartta.

1. Kehäradan eteläpuoleinen keskustatoimintojen alue (K23196)

Kehäradan eteläpuolelle sijoittuvan korttelialueen luonnon maanpinta vaihtelee välillä noin +50...+55. Alueen eteläosassa on alavampi maastopainanne, ja maanpinta on korkeimmillaan alueen itä- ja länsiosalla.

Alueen keskiosa on pintamaalajikartan mukaan savialuetta ja hiekka-savialuetta. Alueella tehtyjen kairausten mukaan alueen keskiosalla esiintyy pehmeää maata 0–3 m syvyydellä maanpinnasta. Saven tai siltin alapuolella on hiekkaa ja tiivistä moreenia tai soraa. Painokairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen. Alueen keskiosalla porakonekairauksilla varmistetut kallionpinnat ovat vaihdelleet 6–11,5 m syvyydellä maanpinnasta.

Pintamaalajikartan mukaan alueen itä- ja länsiosalla on moreenia. Kairausten mukaan alueen länsiosalla on paikoin maan pinnassa turvekerroksia tai ohuita siltti-savikerroksia. Painokairaukset ovat päättyneet itä- ja länsiosalla 1–3 m syvyydellä maanpinnasta tiiviiseen maakerrokseen. Länsiosalla porakonekairauk-

silla varmistetut kallionpinnat vaihtelevat noin 2,5–3,5 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen:

Rakennukset sekä katu- ja piha-alueet voidaan pääosin perustaa kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Paksumpien savi-silttikerrostumien kohdilla perustaminen voi edellyttää pohjanvahvistusta esim. massanvaihtona. Rakennettaessa lähelle rata-alueita on huomioitava, että rataa reunustavia kallioseinämiä voidaan joutua vahvistamaan tai rakennus perustetaan porapaaluilla, jos rakennukset halutaan rakentaa lähelle reunaa. Lisäksi on tehtävä rakennuspaikkakohtaisia värinäselvityksiä niiltä osin kun rakennusala ulottuu rata-alueeseen kiinni tai radan päälle.

Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

2. Kehäradan eteläpuoleiset korttelialueet (K23195)

Kehäradan eteläpuoleisen korttelialueella luonnon maanpinta vaihtelee välillä +52...+54 viettäen luoteeseen. Pintamaalajikartan mukaan alueen itäosa on moreenialuetta ja länsiosa savi- ja savi-moreenialuetta. Alueella tehtyjen kairausten mukaan pehmeää maata esiintyy 0–2 m syvyydellä maanpinnasta. Saven tai siltin alapuolella on hiekkaa ja tiivistä moreenia tai soraa. Painokairaukset ovat päättyneet alueella tiiviiseen maakerrokseen.

Rakennettavuus maaperän suhteen:

Rakennukset sekä katu- ja piha-alueet voidaan pääosin perustaa kantavan pohjamaan varaan. Paksumpien savi-silttikerrostumien kohdilla perustaminen voi edellyttää pohjanvahvistusta esim. massanvaihtona. Rakennettaessa lähelle rata-alueita on huomioitava, että rataa reunustavia kallioseinämiä voidaan joutua vahvistamaan tai rakennus perustetaan porapaaluilla, jos rakennukset halutaan rakentaa lähelle reunaa. Lisäksi on tehtävä rakennuspaikkakohtaisia värinäselvityksiä niiltä osin kun rakennusala ulottuu rata-alueeseen kiinni tai radan päälle. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

3. Kehäradan pohjoispuoleiset korttelialueet (K23188, K23189, K23190)

Kehäradan pohjoispuolisella alueella luonnon maanpinta vaihtelee välillä +53...+55.

Pintamaalajikartan mukaan kehäradan pohjoispuolinen alue on kallioista moreenialuetta. Alueella tehtyjen kairausten mukaan pehmeää silttimaata voi esiintyä 0–1 m syvyydellä maanpinnasta. Siltin alapuolella on hiekkaa ja tiivistä moreenia tai soraa. Painokairaukset ovat päättyneet alueella tiiviiseen maakerrokseen. Porakonekairauksilla varmistetut kallionpinnat vaihtelevat alueella noin 2,5–5 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen:

Rakennukset sekä katu- ja piha-alueet voidaan pääosin perustaa kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Rakennettaessa lähelle rata-alueita on huomioitava, että rataa reunustavia kallioseinämiä voidaan joutua vahvistamaan tai rakennus perustetaan porapaaluilla, jos rakennukset halutaan rakentaa lähelle reunaa. Lisäksi on tehtävä rakennuspaikkakohtaisia värinäselvityksiä niiltä osin kun rakennusala ulottuu rata-alueeseen kiinni tai radan päälle. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

4. Kehäradan pohjoispuoleinen LPA-alue (K23191)

Kehäradan pohjoispuolisella alueella maanpinta vaihtelee välillä +53...+63. Pintamaalajikartan mukaan kehäradan pohjoispuolinen alue on kallioista moreeni- aluetta ja täytemaa- aluetta. Kairausten perusteella pehmeää silttimaata voi esiintyä 0–1 m syvyydellä maanpinnasta. Siltin alapuolella on hiekkaa ja tiivistä moreenia tai soraa. Paino-kairaukset ovat päättyneet alueella tiiviiseen maakerrokseen.

Rakennettavuus maaperän suhteen:

Katu- ja piha-alueet voidaan pääosin perustaa kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

5. Vantaankoskentien lounaispuoleisella olevat korttelialueet (K23192, K23193)

Vantaankoskentien lounaispuoleisella alueella luonnon maanpinta vaihtelee välillä +48...+57 ja maanpinta viettää kaakkoon. Pintamaalajikartan mukaan alue on pääasiassa kallioista moreenialuetta ja alueen kaakkoisosa on hiekka-, hieka-savi-, siltti- ja savialuetta.

Alueen itäosassa tehdyt painokairaukset ovat päättyneet 3–6 m syvyydellä maanpinnasta tiiviimpään maakerrokseen. Kairausten perusteella pehmeää silttimaata voi esiintyä 0,5–3 m syvyydellä maanpinnasta ja siltin alla on hiekkaa ja tiivistä moreenia tai soraa.

Rakennettavuus maaperän suhteen:

Rakennukset sekä katu- ja piha-alueet voidaan alueen pohjois- ja länsiosalla pääosin perustaa kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Paksumpien savi-silttikerrostumien kohdilla perustaminen voi edellyttää pohjanvahvistusta esim. massanvaihtona. Rakennettaessa lähelle rata- aluetta on huomioitava, että rataa reunustavia kallioseinämiä voidaan joutua vahvistamaan tai rakennus perustetaan porapaaluilla, jos rakennukset halutaan rakentaa lähelle reunaa. Lisäksi on tehtävä rakennuspaikkakohtaisia tärinäselvityksiä niiltä osin kun rakennusala ulottuu rata-alueeseen kiinni tai radan päälle. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

6. Sarvivälkkeentien eteläpuoliset korttelialueet (K23194)

Sarvivälkkeentien eteläpuolisella korttelialueella luonnon maanpinta vaihtelee välillä +50...+56 viettäen lounaaseen. Pintamaalajikartan mukaan alue on moreenialuetta ja alueen länsiosassa on hiekka- ja savialuetta. Korkeammilla kohdilla on paikoin kalliopaljastumia.

Alueen itäosassa tehdyssä painokairauksessa on pehmeä maakerros ulottunut 2,5 m syvyydelle maanpinnasta ja saven alla on 1,5 m hiekkamoreenia ennen kairauksen päättymistä tiiviiseen maakerrokseen.

Rakennettavuus maaperän suhteen:

Rakennukset sekä katu- ja piha-alueet voidaan pääosin perustaa kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Alueen länsiosassa rakennukset voivat edellyttää paaluperustuksia ja katu- ja piha-alueiden rakentaminen voi edellyttää pohjanvahvistusta tai massanvaihtoa. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaava-alue on tällä hetkellä asumaton. Kaava-alue kuuluu Kivistön kaupunginosaan (kaupunginosa 23), jossa tällä hetkellä asuu noin 3 400 asukasta.

Vantaan Väestöennuste 2014 mukaan Kivistön kaupunginosan väestön määrä kasvaa vuosina 2014 - 2023 runsaan uudisrakentamisen seurauksena n. 4 500 henkilöllä ja suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuvan Keimolan kaupunginosa 1 000 henkilöllä. Keimolanmäen asemakaava sisältää asunnot n. 2500 asukkaalle ja kaava-alueen on arvioitu toteutuvan 10 – 15 vuodessa. Asuntorakentaminen alkaa syksyllä 2014. Väestön kehitys on Kivistön suuralueella tulevan kymmenen vuoden aikana voimakkainta koko Vantaalla. Todellinen väestönkasvu riippuu paljolti keskustan palveluiden kehittymisestä.

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 (Kh 11.4.2011) alueelle on sijoittumassa 12 000 – 14 000 asukasta, josta arviolta 1 700 – 2 000 sijoittuu tälle asemakaava-alueelle.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kivistön nykyinen keskusta on palvelutasoltaan vaatimaton: asemakaava-alueen pohjoispuolella Kivistön pientaloalueella toimii tällä hetkellä ruokakauppa, baari ja kioskki sekä julkisista lähipalveluista Kivistön ala-aste, Lipputien ja Husaarintien päiväkodit sekä Kivistön kirkko. Keskustan koillispuolella on v. 2012 avattu Kanniston koulu-päiväkotiasukastiloja sisältävä palvelurakennus. Muut aluekeskustasoiset julkiset palvelut sijaitsevat Martinlaaksossa ja Myyrmäessä.

Lähimmät nykyiset työpaikka-alueet ovat suunnittelualueen eteläpuolella Piispankylässä, Åbyssä ja Vantaankoskella.

Tärkeimmät Kivistön kaupunginosatasoiset kaupalliset palvelut tulevat sijoittumaan tämän kaavatyön alueelle.

Kivistön uutta keskustaa palveleva ensimmäinen lähikauppa avataan vuoden 2015 loppupuolella, n. 1 000 k-m². Kauppa sijoittuu Ruusukvartsinkadun ja Ruusukvartsinkujan kulmaukseen rakennettavan pysäköintitalon maantasokerrokseen noin 100 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta. Asuntomessualueen Rubiiniparkkiin rakentuu asukastila. Asemakaavatoilla on mahdollistettu mm. pääkadun, Ruusukvartsinkadun ja Safiiriaukion varressa kivijalkakerrokseen liike-, palvelu- ja työtilojen toteuttaminen heti rakentamalla 1. kerros korkeampana tilana. Asukasmäärän kasvaessa tulee kysyntää pienimuotoiselle yritystoiminnalle.

Kaupunkikeskukseen sijoittuvien julkisten palveluiden lisäksi julkisia palveluita tulee lähivuosina tarjoamaan enemmän Ruusukvartsinkadun varteen rakentuva Aurinkokivi. Rakennus tulee sisältämään monipuolisia tiloja mm. koulun, päiväkodin, lastenneuvolan, nuorisotoiminnan sekä musiikki- ja kuvataideopetuksen käyttöön, mutta myös yksityiset palvelut ovat mahdollisia. Aurinkokiven ensimmäinen vaihe valmistuu vuonna 2016. Ympäristön vireillä olevien asemakaavojen vahvistuttua ja alueiden rakentuessa ympäristön palvelutaso ja työpaikkatarjonta kasvavat huomattavasti.

Virkistys

Kaava-alueella ei ole asemakaavoitettuja virkistysalueita. Sieltä on kuitenkin hyvät yhteydet lähiympäristön virkistysalueille. Alueen koillispuolella, Lipunkanta-

janpuistoon rakennetaan ulkoilureitistöä, johon talviaikaan sijoittuu yhdyslatu Keimolaan. Asuntomessualueelle rakennetaan monipuolinen toimintapuisto sekä Lipputien lähelle urheilukenttä. Lipunkantajanpuiston pohjoispuolella sijaitsee kaavoitetulla alueella koirien ulkoiluttamiseen tarkoitettu Punakivenpuisto ja noin kilometrin päässä koilliseen sijaitsee Kanniston urheilukenttä. Kivistön keskustan virkistysmahdollisuudet paranevat tulevien asemakaavatöiden kautta.

Vantaanjoen varteen tullaan tulevaisuudessa toteuttamaan yhtenäinen virkistysreitistö. 800 m etäisyydellä olevalle Kivistön asuntomessualueelle rakennetaan monipuolinen toimintapuisto. Lisäksi Keimolanmäen asemakaavassa on varaus valtatie 3:n ylittävälle vihersillalle, joka valmistuttuaan yhdistää Petikon laajat virkistysalueet Kivistön keskustan toiminnallisiin puistoihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaava-alueelle ei sijoitu eikä sieltä ole löydetty muinaismuistokohteita, esihistoriallisen tai historiallisen ajan muinaisjäänteitä eikä vanhoja tai moderneja rakennuskulttuurikohteita. Keimolantie (ent. Vanha Nurmijärventie) on historiallinen tie, osa 1600 - 1700-luvuilla rakentunutta tietä, joka on ulottunut Kaarelasta Nurmijärvelle. Tie on toiminut alueella olleita vanhoja pieniä kyliä yhdistävänä kylätienä. Tie on huonokuntoisuutensa vuoksi rakennettu uudestaan Kehäradan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

3.1.4 Liikenne

Kaava-alue rajautuu Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie), Syväkiventiehen, valtatie 3:een ja Tikkurilantiehen, joilla kulkee nykyisin muutamia joukko liikenteen linjoja. Alueen liikenneverkko on pääasiassa vanhaa maantieverkostoa, joka uudistetaan kaupunkikeskukseen soveltuvaksi katuverkoksi. Kehäradan liikenteen alkaessa kesällä 2015, bussiliikenteen linjat uudistuvat ja perustuvat pääasiassa Kivistön aseman yhteyteen rakennettavalle uudelle linja-autoterminalille syötettäviin linjoihin.

3.1.5 Tekninen huolto

Vesihuolto

Alueen halki kulkee vesijohto ja jätevesiviemäri pohjoisesta etelään. Kyseiseen vesijohtoon on liitetty Kehäradan palovesijohto, joka on oltava toiminnassa kaikissa tilanteissa. Jotta nykyinen pohjoisesta etelään kulkeva vesijohto saadaan poistettua käytöstä, tulee Vantaankoskentien vesijohto olla käytössä ja radan palovesijohto olla liitettynä siihen. Jätevesiviemäri voidaan poistaa, kun vanha jätevedenpumppaamo Kehäradan pohjoispuolella Keimolantien varrelta poistuu käytöstä ja jätevedet ohjautuvat uuden Piispankyläntien jätevedenpumppaamon kautta. Kaava-alueen pohjoisosassa Kehäradan pohjoispuolella kulkee yksityinen vesijohto ja jätevesiviemäri. Nämä voidaan poistaa käytöstä sitten, kun putket liitetään Syväkiventielle rakennettuun vesihuoltoverkkoon.

Kaava-aluetta ympäröiville Syväkiventielle ja Keimolantielle on rakennettu vesihuoltoa vuonna 2014.

Hulevedet

Alue on nykyisin pääasiassa rakentamatonta metsää, jossa sade- ja sulamisvedet johtuvat luonnon reittejä pitkin kohti Koivupäänojan latvaosia. Vantaankoskentie on kuivatettu nykytilanteessa avo-ojin.

Energiahuollon reitit

Sähköverkon pääsyötöt tulevat tällä hetkellä Keimolasta ja rajautuvat suunnittelualueeseen. Muuntamokapasiteettia kaava-alueella ei ole. Alueella olevaa ilmajohtoverkkoa kaapeloidaan rakennustöiden edetessä.

Nykyinen kaukolämpöverkon runkolinja kulkee Tikkurilantien eteläpuolta pitkin. Kivistön asemalle menevä kaukolämpöjohto uusitaan alueen rakentamisen edetessä.

3.1.6 Ympäristöhäiriöt

Melulähteet ja meluselvitys

Merkittävimmät melunlähteet, jotka rasittavat kaava-alueita, ovat Hämeenlinnanväylän (valtatie 3) tieliikenne, alueen katuliikenne sekä lentoliikenne.

Raide- sekä tie- ja pääkatuverkon tulevaa liikennemelun määriä on selvitetty Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta (nro 230600) varten laaditussa meluselvityksessä (WSP Finland Oy, 25.3.2010, päivitetty 3.3.2011). Meluselvityksessä tie- ja katuliikenteen sekä raideliikenteen melulaskennat perustuvat vuodelle 2035 laadittuihin liikenne-ennusteihin.

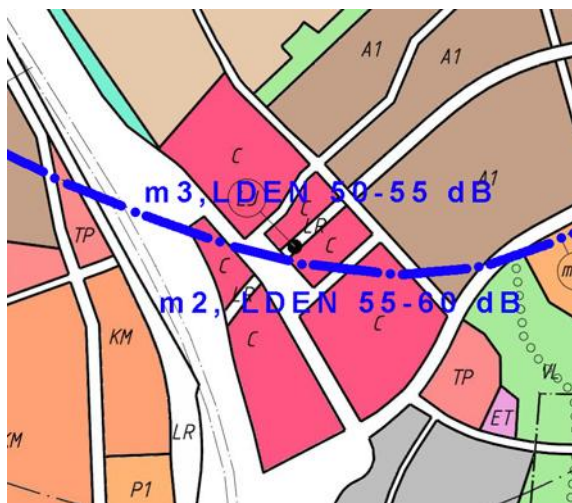
Selvitys on päivitetty ko. asemakaava-alueen osalta (Ramboll Finland Oy, 29.8.2014).

Lentomelu

Tiedot lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhoikäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa (9.7.2008). Osayleiskaavan hyväksymisestä kaupunginvaltuustossa valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen juuri lentomelun vuoksi. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset.

Osayleiskaavassa suunnittelualueen koillisosa sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 (LDEN 50 – 55 dB), joka ei rajoita asumisen sijoittamista alueelle. Suunnittelualueen eteläosat sijaitsevat lentomeluvyöhykkeellä m2 (LDEN 55-60), alueelle ei voi sijoittaa uutta asuinrakentamista tai muuta melulle herkkää toimintaa.

Vantaan kaupungin ja Finavian kesken on sovittu, että Kivistön alueella lentomeluvyöhykkeellä m3 (LDEN 50-55 dB) käytetään tiukempaa ääneneristysvaatimusta asuinrakennusten ulkovaipalta kuin mitä Vantaalla yleensä sovellettava ohje edellyttää.

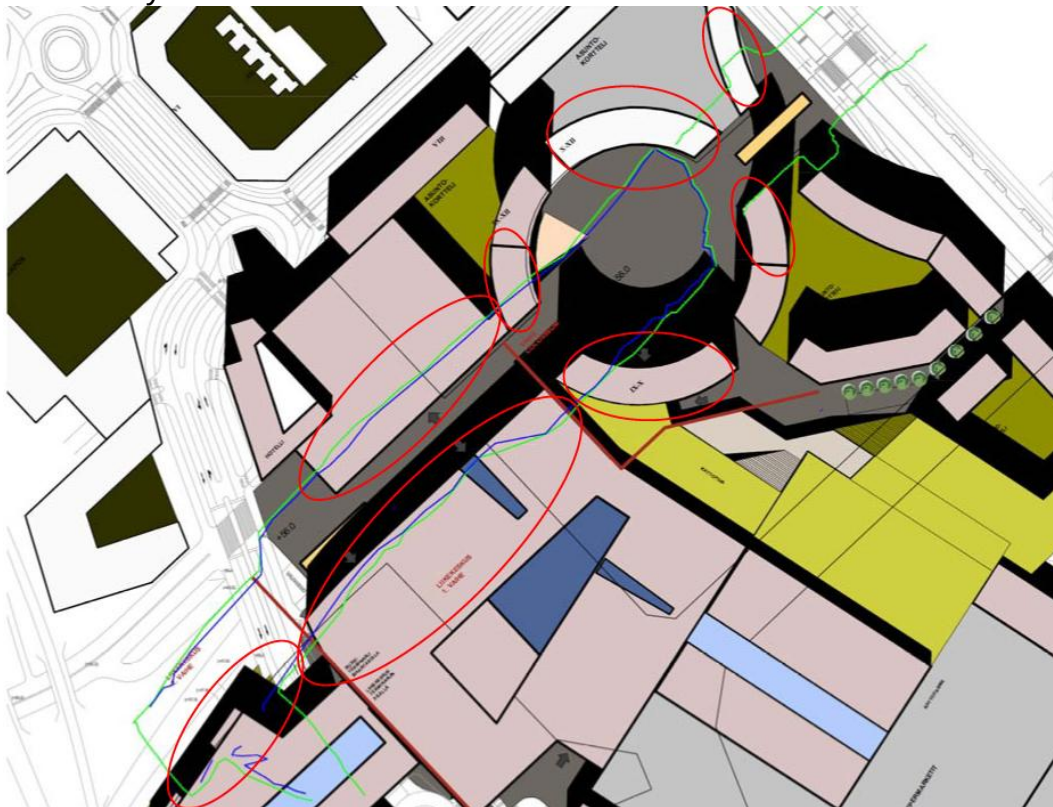


Marja-Vantaan osayleiskaava, lentomeluvyöhykkeiden m2 ja m3 välinen raja.

Raideliikenteen runkomelu ja tärinä

Kehäradan raideliikenteen aiheuttamia haittoja (melu, runkomelu ja värinä) on tutkittu Kehäradan avoratasuunnittelun osana tehdyssä runkomeluserelvityksessä (Akukon Oy, Kehärata, avorataosuuden rakentamissuunnittelu, Runkomelun tarkennettu selvitys, 15.3.2010) sekä tätä asemakaavaa varten laaditussa Colosseum-kortteleita koskevassa runkomeluserelvityksessä (Kivistön Colosseum asemakaava-alue, runkomeluserelvitys, Ramboll Finland Oy, 20.5.2014).

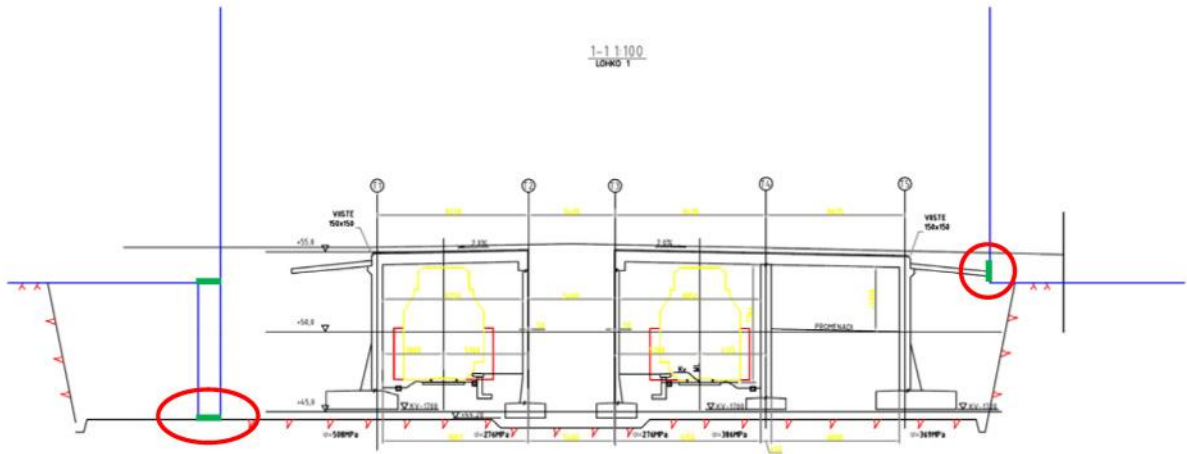
Kehäradan rakentamisessa on huomioitu runkomelun ja värinän torjunta teknisillä ratkaisulla. 2014 laaditussa runkomeluserelvityksessä todetaan, että Kehäradan louhittuun kallioleikkaukseen tulevat rakennusten tukirakenteet suositellaan lisäeristettäväksi runkomelulta. Rakennuslupavaiheessa runkovärähtelyn suuruus tulee selvittää ja osoittaa, että värinän ja runkomelun ohjearvot täyttyvät joko eristyksellä tai tukirakenteiden sijoittamisella runkomelun riskialueiden ulkopuolelle. Alla olevassa kuvassa on osoitettu rakennukset, joissa erillinen runkomeluserelvitys vaaditaan.



Kuva 4: Nykysuunnitelman louhintarajat (sinivihreä: louhittu alue, vihreä: louhintasuunnitelma), ja rakennusalat (punaisella), joihin rakennettaessa vaaditaan selvitys runkomelun huomioimisesta.

Kuva: Ramboll Finland Oy, Kivistön Colosseum asemakaava-alue, runkomeluserelvitys, 20.5.2014

Kallioleikkauksen läheisyyteen sijoittuvissa rakennuksissa tulee huomioida runkomelun siirtymisen riskipaikat. Riskialueelle sijoittuvien rakenteiden eristäminen kannattaa suunnitella tarkemman suunnittelun yhteydessä.



Kuva 5: Runkomelun siirtymisen riskipaikat (ympyröity punaisella) ja mahdolliset eristämiskohdat (vihreä)

Kuva: Ramboll Finland Oy, Kivistön Colosseum asemakaava-alue, runkomeluserveys, 20.5.2014

Runkomeluserveyksessä suositellaan, että alueella tehdään värähtelymittauksia kansirakenteista, niiden perustuksista sekä peruskalliosta kalliioleikkauksen reunoilta heti, kun Kehärataa aletaan koekäyttää maaliskuussa 2015. Kehärata-projektin kanssa on sovittu alustavasti menettelytavoista.

Raideliikenteen aiheuttama ilmassa kantautuva melu ei leviä ko. asemakaava-alueelle, sillä Kehärata on alueella katettu tai kulkee syvässä leikkauksessa.

Tie- ja pääkatuverkon liikennemelu

Nykytilanteessa Kivistössä liikennemelua aiheuttavat Hämeenlinnanväylä (VT 3) sekä Vantaankoskentie (ent. Vanha Hämeenlinnantie, seututie 130), Keimolantie (ent. Vanha Nurmijärventie, paikallistie 11429) ja Tikkurilantie (yhdystie 1301 ja paikallistie 11455).

Tätä asemakaavaehdotusta varten päivitettyissä melulaskennoissa on lisäksi ollut mukana Vantaankoskentien ja Keimolantien välille Kivistön aseman pohjoispuolinen Syväkiventie sekä suunnittelualueen sisäisiä katuja. Lisäksi on huomioitu Keimolantielle sijoittuva pikaraitiotievaraus.

Tie- ja katuliikenteen melun osalta yöajan ohjearvo on mitoittava tekijä ulkona ja päiväajan ohjearvo sisällä.

Kivistön alueella lentomeluvyöhykkeellä 50-55 dB on sovittu käytettäväksi ääneneristysvaatimuksena lentoliikennemelulle 35dB. Tie- ja raitiotieliikenteen suurin ääneneristävyysvaatimus asuinrakennusten osalta ei missään rakentamisvaiheessa ole suurempi kuin 33 dB, joten lentoliikennemelun perusteella annettava ääneneristävyysvaatimus 35 dB on riittävä myös tie-, raitiotie- ja raideliikennemelulle.

Melun yhteisvaikutukset

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta nro 230600 varten laaditussa meluserveyksessä tutkittiin lento- ja maaliikenteen aiheuttaman melun yhteisvaikutusta. Selvityksen mukaan niiden yhteisvaikutuksen ei voida katsoa kasvavan merkittävästi: yhteisvaikutus on 1 - 2 dB:n luokkaa.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

Kemikaalien varastointi

Transmeri Oy:n alue sijaitsee Tikkurilantien ja asemakaava-alueen eteläpuolella lähimmillään 0,5 km päässä. Osa suunnittelualueesta sijoittuu Transmeri Oy:n Seveso II –direktiivin mukaisen ns. konsultointivyöhykkeen sisäpuolelle. Asiaa on käsitelty Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen nro 230600 yhteydessä, johon myös tämän asemakaavaehdotuksen alue sisältyi. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunto Turvatekniikan keskukselta. Lausunnotsa (17.8.2010) Tukes totesi, että sillä ei ole asiasta huomautettavaa. Tähän asemakaavaehdotukseen kemikaalien varastointi ei aseta reunaehtoja.

Ilman epäpuhtaudet ja pienhiukkaset

Vuonna 2006 Kivistössä toteutetun ilmanlaadun seurannan perusteella todettiin, että mitatut typenoksidien ja hengitettävien hiukkasten pitoisuudet edustivat tasoa, jolle ihmiset altistuvat vilkkaasti liikennöidyn väylän läheisyydessä olevalla asuinalueella pääkaupunkiseudulla.

Keskustan asemakaavaluonnoksesta vuonna 2011 pyydettiin asiantuntijoiden lausunto ilman epäpuhtauksien ja pienhiukkasten osalta. Liikenteen lisäksi suunnittelualueella ei ole ilman epäpuhtauksia tai pienhiukkasia aiheuttavia toimintoja.

Keimolanmäen asemakaavatyössä tutkittiin pienhiukkasten vaikutuksia perustuen valtatie 3:n varrella olleeseen seurantalaitteen mittaustuloksiin. Asuminen sijoitettiin tietojen perusteella riittävälle etäisyydelle tien keskilinjasta. Tämän kaavatyön asuinkorttelit sijoittuvat vastaavalle etäisyydelle valtatie 3:n keskilinjasta. Lisäksi pienhiukkasten leviämistä estää nykyisin valtatie 3:n varressa kasvava runsas puusto, joka korvautuu tulevaisuudessa rakennuksilla ja tonttien istutuksilla.

3.1.7 Maanomistus

Asemakaava-alueen maat omistaa Vantaan kaupunki ja Axel ja Greta Sandellin kuolinpesä (tila 409-3-136). Rautatiealueen ja Hämeenlinnanväylän rinnakkais tien omistaa Suomen Valtio.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti koskien kestävä kehityksen mukaista rakentamista hyvien joukkoliikenneyhteysien eli Kehäradan varteen.

Maakuntakaava

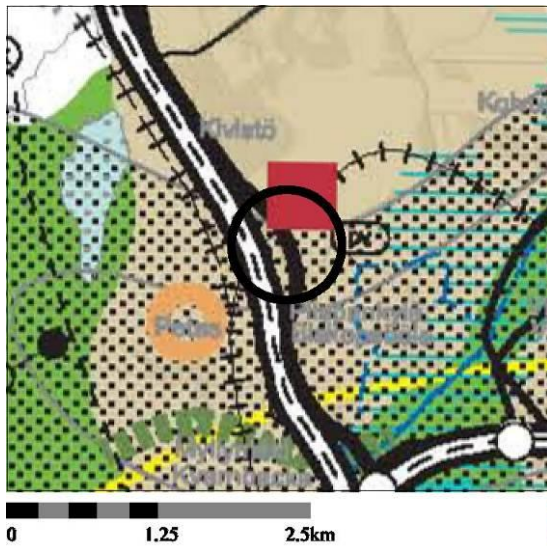
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta, jolle on osoitettu keskustatoimintojen alue -kohdemerkintä (punainen neliö). Suunnittelu vastaa maakuntakaavan sisältöä.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Parhaillaan se on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Kivistön keskustatoimintojen / pääkaupunkiseudun aluekeskusten alue –

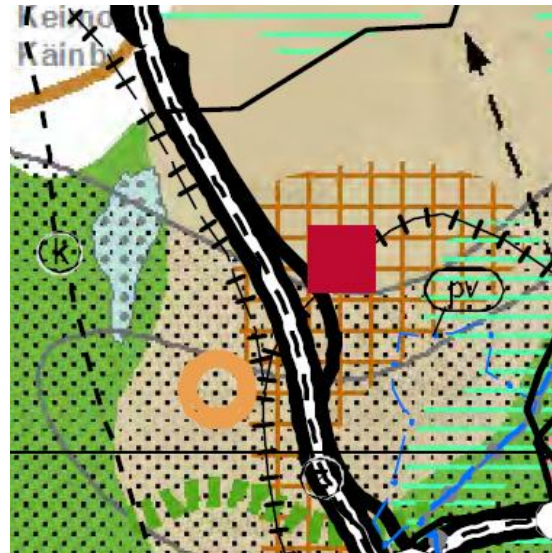
kohdemarkinnän (punainen neliö) ympärille on lisätty merkintä tiivistettävä alue, jolla osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään. Muilta osin karttamerkinntät noudattavat vielä voimassa olevaa Uudenmaan maakuntakaavaa. Kaupallisen toiminnan ohjausta on uusittu lakimuutoksilla, jonka seurauksena myös maakuntakaavaan on tullut uutta ohjausta.

Kaupallisesta toiminnasta vaihemaakuntakaavassa todetaan:

"Kaikille keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Aluetta suunniteltaessa on varauduttava riittäväan palvelutarjontaan. Vähittäiskaupan suuryksiköiden koko on mitoitettava sellaiseksi, että ne soveltuvat ympäristöönsä. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, ettei niillä ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja että huolehditaan kaupan palveluverkon tasapainoisesta kehittämisestä. Suuryksikön toteuttaminen tulee kytkeä ajallisesti ympäröivien taajamatoimintojen toteuttamiseen."



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta
(8.11.2006)



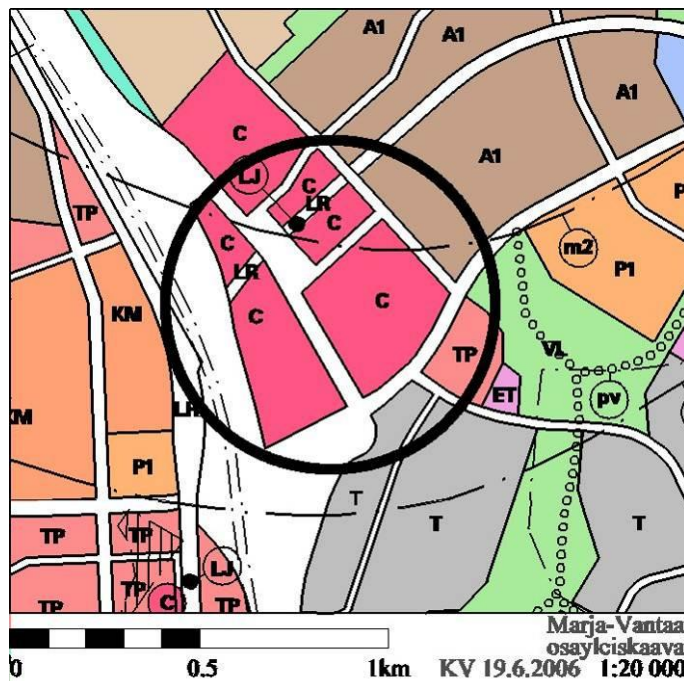
Ote Uudenmaan toisesta vaihemaakuntakaavasta (hyv. 20.3.2013)

Marja-Vantaan osayleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualan korttelit on merkitty keskustatoimintojen (C) alueeksi, joka mahdollistaa mm. kauppakeskuksen ja palvelujen sijoittumisen alueelle. Alueelle voi sijoittua myös työpaikkoja ja asumista. C-kortteleiden keskelle on osoitettu raide liikenteen (LR) alue ja siihen liittyen on esitetty joukkoliikenteen terminaalivaraus (LJ).

Asemakaavasunnittelu perustuu osayleiskaavan ratkaisuun, sitä tarkentaen. Osayleiskaavan kaupallisia selvityksiä ja vaikutusten arviointeja on tarkennettu tämän ja aiemman asemakaavaprosessin aikana, sillä osayleiskaavassa esitetty kauppakeskuksen koko oli pienempi kuin nyt suunniteltava kaupallinen kokonaisuus.

Suunnittelualan poikki kulkee lähes itä-länsisuunnassa lentomeluviyöhyke m2:n eli Lden 55 - 60 dB:n raja. Sen mukaan uutta asutusta tai muita melulle herkkiä toimintoja kuten uusia hoitolaitoksia, päiväkoteja, tms. voidaan sijoittaa niille C -kortteleiden alueille, jotka sijoittuvat lentomeluviyöhyke m2:n ulkopuolelle eli lentomeluviyöhyke m3:lle.



Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta (Kv 19.6.2006).

Voimassa olevat asemakaavat

Kehäradan asemakaava (kv 15.12.2008) koskee radan rakentamiseen tarvittavia rautatie-, rautatieaseman alueita sekä aseman toiminnan kannalta välttämättömiä tie- ja katualueita. Kehäradan asemakaavaa esitetään tarkistettavaksi rautatie-, rautatieasema-alueen sekä katualueiden osalta.

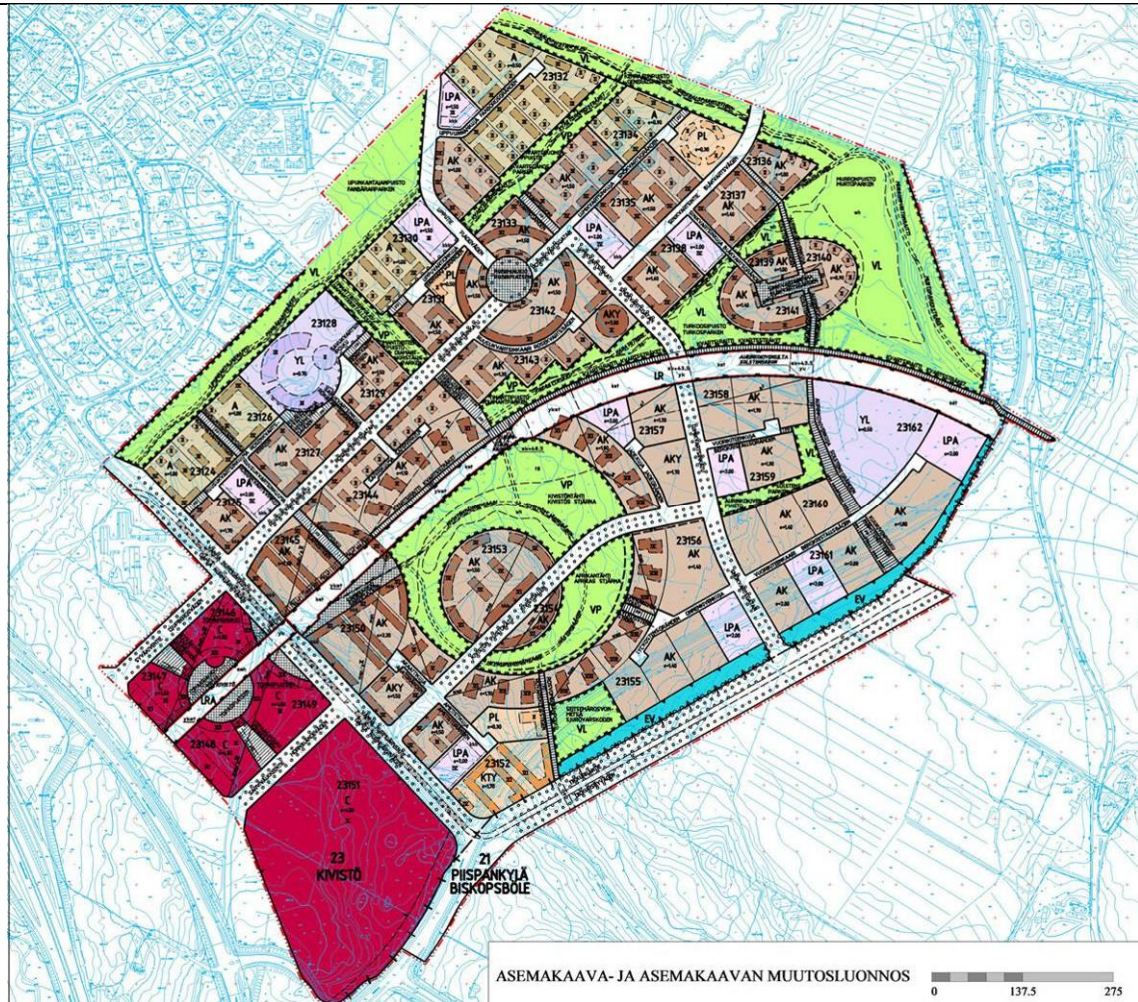
Suunnittelualueella ei ole voimassa muita asemakaavoja.

Kaava-alueesta Keimolantien ja Vantaankoskentien välinen alue Syväkiventielle Tikkurilantielle on osa Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta 230600, (KH 11.4.2011), jossa ko. korttelit ovat keskustatoimintojen korttelialuetta C, katuaukio / tori -aluetta, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu -aluetta, joille on osoitettu ohjeellisia polkupyörien pysäköintipaikkoja sekä ohjeellista kannenalaista kevyenliikenteen katu -aluetta. Kaavaluonnoksen mahdollistamat kerroskorkeudet kortteissa vaihtelevat II-XII.

Asukas- ja asiakaspysäköinti on ratkaistu keskitetysti ja sen tarvitsemat tilat sijoittuvat kaikissa C-kortteissa maanalaiseen pysäköintitilaan. Maanalaisten pysäköintitasojen suurin sallittu määrä on kolme.

Suunnittelualueen länsiosalla eli Hämeenlinnan moottoriväylän ja Vantaankoskentien välisellä osalla, Kehäradan eteläpuolella ei ole asemakaavaluonnoksen tasoista aineistoa.

Asemakaavaluonnoksen aineistoon liittyy laaja määrä selvityksiä ja suunnitelmia, joista keskeisimmät koskevat maisema-, hulevesi-, liikenteen toimivuus- ja pysäköintikysymyksiä. Lisäksi laadittiin sosiaalisten ja taloudellisten vaikutusten arvioinnit sekä meluselvitys.



Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos 230600, (KH 11.4.2011)

Alue rajautuu pohjoisessa, koillisessa ja idässä asemakaavoitettuihin katualueisiin (Kehäradan kaava nro 701100, KV15.12.2008).

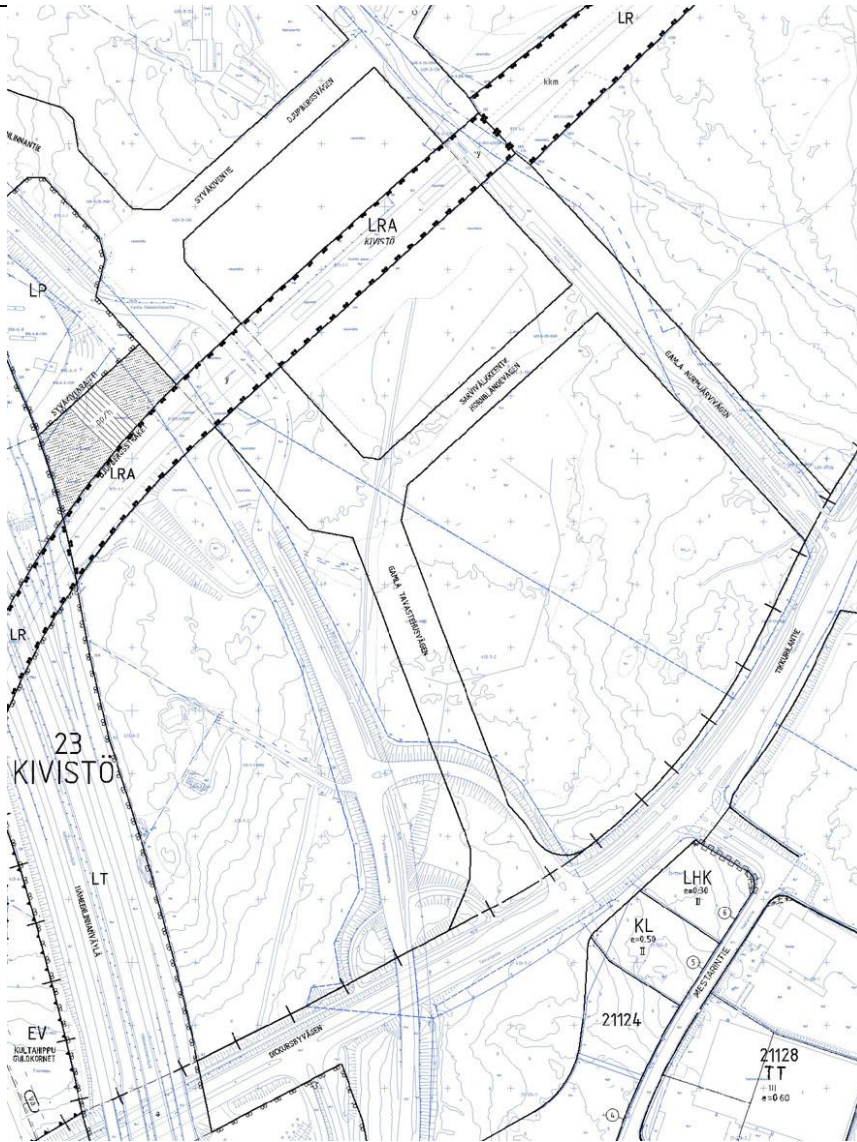
Kivistön keskustassa on voimassa viisi asumisen ja palveluiden asemakaavaa. Lisäksi Keskusta-asuminen 2:n (kaavanro 231300, KV 7.4.2014) asemakaavaan liittyvä valitusprosessi Helsingin hallinto-oikeuteen on kesken.

Syväkiventien pohjoispuolella Kivistön koulun ympäristö asemakaava (kaava nro 231600) on menossa nähtäville ja lausunnoille.

Kaavatyöhön nro 230 600 laadittiin suuri joukko selvityksiä, joiden avulla päädyttiin kaavaratkaisun sisältämään n. 800 000 k-m²:iin ja noin 12 000 – 14 000 asukkaaseen. Tämä edellyttää keskitettyä pysäköintiratkaisua. Lisäksi edellisen kauppakeskushankkeen valmistelun yhteydessä laadittiin mm. kaupallisten vaikutusten arviointi, Marja-Vantaan kauppakeskus, Kaupallisten vaikutusten arviointi, Santasalo Ky, 26.10.2011, jonka mukaan Kivistön keskustaan on toteutettavissa esitetyn laajuinen kaupallisten palveluiden keskus. Realprojekti on päivittänyt arvioinnin talvella 2013 – 2014 ja aineisto on esitelty viranomaisneuvottelussa ELY -keskukselle tammikuussa 2014.

Muut Kivistön keskustan asemakaavat

1.9.2014 Kivistön keskustassa on voimassa olevien asemakaavojen myötä kaavavarantoa asumiselle n. 110 000 k-m². Lisäksi on kaupunginvaltuuston hyväksymän Kivistön keskusta-asuminen 2:n kaavavarantoa asumiselle n. 50 000 k-m².



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueella voimassa Kehäradan kaava nro 701100, (KV15.12.2008). Keskusta-asuminen 2:n ratkaisu ei näy kartalla.

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.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Hulevesien hallinta

Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009.

Samaan aikaan oli valmisteilla koko Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelma (25.2.2009 FCG Planeko Oy), jossa on määriteltä mm. keskustan hulevesien hallinnan periaatteet. Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksessa vuonna 2009.

Keskusta-alueen hulevesien hallinnasta on laadittu tarkennettu hulevesisuunnitelma (14.1.2010 FCG Oy), joka noudattaa osayleiskaava-alueelle määriteltyjä hulevesien hallintaperiaatteita ja on mitoitukseltaan tarkennettu vastaamaan asemakaavaluonnoksen maankäyttötötehoukkuutta. Tarkastelualueena on ollut keskustan asemakaava-alue siihen liittyvine valuma-alueineen, yhteensä kokonaispinta-alaltaan noin 2,4 km². Suunnitelma on päivitetty koko keskustan osalta talvella 2011 (FCG Oy). Tähän asemakaavatyöhön on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, koska laajan rakennushankkeen kautta suuri osa tonttialueista tulee olemaan rakennettuja.

Maisemasuunnittelu

Keskusta-alueen yleisille puisto- ja aukioalueille sijoittuvien hulevesien hallintarakenteiden maisemalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet ja periaatteet on esitetty Marja-Vantaan keskustan maisemasuunnitelmassa, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 14.3.2011.

Maisemasuunnittelun jälkeen on laadittu Design Manual (WSP Finland Oy, 2011) erityisesti katujen, aukoiden ja puistojen väriteemojen, teknisten rakenteiden ja kalusteiden valinnan aineistoksi.

Keskistetty jätteen putkikeräysjärjestelmä

Kivistön keskustaan toteutetaan asuinkortteleita palveleva putkijätejärjestelmä. Järjestelmän rakentaminen on huomioitu kaavasuunnittelussa. Liittymisvelvoite koskee kaikkia alueen asuintontteja. Järjestelmän rakentaminen on alkanut keväällä 2014.

Asiakas- ja asukaspysäköinti

Kivistön keskustassa pysäköinti perustuu pääosin keskitettyyn pysäköintiratkaisuun. Kaupungin hallinnoima Kivistön Pysäköinti-yhtiö, KPY hallinnoi kahta rakenteilla olevaa pysäköintilaitosta, Ruusu- ja Rubiiniparkkia. Pysäköinnin järjestämiseksi laadittiin laaja selvitys asukaspysäköinnin mahdollisuuksista, ja alkujaan pysäköinti perustui nimeämättömiin pysäköintipaikkoihin. Toteutussuunnittelun yhteydessä siitä on luovuttu.

Kaupun ohjaus

Vähittäiskaupan seudullista rakennetta on tarkastelu Uudenmaan liiton julkaisemassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi raportissa (E 125 – 2013). Selvityksessä arvioidaan vähittäiskaupan tarvitsema liiketilan lisätarve kuntakohtaisesti, suunnataan lisätarve keskustatyyppisille alueille ja muille alueille sekä arvioidaan ostovoiman siirtymien aiheuttamat vaikutukset lisätarpeeseen. Selvityksen mukaan Vantaa keskustatyyppiset alueet tulevat tarvitsemaan lisää liiketilaa vuoteen 2035 mennessä yhteensä 381 000 k-m².

Kauppakeskuksen kaupallisia vaikutuksia on arvioitu myös hankekohtaisesti. Marja-Vantaa kauppakeskus, Kaupallisten vaikutusten arviointi –raportti (Santasalo Ky 2011) arvioi kauppakeskusta yksityiskohtaisemmin suhteessa muihin keskuksiin sekä kaupan alueisiin ja hankkeisiin. Kyseistä selvitystä on päivitetty ja sen ajantasaisuuteen on otettu kantaa Realprojekti Oy:n selvityksessä Kivistön kaupunkikeskus, Kaupallisten vaikutusten arviointi, Lähtökohdat ja päivitys (2013). Kyseisen selvityksen perusteella Santasaloon aikaisempi selvitys on pääosin ajan tasalla. Realprojekti on tuottanut Kivistön kaupunkikeskus raportin lisäksi myös Kivistön keskuksen vaikutusalueen väestö- ja ostovoimatehitystä tarkastelevan raportin (2014).

Kestävä kaupunkisuunnittelu

Kivistön kaupunkikeskuksen suunnittelussa sovelletaan brittiläistä One Planet Living -konseptia ensimmäistä kertaa Suomessa. Sen tavoitteena on yhden maapallon kantokykyyn pohjautuvan kestävän elämäntavan tekeminen asukkaille hauskaksi, edulliseksi ja helpoksi. Malli huomioideaan suunnittelussa ja rakentamisessa.

One Planet Living -malli tarkoittaa kymmenen ekologisuuteen ja hyvinvointiin tähtäävän periaatteen tavoittelemista niin kaavoituksessa, rakentamisessa kuin alueen palvelujen suunnittelussa ja tuottamisessa. Tavoitteena on mm. vähentää hiilidioksidipäästöjä ja jätteen määrää, kannustaa asukkaita suosimaan lähiruokaa, paikallisia raaka-aineita ja säilyttää luonnon monimuotoisuutta.

Käytännössä mallin käyttöönotto tarkoittaa esimerkiksi sitä, että jätehuolto hoidetaan keskitetysti jäteputkikeräysjärjestelmällä, alueen rakennuksista tehdään mahdollisimman energiatehokkaita. Lähiliikenne hoituu kestävästi pyöräilyn ja Kivistöön pääsee kätevästi raiteilla, kun Kehärata valmistuu ensikesänä. Lisäksi Kivistössä on tutkittu mahdollisuuksia asentaa uuden kauppakeskuksen katolle aurinkopaneeleita ja käyttää sen päivittäistavarakauppojen kylmälaitteiden tuottamaa lauhdelämpöä hyödyksi kauppakeskuksen lämmityksessä.

Kaavatyön 230600 yhteydessä laadittiin Kestävän kaupunkisuunnittelun ostoslista (Harris-Kjisik arkkitehdit, 2011), jonka perusajatuksena oli laatia tavoitteiden asettelua helpottava listaus kestävän kehityksen mukaisista eri ratkaisuista. Tämä aineisto oli kumppanien kilpailutuksen lähtöaineistoa.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualue on osa Kivistön keskustaa, jonka koillisnurkkaan on laadittu Marja-Vantaan asuntomessualueen kaava nro 231000, joka tuli lainvoimaiseksi marraskuussa 2012. Asuntomessualueen yksittäisten omakotitonttien rakentaminen käynnistyi keväällä 2014.

Keskusta-asuminen 3 asemakaava nro 231400 sisältää osan asuntomessualueen kaavan muuttamista sekä uutta asemakaavaa, erityisesti puistoaluetta liitoravien pesäpuiden ja elinpiirin tarpeisiin. Asemakaava tuli lainvoimaiseksi helmikuussa 2013.

Keskustan pääkadun, Ruusukvartsinkadun pohjoispuolelle sijoittuu Marja-Vantaan keskusta-asuminen 1, asemakaava nro 230900, joka tuli lainvoimaiseksi helmikuussa 2013. Asuinkerrostalorakentaminen on käynnistynyt vuoden vaihteessa 2013 - 2014.

Em. kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Aurinkokiven asemakaava nro 231200, joka tuli lainvoimaiseksi maaliskuussa 2013. Kaava mahdollistaa Aurinkokiven palvelurakennuksen (yhtenäiskoulu, päiväkot, lastenneuvola, kuvataidemusiikkikasvatuksen -, asukastilat, ym.) toteuttamisen, ja kaavaan sisältyy myös Lipunkantajan puisto urheilukenttineen. Aurinkokiven suunnittelusta järjestettiin yleinen arkkitehtikilpailu vuonna 2012, jonka voitti Playa Arkkitehdit Oy. Voittanut arkkitehtitoimisto on laatinut myös rakennuslupa-aineiston. Toteutus alkaa loppuvuodesta 2014. Aurinkokivi tulee valmistuttuaan korvaamaan Kivistön nykyisen koulun. Tavoitteena on, että ensimmäinen rakennusvaihe valmistuu vuonna 2016.

Aurinkokiven itäpuolelle sijoittuu Kivistön keskusta-asuminen 4, nro 231500, josta osa toteutuu asuntomessujen oheiskohteena. Ratkaisu sisältää ns. Loft-asuntoja rivi- ja kerrostaloissa. Rakentaminen on käynnistynyt keväällä 2014.

Keskistetty putkijätejärjestelmä edellyttää koonta-asemaa, jonka vuoksi on laadittu Kivistön jäteaseman kaavatyö, nro 231700. Kaava on tullut lainvoimaiseksi kesällä 2014. Jäteasema sijoittuu Kehäradan varteen, keskeisesti palvelemaan koko keskustaa.

Keskusta-asuminen 2 kaava nro 231300 sijoittuu kaupunkikeskuksen itäpuolelle, Ruusukvartsinkadun ja Kehäradan väliselle alueelle. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 28.4.2014. Kaavasta jätettiin yksi valitus. Helsingin hallinto-oikeus on ilmoittanut ratkaisevansa asian lokakuussa 2014.

Syväkiventien pohjoispuolella oleva Kivistön koulun ympäristön asemakaavatyö nro 231600 on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 15.9.2014, kh:ssa 22.9.2014. Kaava-aineisto asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään lausunnot.

Asemakaava Keskusta-asuminen 5, nro 231800 sijoittuu Kaupunkikeskuksen suunnittelualueen ja Keimolantien itäpuolelle. Kaava-aineisto menee hallinnolliseen käsittelyyn loppuvuodesta 2014.

Keskusta-asuminen 7 nro 232000, joka sijoittuu tämän kaavatyön itäpuolelle, Tikkurilantien varrelle, on alkanut osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla keväällä 2014.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tarve liittyy Vantaan kaupungin strategiaan tavoitteisiin tuoda pääkaupunkiseudunkin näkökulmasta merkittävää kaupunkirakennetta ja palveluja erityisen hyvien raideliikenneyhteysien varten.

Asemakaavaehdotus on laadittu Marja-Vantaan osayleiskaavaan perustuen, sen keskustatoimintojen C-alueelle, Kivistön kaupunkikeskuksen toteuttamiseksi alueelle. Kivistön kaupunkikeskus on Kivistön aseman yhteyteen sijoittuva kaupunginosatasoinen, monipuolinen keskustatoimintojen kokonaisuus, joka sisältää eri toimintoja kuten asumista, kauppakeskuksen hypermarketteineen, erikoiskauppaa, julkisia ja yksityisiä palveluita sekä linja-autoterminalin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistetty Vantaan kaupungin toimesta vuonna 2013. Suunnittelutyö on sisältynyt Kivistön asemakaavayksikön keskeisiin työtehtäviin vuonna 2013 ja 2014.

Kaavoitettavan alueen maat omistaa yksityinen perikunta ja Vantaan kaupunki sekä Suomen valtio. Yksityinen maanomistaja ja Vantaan kaupunki ovat tehneet yhteistoiminta-sopimuksen maanomistajien maiden kaavoittamisesta (kv. 26.1.2007 ja täydennyssopimus 18.6.2012).

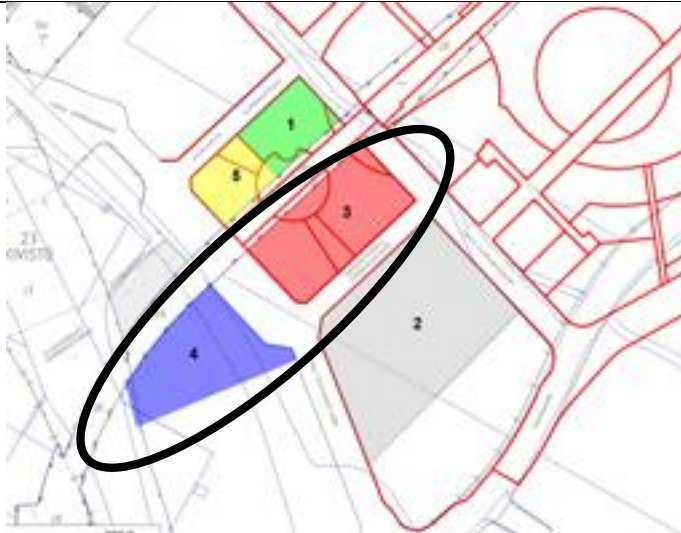
Kaupunginhallitus antoi yhdessä yksityisen maanomistajan kanssa (kh 19.11.2012) suunnitteluvarauksen HOK-Elannolle ja Ruokakeskolle kartan alueelle 2.

Vantaan kaupunki kilpailutti toteuttajakumppanit syksyllä 2012. Aineiston vertailun jälkeen kaupunki valitsi kaksi kehittäjä- ja toteuttajakumppania, NCC:n (NCC Rakennus Oy ja NCC Property Development Oy yhteisesti) ja Skanskan (Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy yhteisesti).

Kaupunginhallitus hyväksyi ja antoi yhdessä yksityisen maanomistajan kanssa (kh 15.4.2013) yhteisen suunnitteluvarauksen toteuttajakumppaneille, NCC:lle ja Skanskalle, kartan alueille 3 ja 4.

Yksityinen perikunta kehittää omistukseensa jäävät sopimusalueen osat 1 ja 5.

Asemakaavaehdotuksen suunnitteluaineisto on laadittu yhteistyössä kaupungin, maanomistajien, Kehärata-projektin, toteuttajakumppanien sekä kaupan toimijoiden kanssa.



Toteuttajakumppanien valinnan alueet 3 ja 4, suunnitteluvaraus HOK-Elannolle ja Ruokakeskelle osa-alue 2.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Suunnittelu on organisoitu laajaan yhteistoimintaan perustuen, jolla on turvattu mahdollisimman hyvät vuorovaikutusmenettelyt. Asemakaavaehdotusta on valmisteltu yhteistyössä yksityisen maanomistajan, NCC:n, Skanskan, HOK-Elannon ja Keskon kanssa. Suunnitteluryhmässä on ollut lisäksi edustettuna Vantaan kaupungin linjaorganisaation asiantuntijat, Vantaan Energia sekä Kehärata-projekti.

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Alueen ja viereisten alueiden maanomistajat, vuokralaiset, asukkaat, yritykset ja yritysten työntekijät tai heidän edustajansa
- kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: mm. Kaupunkisuunnittelu, Kuntateknikka, Rakennusvalvonta, Yrityspalvelut, Ympäristökeskus, Kaupunginmuseo, Sivistystoimi, Sosiaali- ja terveystoimi, Tilakeskus
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Uudenmaan liitto, Liikennevirasto, Finavia, HSL, HSY, Museovirasto
- Lähialueen kunnat: Helsinki, Espoo, Kauniainen, Sipoo, Kerava, Tuusula, Järvenpää, Nurmijärvi, Vihti ja Hyvinkää
- Vantaan Energia Oy, Fortum Oyj, Fingrid Oy, Elisa Networks Oyj
- Vantaan yrittäjät, Helsingin seudun kauppakamari, NCC, Skanska, HOK-Elanto, Kesko
- Asukas- ym. muut yhdistykset: Keimolan omakotiyhdistys ry, Vantaan kotiseutuliitto ry, Vantaan omakotiyhdistysten keskusjärjestö ry VOK, Vantaan ympäristöyhdistys ry
- Ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireille tulo

Tämä asemakaavatyö (Kivistön kaupunkikeskus 1, kaava nro 230800) on ollut Kivistön asemakaavayksikön suunnitteluohjelmassa vuodelle 2014. Työstä on tiedotettu kaavoituskatsauksessa, asukaslehdessä 15.3.2014.

Kaavatyö on tullut vireille 25.9.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä. Kaavatyön aloittamisesta ja vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 29.9.2013 sekä kirjeitse (MRL 62 §) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 25.9.2013.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin asemakaavatyön internet-sivustolla 6.3.2014, koska suunnittelualueeseen liitettiin rautatiealueen pohjoispuoliset korttelit. Oas-päivityksestä ilmoitettiin osallisille sähköpostitse 6.3.2014.

Aiemmin samalla kaavanumerolla on ollut vireillä Kivistön kauppakeskuksen nimen asemakaavatyö, joka eteni osallistumis-arviointisuunnitelmaan saakka. Hanke keskeytettiin, koska sillä ei ollut toteutumisedellytyksiä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja niihin laaditut vastineet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS 25.9.2013) pyydettiin 25.10.2013 mennessä. Mielipiteitä saatiin yhteensä 10 kpl, joista 7 kpl kirjeitse, 1 kpl sähköpostitse ja asukastilaisuudessa (9.10.2013) 2 kpl. Mielipiteisiin ei ole vastattu.

Mielipiteissä ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä tavoitteita ja toivomuksia.

1 Museovirasto 9.10.2013

Museovirastolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriympäristön osalta.

2 Helsingin seudun liikenne (HSL) 21.10.2013

HSL-kuntayhtymä pitää asemakaavan suunnittelun lähtökohtia hyvinä. HSL muistuttaa, että OAS:ssa ei ole mainintaa alueelle osoitetusta liityntäpysäköinnistä (vuoteen 2020 mennessä 450 henkilöautopaikkaa ja 300 polkupyöräpaikkaa). Hyvät kevyen liikenteen yhteydet liityntäpysäköintialueille ja liityntäpyöräpysäköinnin houkutteleva sijainti suhteessa joukkoliikenteen seisakkeisiin tulisi ottaa alueen tarkemmassa suunnittelussa huomioon.

Suunnittelualueelle sijoittuvalle linja-autoterminalille on varattava tarvittavat tilat, ja sen suunnittelussa on huomioitava sujuvat, lyhyet ja laadukkaat kävely-yhteydet terminaalilta Kivistön junaseisakkeelle. Alueen linjasto muuttuu Kehäradan liikennöinnin alkaessa, ja linjasto on vielä viimeistelyvaiheessa. Terminaaliin tulee päättymään useita Kivistön alueen linjoja sekä ELY-keskuksen järjestämää Nurmijärven suunnan liikennettä. Terminaaliin on lopputilanteessa varattava HSL:n tilaaman liikenteen käyttöön vähintään neljä lähtölaituria sekä vähintään yksi pitkä tulolaituri, johon mahtuu kaksi linja-autoa. Pikapysäköintipaikkoja on varattava vähintään neljälle HSL:n tilaaman liikenteen linja-autolle. Näiden lisäksi ELY-keskuksen tilaamaan liikenteen ja mahdollisen markkinaehtoisien kaukoliikenteen laituritarpeet tulee ottaa huomioon niin, etteivät ne vähennä paikallisliikenteen käytössä olevia laituripaikkoja. Heilurilinjojen käyttämät pysäkit tulee sijoittaa siten, että kulku seisakkeelle on sujuvaa ja kävelyetäisyydet lyhyet.

Lisäksi terminaaliin tai sen välittömään läheisyyteen on suunniteltava kuljettajien taukotilat jo toteutuksen ensimmäisessä vaiheessa. Linja-autoterminalin ensimmäisen ja toisen vaiheen sekä alueen pysäkkijärjestelyjen ja katuverkon tarkemman suunnittelun on tapahduttava tiiviissä yhteistyössä HSL:n kanssa.

Vastaus:

Liityntäpysäköintialue aseman ja VT 3:n välittömään läheisyyteen on määritetty jo aiemmin vahvistuneessa Kehäradan asemakaavassa. Liityntäpysäköintiä tullaan kehittämään vaiheittain ja asemakaavaehdotus mahdollistaa myös rakenteellista liityntäpysäköintiä kauppakeskuksen pysäköinnin yhteydessä. Asemakaavaehdotus sisältää 500 polkupyöräpaikan vaatimuksen ja bussiterminalille

varatun alueen aseman läntisimmän lippuhallin yhteydessä. Myös bussitermiinaali rakentuu vaihteittain niin, että ensimmäinen vaihe sijaitsee läntisen lippuhallin pohjoisreunassa ja kauppakeskuksen aukeamisen yhteydessä terminaali siirtyy lopulliselle paikalleen.

3 Vantaan Energia Sähköverkot Oy 21.10.2013

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavaehdotuksessa huomioidaan olevan sähköverkon sijainti. Lisäksi tulisi huomioida Kivistön juna-asemalle tulevan muuntamotilan sijainti. Asemalle on suunniteltu asiakkaan omistama kuluttajamuuntamo, joka tulee sijoittaa katutasoon juna-aseman tontille. Jos asemalle ei tule kuluttajamuuntamoa, niin Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamolle tulisi varata tila katutasoon asemarakennuksen läheisyyteen joko lähelle Vanhaa Nurmijärventietä tai vaihtoehtoisesti Vanhan Hämeenlinnantien suuntaan.

Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää, siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkon osalta ei huomioitavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

Vastaus:

Asemakaavaehdotusta valmistellaan yhteistyössä Vantaan Energian kanssa. Muuntamoiden ja sähköverkon sijainti huomioidaan suunnittelussa.

4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) 22.10.2013

HSY katsoo, että ilmanlaatu tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Asuinrakennusten ja mahdollisesti herkkien kohteiden sijoittamisessa tulee huomioida suojaetäisyydet. Ilmansaasteille altistumista voidaan vähentää myös esim. rakennusten tehokkaalla tuloilmansuodatuksella, sijoittamalla tuloilman sisäänottoaukot mahdollisimman etäälle teistä sekä sijoittamalla oleskelualueet ja parvekkeet rakennusten suojan puolelle.

Olemassa olevaa vesihuoltoa oletettavasti joudutaan siirtämään. Yksityisille alueille jäävälle vesihuollolle tulee varata kaavaan tarvittavat johtokujat. Asemakaava ja asemakaavan muutos edellyttävät merkittävää vesihuollon uudisrakentamista. Kaavoituksen yhteydessä tulee laatia alustava vesihuollon yleissuunnitelma, jossa esitetään olemassa oleva vesihuoltoverkosto, uusi verkosto sekä tarvittavat johtosiirrot. Suunnitelma tulee hyväksyttäväksi HSY:llä. Lisäksi laaditaan vesihuollon kustannusarvio. Alueen tulevissa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.

Vastaus:

Alueen ilmanlaatu on otettu huomioon alueen suunnittelussa. Etäisyydet asumiseen tarkoitetuista kortteleista Hämeenlinnan väylälle, joka on alueen dominoiva liikenteen aiheuttamien päästöjen lähde, on yli 200m. HSY:n suositukset etäisyydet asuinrakennuksille ja herkille kohteille täyttyvät näin ollen selvästi. Kaavaan tulee määräykset rakennusten tuloilman suodatuksesta, ottoilman sijainnista sekä oleskelualueiden sijoituksesta ja parvekkeista.

Vesihuollon tarvittavat johtokujat merkitään asemakaavaan. Asemakaavasta on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma, jota on käyty HSY:n kanssa läpi. Yleissuunnitelma ja kustannusarvio on toimitettu HSY:lle. Tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa tullaan jatkamaan suunnittelun edetessä.

5 Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 24.10.2013

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastolla ei ole suunnittelun tässä vaiheessa erityistä lausuttavaa. Asemakaavan tavoitteet toiminnallisuudesta, visuaalisuudesta, kestävästä liikkumisesta ja mahdollisimman vähän ympäristöä rasittavista suunnitteluratkaisuista ovat kannatettavia.

6 Vantaan kaupunginmuseo 24.10.2013

Kaupunginmuseo on jättänyt mielipiteen tämän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (25.3.2010). Mielipiteessä on esitetty Vanhan Nurmijärventien (nykyinen Keimolantie) historiallisen luonteen ja linjauksen huomioon ottamista kaavassa. Kaupunginmuseo toistaa aiemman mielipiteensä. Vanhan Nurmijärventien lisäksi suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, jotka rajoittaisivat suunnittelua.

Vastaus:

Keimolantie (ent. Vanha Nurmijärventie) on jo rakenteilla uuden linjauksen mukaisesti.

7 Tuusulan kunta 28.10.2013

Tuusulan kunnalla ei ole kaavoitustyön tässä vaiheessa hankkeesta lausuttavaa.

Asukastilaisuudessa 9.10.2013 annetuissa mielipiteissä esitettiin toiveita koskien ulko- ja puistoalueiden suunnittelua, mm. toivoen matonpesupaikkaa puistoon, koirapuistoa ja minigolfaluetta sekä toivottiin bussivuorojen lisäämistä Västran ja Keimolan suunnasta ja Kivipellon kautta.

Toisessa mielipiteessä toivottiin, että Vanhan Kivistön jo olemassa oleva asutus/rakennukset ja tietynlainen tunnelma voitaisiin ottaa huomioon suunnittelussa ja sisällyttää osaksi uutta, sekä suunnittelun avulla huomioida luonto osana modernia ympäristöä. Toiveena, että keskustasta tulee moderni, kansainvälinen KYLÄkaupunkikeskus, jossa tunnelmaa luodaan esim. materiaalien ja kuva-aiheiden avulla. Esitettiin kysymys, täytyykö kaupunkikeskuksessa olla korkeita taloja, jotta se olisi moderni ja uskottava.

Vastaus:

Vantaan joukkoliikenteen linjasto ja aikataulusuunnittelusta vastaa HSL.

Sähköpostitse 15.10.2013 saadussa mielipiteessä tuotiin esille näkökulmia, joita toivottiin huomioitavan Kivistön kaupunkikeskuksen suunnittelussa; esim. parhaiden puolien yhdistämistä Sellosta, Jumbosta ja Myyrmannista.

Näitä katsottiin olevan mm. Sellossa kaupallisten ja kunnallisten palveluiden toimiminen saman katon alla, Myyrmannissa erinomainen saavutettavuus jalan tai pyörällä ilman, että sinne päästäkseen olisi ylitettävä autoteitä. Jumbo on saavutettavissa hyvin autolla sijaitessaan liikenteen solmukohdassa, mutta jalankulkijan kannalta on ikävää mm. pakollinen pysäköintialueiden läpikulku. Suunnitelmissa tulee varmistaa, että uusi kauppakeskus on saavutettavissa helposti uuden (ja vanhankin) Kivistön alueen suunnasta ilman, että kauppamatkaan sisältyisi pakollisia katujen ylittämisiä tai parkkihalleissa harhailua ja Keimolantien alittavasta kevyen liikenteen väylästä tulee tarjota mahdollisimman suoraviivainen pääsy ostoskeskukseen. Kauppakeskus tulee rakentaa eläväisen näköiseksi ja Kivistön kerrostaloalueelle toivottiin suunniteltavan ”kivijalkakauppoja” keventämään kauppakeskuksen ulkoasua ja joihin olisi sisäänkäynti katu- ja tasosta sekä kauppakeskuksen puolelta. Henkilöautoliikenne tulisi ohjata kauppakeskukseen mieluiten joko etelästä tai lännestä siten, ettei liikenne lisää ruuh-

kaa Kivistön kaduille. Aseman ympäristöön pitäisi sijoittaa asumista ja mahdollisesti esimerkiksi hotellitoimintoja, jotka pitäisivät yllä "sosiaalista kontrollia" alueella myös iltaisin jolloin kauppakeskus on kiinni.

Vastaus:

Mielipiteessä esitetyt näkökulmat on huomioitu suunnittelussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin asemakaavatyön internet-sivustolla 6.3.2014 ja siitä ilmoitettiin osallisille sähköpostitse 6.3.2014.

Mielipiteet päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS 6.3.2014) osalta pyydettiin 4.4.2014 mennessä. Mielipiteitä saatiin kirjeitse ja sähköpostitse 8 kpl.

1 Museovirasto 24.3.2014

Museovirastolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriympäristön osalta.

2 Helsingin seudun liikenne (HSL) 24.3.2013

HSL täydentää 21.10.2013 antamaansa mielipidettä seuraavasti:

HSL pitää erityisen tärkeänä, että joukkoliikenteen toimintaedellytykset turvataan alueen rakentamisen eri vaiheissa. Kuljettajien sosiaalitytöt tulee järjestää Kivistön keskukseen jo rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa. Katusuunnittelussa lumitilavaraukset tulee huomioida niin, että joukkoliikenteen käyttämät kadut ja pysäkit ovat käytettävissä myös runsaslumisena talvena. Myös pyöräilyverkolla täytyy varautua lumitiloihin. Kävely-yhteyksien on oltava sujuvia ja esteettömiä kaikille suunnittelualueen pysäkeille.

Suunnittelualueelle sijoittuvat pyöräilyn pääväylät (Vantaankoskentie varrella kulkeva pyöräilyn seutureitti sekä Kehäradan vieressä kulkeva itä-länsisuuntainen laatukäytävä) tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.

HSL pitää tärkeänä, että osa liityntäpysäköinnin henkilöautopaikoista on varustettu sähköautojen latauspisteillä.

Erityisesti linja-autotermiinalin ensimmäisen ja toisen vaiheen tarkemman suunnittelun on tapahduttava tiiviissä yhteistyössä HSL:n kanssa.

Vastaus:

Kuljettajien sosiaalitytöt tulevat ensimmäisessä vaiheessa väliaikaiseen rakennukseen bussitermiinaliin. Lopputilanteessa sosiaalitytöt järjestetään kauppakeskuksen yhteyteen. Kivistön keskustan alue suunnitellaan esteettömyyden erikoistason laatutason mukaiseksi, missä pyöräily ja jalankulku sekä kestävä liikkuminen ovat tärkeässä roolissa. Katutilan mitoituksessa on huomioitu myös lumitilat. Jatkosuunnittelua tehdään yhteistyössä HSL:n kanssa.

3 Vantaan kaupunginmuseo 2.4.2014

Vantaan kaupunginmuseo on kommentoinut asemakaavaluonnosta nro 230600 (25.3.2010). Kommentissa on esitetty Vanhan Nurmijärventien (nykyinen Keimolantie) historiallisen luonteen ja linjauksen huomioon ottamista kaavassa. Vanha Nurmijärventie tulee kaava-alueella osaksi keskustarakennetta ja sen luonne tulee muuttumaan ympäristön mukaisesti. Historiallisen tien luonteen säilyttämiselle ei ole enää perusteita luonteensa muuttaneessa ympäristössä. Käytännössä säilyttäminen ei ole keskusta-alueella myöskään toimiva ratkaisu. Positiivista on, jos vanha linjaus pidetään, jolloin yhteys keskustarakenteen ulkopuolisiin tieosuuksiin pysyy yhtenäisenä.

Muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita ei kaava-alueella ole.

Vastaus:

Keimolantie (ent. Vanha Nurmijärventie) on jo rakenteilla uuden linjauksen mukaisesti.

4 Kivistön aluetoimikunta 2.4.2014

Aluetoimikunta on merkinnyt asian tiedoksi.

5 Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) 3.4.2014

Vesihuollon vaiheittaiseen toteuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota kaikissa suunnitteluvaiheissa. Väliaikaisten vesihuoltojärjestelyjen tarvetta minimoidaan huolellisella, alueen vaiheittain rakentumisen huomioivalla ennakoivalla suunnittelulla ja aktiivisella eri osapuolten välisellä yhteistyöllä.

Vastaus:

Vaiheittaisuuden hallinta on huomioitu asemakaavaa laadittaessa ja sitä tarkennetaan suunnittelutyön edetessä. HSY:n kanssa tiivistä yhteistyötä jatketaan.

6 Finavia 4.4.2014

Kaava-alue sijaitsee suurelta osin Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluista laaditun v. 2025 ennusteen melukäyrien LDen 55 ja 60 välisellä alueella. Viikkaan ja lisääntyvän lentoliikenteen meluhaittojen välttämiseksi ja torjumiseksi kaava-alueen melulle herkkien toimintojen sijoittamisessa tulee meluhäiriö ottaa huomioon toimintojen sijoittelussa, rakenteiden ja rakennusten mitoituksessa sekä sijoittelussa. Kaavamääräyksissä nämä tulee ottaa huomioon hyvän kaavoitustavan edellyttämällä tavalla.

Vastaus:

Lentomelu on huomioitu toiminnallisissa ratkaisuissa sekä kaavan määräyksissä.

7 Vantaan Energia 10.4.2014

Vantaan Energia toistaa 21.10.2013 antamansa mielipiteen.

2.4.2014 saadussa mielipiteessä pyydettiin vastausta miksi Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv 19.6.2006) ollut C-merkintä, joka ulottuu Hämeenlinnan moottoritien rajaan saakka, on nyt nähtävillä olleessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa rajattu Vanhaan Hämeenlinnantiehen (nyk. Vantaankoskentie). Mielipiteeseen on vastattu erillisesti sähköpostitse ja kerrottu suunnitteluprosessista.

Yleisötilaisuudet

25.9.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittelytilaisuus järjestettiin Kanniston monitoimitila Kannussa 9.10.2013. Tilaisuuteen osallistui n.100 henkeä. Keskustelu tilaisuudessa oli rakentavaa ja myönteistä.



Hanketta ja suunnittelun edistymistä esiteltiin yleisötilaisuudessa 23.4.2014 Kanniston koulun ruoka-aulassa. Tilaisuuteen osallistui n. 110 henkeä. Keskustelu oli kiinnostunutta ja vilkasta ja suullisesti esitettiin mm. seuraavanlaisia ajatuksia ja kysymyksiä:

- mihin sijoittuvat asuntomessualueen pysäköintipaikat?
- Uusille asuinalueille tehdään liian kapeita katuja.
- Visiot ja hienot sanat eivät näy suunnitelmissa. Ovatko hyperkaupat 5-10 vuoden kuluttua samanlaisia laatikoita kuin nyt, miten muuntojoustavuus mahdollistetaan?
- Toiveena hieno kauppatori ja/tai kauppahalli Kivistöön.
- Liityntäpysäköinnin määrä, pysäköinnin ja junamatkalipun yhdistäminen sekä lentokentän läheisyys ja lentokentän pitkäaikaispysäköinti herättivät useita kysymyksiä.

Yleisötilaisuudessa kirjallisesti jätetyissä mielipiteissä kysyttiin, tuotiin esiin ja ehdotettiin mm. seuraavanlaisia asioita:

- uudelle Kivistölle on rikkaus, että vanhan Kivistön omakotimiljöötä on tallella. Vanhan Kivistön tontit olisi nyt jätettävä ennalleen, tulevat aikanaan lohkotua
- Kauppakeskukseen tärkeä päästä myös kävellen ja pyörällä, ei vain autolla
- Hiihtolatu Kivistön ja Kanniston alueelta Petikkoon
- Tuleeko Kivistöön ruotsinkielisiä palveluja, kuten kouluja ja päiväkoteja?
- Kansainväliseksi vetovoimatekijäksi olisi Kivistöön saatava Guggenheim museo tai vastaava kulttuurikeskus/-museo ja kansainvälisen tason konferenssikeskus hotellin yhteyteen. "Colosseumille" arkkitehtonisesti Colosseumin näköä eli "nouseva katsomo"
- koko hankkeen onnistuminen riippuu liikenne ratkaisista ja pysäköintijärjestelyistä
- Liityntäpysäköinti mietittävä Klaukkala-Nurmijärvi suunnalta tuleville ennen kuin juna aloittaa toimintansa
- Miten julkinen liikenne palvelee reuna-alueiden asukkaita? Toiveena esim. pikkubussityyppinen palvelu Reunasta ja Seutulasta.
- Lidl Kivistöön



4.3.4 Nähtävillä oloaikana saadut muistutukset

4.3.5 Saadut lausunnot

4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteet

Osa suunnittelun tavoitteista on määritelty asemakaavatyön nro 230600 (Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos) yhteydessä. Ko. kaavatyö hyväksyttiin jatkosuunnittelun pohjaksi (Kh 11.4.2011). Tavoitteet perustuvat Marja-Vantaan visioon: toiminnallisuus, visuaalisuus ja kestävä ympäristö huomioidaan kaikissa suunnitteluratkaisuissa. Marja-Vantaan keskustan tavoitteiden painopisteet olivat liikenteen osalta keskitetty pysäköintiratkaisu ja pyöräilyn asettaminen keskeiseen rooliin, monipuolinen asuntotarjonta, ekologisuus, julkisten palveluiden etupainotteisuus ja yhteisten laatukriteerien muodostaminen.

Tulevan kauppakeskuksen vaikutusta keskustaan tavoiteltiin visiossa seuraavasti: *"Euroopan kaunein kauppakaupunki"*

Kaupunkikeskus 1 -asemakaavatyössä keskeisenä tavoitteena on ollut suunnitella ja toteuttaa pääkaupunkiseudun uudenaikaisin ja vetovoimaisin liike- ja palveluskeskuskokonaisuus yhdessä asuntorakentamisen kanssa Kehäradan Kivistön aseman viereen.

Toimijoiden ja osallisten kanssa on yhdessä määritelty prosessin kuluessa arvot, joita toteutetaan eritasoisissa suunnitteluratkaisuissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittuja mahdollisia arvoja olivat mm.:

- o *Näyteikkuna maailmalle,*
- o *Junalla ja autolla ytimeen,*
- o *Kaupunkikeidas,*
- o *Sujuva arki,*
- o *Ajaton ja elävä kaupunkikeskus*

Tavoitteena on ollut, että toiminnoiltaan monipuoliset ns. Colosseum -korttelit Kehäradan molemmiin puolin suunnitellaan kokonaisuutena. Kaupunkikeskus ja siihen liittyvät korttelit tarjoavat monipuoliset ja helposti eri kulkutavoilla saavutettavat palvelut Kivistölle ja lähiseudulle. Taide tuodaan osaksi kaupunkikeskustaa.

Kauppakeskus tulee loppuvaiheessaan olemaan kooltaan n. 130 000 k-m² sisältäen liiketilojen, 100 000 k-m² lisäksi erilaisia hyvinvointi- ym. palveluita.

Tavoitteena on ollut, että joukkoliikenteen merkitystä tuetaan järjestämällä luontevia ja sujuvia yhteyksiä Kehäradan Kivistön asemalle sekä linja-autoterminalille. Yleisenä periaatteena on esteettömyys ja turvallisuus.

Suunniteltavalle keskustakortteleiden kokonaisuudelle on asetettu korkeat vaatimukset: kokonaisuuden tulee perustua "Isoon Ideaan", joka yhdistetään keskustan muuhun arkkitehtuuriin ja ympäristörakentamiseen. Ulkonäöltään ja sijoittelultaan kortteleiden tulee luoda korkeatasoista keskustamaista kaupunkikuvaa sekä toimia tunnistettavana symbolina saavuttaessa Kivistön keskustaan.

Kestävän kehityksen mukaan suunnittelun keskeinen tavoite on ollut luoda edellytykset ratkaisulle, joka rasittaa mahdollisimman vähän ympäristöä, sekä rakentamisen että tulevan käyttönsä puolesta. Uusiutuvien energiamuotojen käyttöön kannustetaan. Rakennusmateriaalien valinnoissa on suosittava kestäviä ja kierätettäviä vaihtoehtoja. Rakennuksille on oltava mahdollisuus saada Leed-, Breeam- tai muu vastaavansisältöinen ympäristöluokitussertifikaatti. One Planet Living –konseptin soveltuvuus kaupunkikeskukselle tutkitaan kaavaprosessin aikana.

Kaupungin tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteiden lisäksi asemakaavan reuna-ehtoina ovat suunnittelutyön aikana olleet kaupunkitasoiset linjaukset kuten Vantaan kaupungin strategiset tavoitteet, tulokortit, Vantaan kaupungin ympäristöohjelma ja hulevesiohjelma. Reunaehtoina ovat myös olleet Kivistön (ent. Marja-Vantaan) vision linjaukset kuten rakenteellinen pysäköinti, kevyen liikenteen asettaminen keskeiseen rooliin, kestävä kaupunkisuunnittelu, Colosseum ikonirakennuksena ja Kivistön keskustasta 2020-luvun urbaani kaupunkikeskus. Reunaehdoksi asetettiin myös se, että kauppakeskuksen on oltava toimiva kokonaisuus hypermarketteineen, erikoisliikkeineen ja monipuolisine palveluineen. Onnistumisen ehdottomana edellytyksenä ja reunaehtona on pidetty sitä, että kaikki suunnittelun osapuolet sitoutuvat asetettuihin aikatauluihin.

4.4.2 Kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteet

Asemakaavatyön nro 230600 (Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos) yhteydessä laadittiin työkaluksi "kestävä ostoslista", josta on käytetty myös nimeä ekologinen ostoslista. Alkuperäisen aineiston on työstänyt Harris-Kjisik Arkkitehdit Oy.

Kestävän kaupunkisuunnittelun ostoslistan keskeinen tavoite on ollut toimia kestävän kehityksen mukaisten tavoitteiden asetteluun ja valintojen työvälineenä eri suunnitteluhankkeissa. Tavoitteena on ollut, että ostoslistan tavoitteita voidaan sisällyttää asemakaavamääräyksiin, sopimuksiin ja edelleen jatkosuunnittelussa rakentamistapaohjeisiin niin haluttaessa. Siihen ei sisällynyt yleisiä lainsäädännön, eri asetusten ja rakentamismääräysten jo sisältämiä velvoitteita.

Kestävän kaupunkisuunnittelun ostoslistan tavoitteet jakautuvat seuraaviin osaluokkiin; asuminen, liikenne, julkiset ulkotilat ja virkistysalueet, energiatalous, vesihuolto ja jätehuolto.

Tämän asemakaavatyön yhteydessä on tutkittu valtakunnallisena pilottina One Planet Living –työkalua, joka on kokonaisvaltainen kestävä kehityksen hanke.

Hankkeeseen ovat sitoutuneet osapuoliksi Sitra, Skanska, NCC, HOK Elanto, Kesko, Jyväskylän kaupunki ja Vantaan kaupunki.

Suunnittelun tavoitteena on toteuttaa kaupunkikeskuksen kokonaisuus, joka tu-
levan käyttönsä ja ylläpitonsa puolesta mahdollisimman vähän rasittaa ympäris-
töä. Rakennusmateriaalien valinnoissa on suositettava kestäviä ja kierrätettäviä
vaihtoehtoja. Liike-, toimisto- ja palvelukeskuksen rakennuksille on oltava mah-
dollisuus saada Leed-, Breeam- tai muu vastaavan sisältöinen ympäristöluoki-
tussertifikaatti.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteista on kaavaprosessin aikana käyty laajaa keskustelua linjaorganisaat-
tion, kumppaneiden ja eri osallisten kanssa ja niitä on päivitetty ja tarkennettu
suunnittelutyön aikana.

Maankäytön suunnittelua koskevat asemakaavan tarkistettavat tavoitteet esiteltiin
ja merkittiin tiedoksi 14.4.2014 kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa.
Tavoitteet on koottu eri toimijoiden tavoitteista.

- 1) Kaupunkikuvalliset tavoitteet liittyvät urbaanin, uuden kaupungin keskustan
luomiseen; kaupunkikeskus on symboli saavuttaessa Kivistöön, jossa Colos-
seum on keskustan imagorakennus. Kaupunkikeskuksesta luodaan muuhun
asunto-liiketilarakentamiseen sopeutettu kokonaisuus, jonka osana on hy-
permarkettien suuri ”kaupunkiveistos”. Kaupunkikuvan kannalta oleellisia ta-
voitteita ovat katettu bussiterminaali, hypermarkettien rakenteelliset ja katetut
huoltopihat ja viherkatoin katetut kattoparkit.
- 2) Toiminnalliset tavoitteet liittyvät toimivan kokonaisuuden luomiseen. Vaiheit-
tainen toteutus on hallittua, ympäristö on hoidettua eri rakennusvaiheissa,
kevyen liikenteen reitit ovat jatkuvia ja sujuvia, julkisen liikenteen palveluketju
on hyvä ja julkiset ulkotilat ja kauppakeskuksen sisäänkäynnit ovat saumat-
tomasti yhteen sovitettuja (Topaasiaukio, Kehäradan asemarakennukset,
bussiterminaali, kulkuyhteydet kattopuutarhaan, jne.).
- 3) Kestävät tavoitteet käsittävät ekologisen kestävyys- ja lisäksi myös sosiaali-
sen ja taloudellisen kestävyys- ja kestävyyden. Tämä tarkoittaa mm. linja-autotermi-
naalin sijoittamista heti alkuvaiheessa lopulliselle paikalleen, uusien kaupallisten
toimintamallien mahdollistamisen (mm. varautuminen nettikauppaan), muun-
tuvia tiloja eri-ikäisille asiakkaille ja asukkaille, kauppakeskuksen kolmannen
kerroksen muuntojoustavuuden, käytetään rakentamisessa kestäviä materi-
aaleja, suunnitellaan hulevesien hallinta osana kaupunkisuunnittelua ja käy-
tetään suunnittelu- ja toteutusprosessin näkökannalta oikea-aikaisia ympäris-
tösertifikaatteja, joilla luodaan perustelut laajalle uudisrakennettavalle kau-
punkikeskukselle (esim. OnePlanet Living sateenvarjona).

4.4.4 Julkisten palveluiden tavoitteet

Kaupungin toimitilatarpeita on aiemmin selvitetty asemakaavatyön nro 230600
(Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos)
yhteydessä. Tuolloin julkisille palveluille oli asetettu tavoitteeksi mm. turvata pal-
veluiden oikea-aikaisuus etupainotteisesti kilpailukykyyn vaikuttavana toiminta-
mallina sekä saada julkiset tilat monipuoliseen ja tehokkaaseen käyttöön yli hal-
litorajojen uusia toimintamalleja etsien.

Kaupungin julkisten palveluiden osalta tavoitteet päivitettiin ja määriteltiin yhteis-
työssä kaupungin sosiaali- ja terveystieteiden, sivistystoimen, kulttuuripalve-

luiden, tilakeskuksen ja kaupunkisuunnittelun kanssa kevään 2014 aikana tehdyssä esiselvitystyössä.

Esiselvityksen aikana tehtiin myös yhteistyötä kaupunkikeskus-hankkeen kehittäjien NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy kanssa. Yhteisissä kokouksissa selvitettiin kauppakeskuksen tarjoamia mahdollisuuksia julkisille palveluille ja palveluiden tarpeita kauppakeskuksen tiloille.

Syksyllä 2013 hyväksytyssä Vantaan taloussuunnitelman investointiosiossa on esitetty vuokratilat Kivistön kirjastopistettä, sosiaali- ja terveyspalveluita, nuoris- ja kulttuuripalveluita sekä yhteispalvelupistettä varten.

Kaupunkikeskuksen ensimmäinen vaihe:

Sivistystoimi:

Sivistystoimella on tarve järjestää tapahtumia Kivistössä. Tavoitteena on profiloita kauppakeskukseen sijoittuva kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisopalveluiden monitoimitila esim. tapahtuma- ja esiintymispaikaksi, mutta luonteeltaan erilaiseksi kuin tuleva Aurinkokiven palvelurakennus. Tavoiteltavaa on tilojen sijainti keskeisesti, niiden tekninen toimivuus ja houkutteleva imago. Tilatarve monitoimitilalle on n. 400 htm².

Tarkoitus on, että sivistystoimi luopuu ensimmäisen vaiheen kirjastomonitoimitilasta tilatarpeen kasvaessa. Vaihtoehtona voi olla myös vuokratilojen laajentaminen tai omien tilojen hankkiminen. Kaupungin tilakeskus on keväällä 2014 käynnistänyt tarveselvityksen koskien Kivistöön tulevia ensimmäisen vaiheen kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotiloja.

Sosiaali- ja terveyspalvelut:

Sosiaali- ja terveyspalveluiden tilatarpeet tulevat tarkentumaan syksyn 2014 aikana, jolloin niistä tehdään erillinen tarveselvitys. Keväällä 2014 arvioitiin, että sosiaali- ja terveyspalveluiden osalta kaupunkikeskuksen ensimmäisessä vaiheessa tilatarve noin seitsemän lääkärin terveysasemalle on n. 600 htm². Odotus- ja muita tiloja on mahdollista tutkia ja sijoittaa yhteiskäyttöisiksi sivistystoimen monitoimitilojen kanssa.

Kuntalaispalvelut:

Kuntalaispalveluiden yhteispalvelupiste ja muut asiakaspalveluyhteistyötä palvelevat tilat on mahdollista sijoittaa tutkia ja suunnitella yhteiskäyttöiseksi sivistystoimen monitoimitilojen kanssa. Lisäksi sähköistä asiointia tullaan kehittämään.

Kaupunkikeskuksen toinen vaihe:

Julkisten palveluiden laajentaminen ja tilatarve tulee ajankohtaiseksi Kivistön asukasmäärän kasvun myötä. Toisen vaiheen tilatarpeet, toteutustapa ja kaupungin eri toimijoiden synergiat tutkitaan erillisellä tarveselvityksellä ja kannattavuuslaskelmilla. Tarveselvityksen yhteydessä pyritään arvioimaan ja määrittelemään, miten suuri väestöpohja laukaisee toisen vaiheen tilatarpeet. Sijaintivaihtoehdon valintaan vaikuttaa myös muiden kaupunkikeskuksen rakentamishankkeiden ajoitus.

Sivistystoimi:

Tilatarve on noin 1000 htm², joka korvaa ensimmäisen vaiheen tilat. Tavoitteena on edelleen, että kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisopalvelut sijoittuvat yhteiskäyttöiseen monitoimitilaan. Tämän lisäksi tulee tarkastella toimintojen yhteensovittamista myös mahdollisen Kivistön toisen asteen oppilaitoksen sekä sosiaali- ja terveyspalveluiden hyvinvointikeskuksen kanssa.

Sivistystoimen tavoitteena on sijoittaa Kivistön keskustan tuntumaan toisen asteen oppilaitos, joka lähtökohtaisesti korvaisi ammattiopisto Varian Ojahaantien toimitilat. Opintolinjat voivat poiketa Ojahaantien nykyisistä opintolinjoista ja yhdistäminen lukion kanssa voi olla mahdollista.

Sosiaali- ja terveystoimen palvelut:

Sosiaali- ja terveystoimen palveluiden tavoite Kivistön hyvinvointikeskuksen valmistumiselle olisi vuosi 2019. Hyvinvointikeskuksen tilatarve on noin 7200 k-m², joka korvaa ensimmäisen vaiheen terveysasematilat. Hyvinvointikeskukseen sijoittuisi mm. terveyskeskus, vanhusten kotihoidon tukipiste, aikuissosiaalityön tiloja, perheneuvola ja päihdevieroitusyksikkö.

Kuntalaispalvelut:

Kuntalaispalveluiden tilat voivat toisessakin vaiheessa sijoittua muiden julkisten palveluiden yhteyteen.

Pelastustoimi:

Kaupunkikeskuksen toisessa vaiheessa on tarpeen myös tutkia Pelastustoimen kevytyksikön tai paloaseman sijoittumismahdollisuutta kaupunkikeskuksen tuntumaan.

4.4.5 Liikennesuunnittelun tavoitteet

Kivistössä tavoitteena on mahdollisuus laadukkaaseen, kestäväan ja turvalliseen liikkumistapaan. Ympäristön suunnittelu perustuu hyviin joukkoliikenneyhteyksiin, esteettömään jalankulkuympäristöön ja sujuviin pyöräreitteihin asuntojen, työpaikkojen, virkistysalueiden ja palvelujen välillä sekä keskitettyihin pysäköintiratkaisuihin. Suunnittelussa varaudutaan tulevaisuuden liikkumismuotoihin.

4.4.6 Taiteen tavoitteet

Keskeinen tavoite on liittää taide osaksi rakentamista ja ympäristöä.

Tavoitteena on taiteen keinoin korostaa pääsisäänkäyntejä. Asemakaava-alueelle laaditaan taiteen konsepti ennen kaupunginvaltuuston käsittelyä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Suunnittelun vaiheet

Ensimmäisen kerran kauppakeskusta tulevan Kivistön aseman läheisyyteen tutkittiin v. 2009 ulkomaalaisen toimijan kanssa alustavana hankkeena, joka kuitenkin ei koskaan edennyt kaavatyöksi saakka.

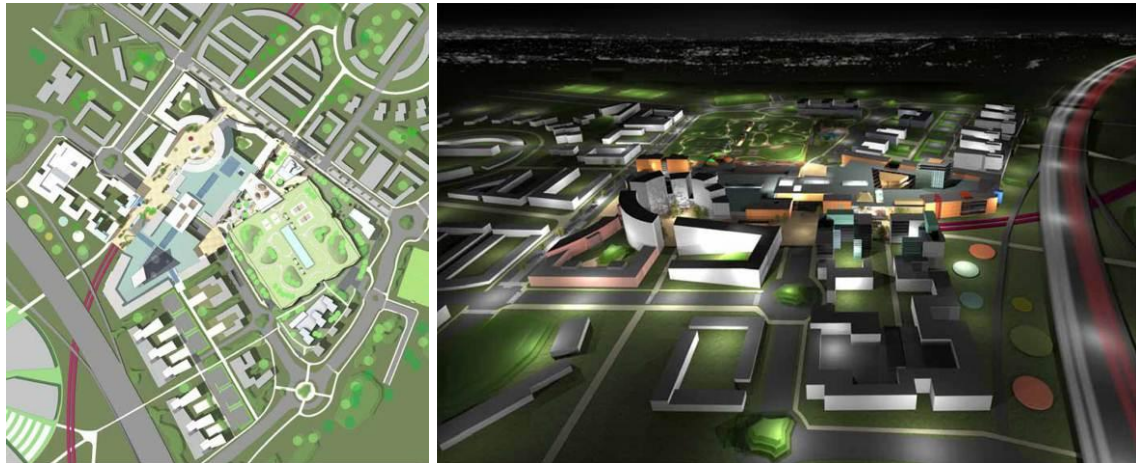
Kaupunkikeskuksen suunnittelusta ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä keväällä 2011 (230700 Keskustan työpaikka- ja palvelujen alue ja 230800 Marja-Vantaan kauppakeskus). Kauppakeskuskokonaisuutta suunniteltiin yhteistyössä kaupungin, maanomistajan sekä Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa.

Vuonna 2011 kauppakeskukselle oli esillä kaksi sijaintivaihtoehtoa, joihin tehtiin alustavat suunnitelmat. Suunnittelun lähtökohdaksi valittiin lähelle keskustan asuinkortteleita sijoittuva vaihtoehto, jossa kauppakeskuksen kortteleita rajasi Vantaankoskentie, Keimolantie, Kehärata ja Tikkurilantie. Kaavatyötä ei viety hallinnolliseen käsittelyyn, koska edellytyksiä hankkeen toteuttamisesta ei silloin ollut.

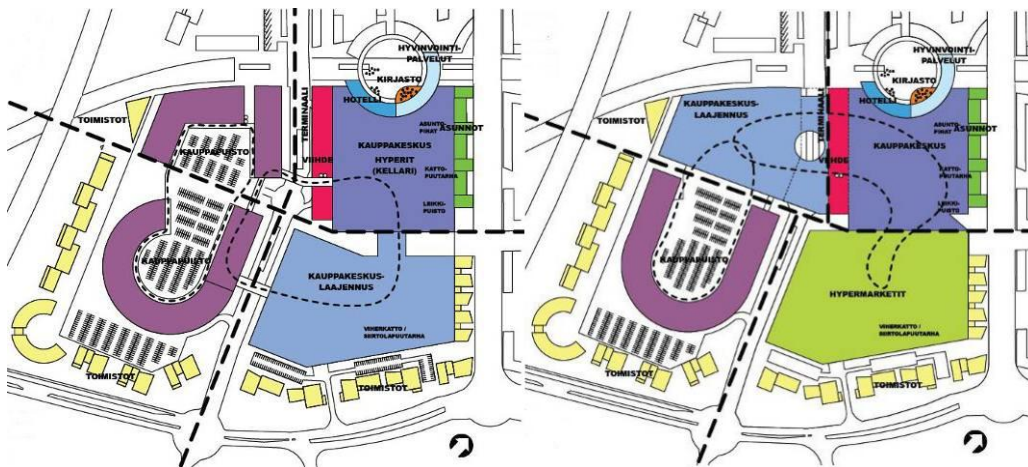
Tämän jälkeen Vantaan kaupunki käynnisti toteuttajakumppanien haun kaupunkikeskushankkeelle huhtikuussa 2012. Toteuttajakumppanien kilpailutus tapahtui syksyllä 2012. Yhteinen suunnitteluvaraus annettiin voittaneille ehdotuksille

(NCC Rakennus Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy) huhtikuussa 2013 (kh 15.4.2013). Kaupunki käynnisti yhteistyössä NCC:n, Skanskan, HOK Elannon ja Keskon sekä yksityisen maanomistajan kanssa kehityshankkeen.

Asemakaavan valmistelu käynnistyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla syyskuussa 2013. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin useita luonnoksia alueen rakenteesta. Luonnokset laadittiin konsulttityönä toteuttajakumppanien toimeksiannoista ja kaupungin ohjauksessa.



NCC:n kilpailuvaiheen ehdotus "Triplet". NCC Property Development Oy ja NCC Rakennus Oy, Arkkitehtityöhuone Artto, Palo, Rossi, Tikka



Skanskan kilpailuvaiheen ehdotus "Apila". Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF ja Skanska kodit, Cederqvist & Jäntti arkkitehdit

Vaihtoehtojen vertailu marraskuussa 2013

Marraskuussa 2013 vertailtiin kolmea kaupunkirakenteellista vaihtoehtoa, joista tehtiin arviointi. Merkittävin ero esitetyissä vaihtoehtoissa oli Vantaankoskentien linjaus sekä kauppakeskuksen ja hypermarkettien sijoittuminen kaupunkirakenteessa.

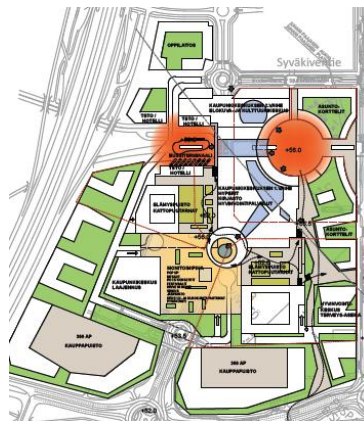
VE1 perustui Kehäradan vahvan kaavan mukaisiin katulinjauksiin ja aiempien sopimusten mukaisiin varausalueisiin.

VE5:ssä Vantaankoskentien katulinjausta ja bussiterminaalin paikkaa oli muutettu ja esitetty uusi Kehäradan ylittävä silta ja näiden muutosten myötä tutkittu kaupan tilojen sijoittumista kaupunkirakenteeseen. Kivistön aseman läheisyyteen, lentomelun sallimalle alueelle esitettiin asumisen kortteleita Keimolantien varteen. Vaihtoehdon vaikeutena oli selvästi Hämeenlinnanväylän rinnakkaistien eli Vantaankoskentien huono toimivuus.

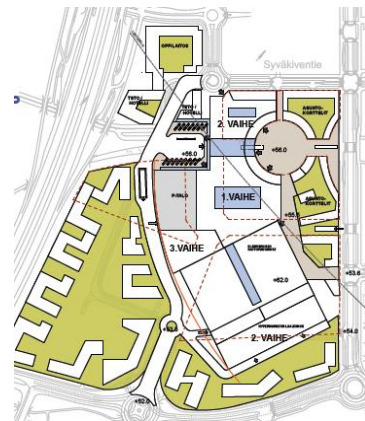
VE1V perustui myös Vantaankoskentien uudelleen linjaamiseen ja uuden Kehäradan ylittävän sillan toteuttamiseen Kivistön aseman länsipuolelle. Keimolantien varrelle esitettiin asumisen kortteleita lentomelun sallimalle alueelle. Vaihtoehtojen arvioinnin ja vertailun perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin ns. "VE1V".



VE1

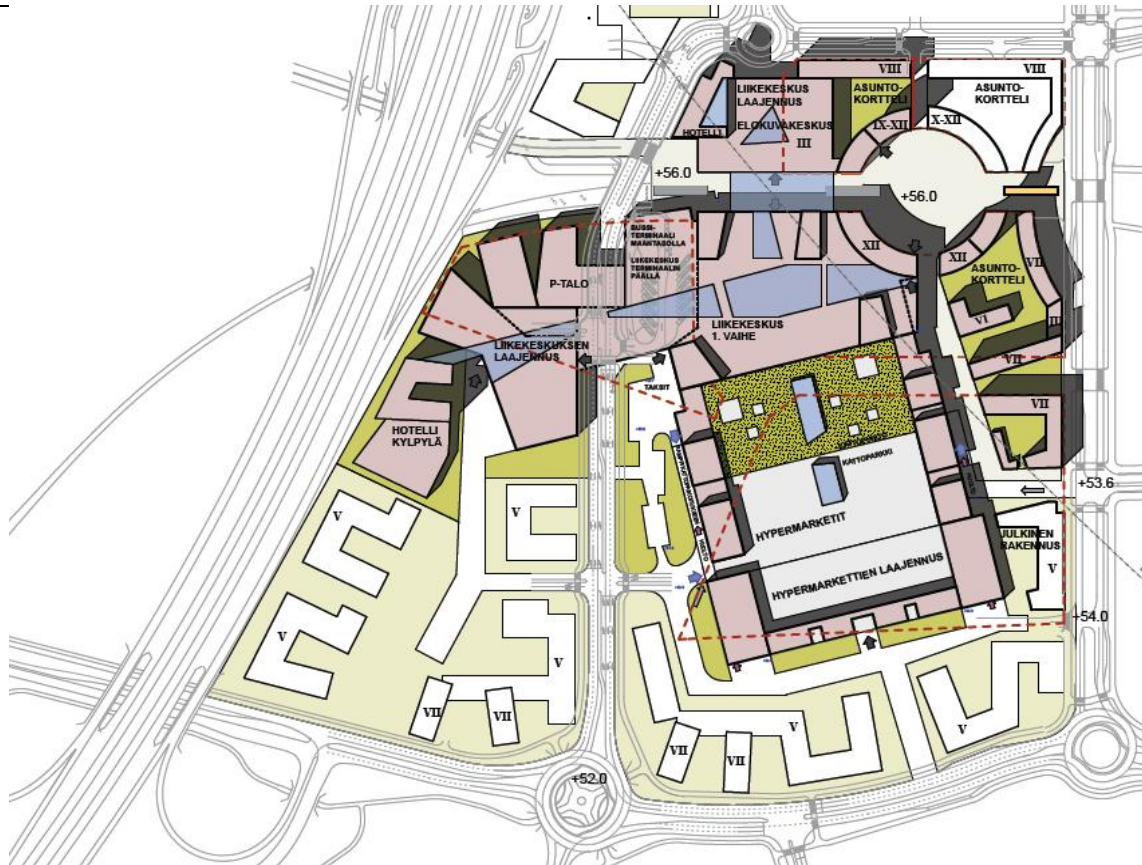


VE5



VE1V

Periaate, että Kehäradan vahvan kaavan mukainen Vantaankoskentie voidaan siirtää ja suunnitella uudelleen sekä toteuttaa uusi silta Kivistön aseman länsipuolelle hyväksyttiin joulukuussa 2013 (kh 2.12.2013). Ratkaisusta neuvoteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.



Jatkosuunnittelun pohjaksi hyväksytty kaupunkirakenteellinen vaihtoehto, joka esiteltiin 2.12.2013 kaupunginhallituksen iltakoulussa.

Kaupunkikeskusta ja asemakaavaehdotusta on vuoden 2014 aikana kehitetty ja työstetty yhteistyössä kyseisen valitun vaihtoehdon pohjalta. Lisäksi laadittiin vielä tarkastelu, jossa uutta siltaa ei olisi rakennettu. Syynä oli erityisesti sillan toteuttamiskustannukset ja niiden jakautuminen eri osapuolten kesken. Tarkastelun jälkeen jatkettiin Vantaankoskentien siirron sisältävällä vaihtoehdolla.

Keväällä 2014 radan pohjoispuoliset osat otettiin mukaan suunnittelukokonaisuuteen.

Tässä esitetyn lisäksi kaavaprosessin aikana suunnitteluratkaisua sekä mm. rakentamisen määrää, kerroslukuja, korttelialueiden rajausta, pysäköintiratkaisuja, hulevesien hallintaa, alueen sisäistä liikennettä sekä kytkeytymistä ympäröivään rakenteilla olevaan kaupunkirakenteeseen on tutkittu, kehitetty ja tarkennettu.

Aivan viime vaiheessa on muutettu Keimolantien varressa eteläisemmän asuin-korttelin rakennetta.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaupunkirakenteen vaihtoehdon valintaan on erityisesti vaikuttanut tarve saada Kivistön aseman välittömään vaikutuspiiriin mahdollisimman paljon käyttäjiä kestävälle liikkumismuodolle eli Kehäradalle: Vantaankoskentien siirto länteen on edellytys asuin-kortteleiden rakentamiseen molemmien puolin keskustan pääsisääntulokatua, Keimolantietä. Vaihtoehdon taloudellisia vaikutuksia on tutkittu ja todettu ratkaisu mahdolliseksi. Myös kaupunkikuvallisesti vaihtoehto on paras toistaiseksi esitetyistä.

Toinen keskeinen perustelu ratkaisulle sisältyy kauppakeskuksen sijaintiin Kehäradan asemarakennusten välittömässä läheisyydessä. Tulevaisuudessa asemarakennukset voidaan liittää vielä paremmin kauppakeskuksen sisääntuloihin kattamalla välitila.

Myös joukkoliikenteen erinomainen palveluketju pystytään toteuttamaan sijoittamalla linja-autotermiinaali Kehäradan kansirakenteita hyödyntäen, läntisimmän asemarakennuksen ympäristöön. Koko Kivistön symbolirakennukseksi ja maa-merkiksi suunniteltu Colosseumin pyöreä rakennuskokonaisuus voidaan toteuttaa.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyt:
Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Suunnittelualan maankäyttö ja kaavaratkaisu perustuu Marja-Vantaan osayleiskaavaan. Kaava-alueen rajaavat valtatie 3 sekä Kivistön keskustan pääkadut, jotka kytkevät alueen paikalliseen, seudulliseen ja valtakunnalliseen liikenneverkkoon.

Kevyenliikenteen yhteydet voidaan toteuttaa kaavatyölle asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Alueelle tulee kattavat jalankululle ja pyöräilylle varatut reitit, jotka mahdollistavat hyvät yhteydet laajempaan virkistys- ja viheralueverkostoon. Kvartsiraitti ja Vantaankoskentie ovat osa seudullista pyörätieverkkoa. Kortteli-alueet on osoitettu keskustatoimintojen, C, asuinrakennusten, AK, yleisten rakennusten Y, henkilöliikenneterminaalin, LHA ja toimitilojen, KTY rakentamiseen. Kauppakeskuksen asiakaspysäköinti toteutetaan maanalaisiin kellaritiloihin, hypermarkettien katolle sekä maanpäällisiin pysäköintitaloihin. Lyhytaikaista asiakaspysäköintiä varten on osoitettu maantasopaikkoja. Mikäli kattopysäköintiä ei toteuteta, kellariin rakennetaan kaksi maanalaista kerrosta autopaikoille ja Hyper-kauppojen katto toteutetaan oleskelu- ja kaupunkiviljelyalueena.

Asuinkortteleiden autot sijoitetaan maanalaisiin kellarikerroksiin, maanpäälliseen pysäköintitaloon ja autotalliin. Myös robottiparkkitalon rakentaminen on mahdollista.

Keskeisin julkinen kaupunkitila muodostuu Kehäradan siltakansille toteutettavaan Topaasiaukioon, jonka pyöreän osan ympärille sijoittuu Colosseumin XII – kerroksinen symbolirakennus. Topaasiaukio jatkuu Keimolantielle Juhani Paajasen aukion kautta. Kaupunkiaukioiden sarja jatkuu Keimolantien itäpuolella rautatiealueen päälle rakennettavana Safiiriaukiona.

Kivijalkakerrokseen toteutetaan pääkatujen ja tärkeimpien aukioiden reunustalla korkeampaa tilaa, joka voidaan ottaa heti liike-, palvelu- työtilakäyttöön. Nämä tilat eivät sisälly kauppakeskuksen rakennusoikeuksiin ja ne saadaan toteuttaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tämä periaate on jo muualla Kivistön keskustassa käytössä.

Liikenneverkko

Autoliikenteen verkosto kaava-alueella on mitoitettu vuoden 2035 maankäyttöennusteen pohjalta. Mitoittavana tekijänä ajokaistamääriin ja liikennevalotarpeisiin on ollut suurelta osin kaupunkikeskuksen ruuhka-ajan liikennemäärät. Trafifix Oy on arvioinut liikenneselvityksessään, että liikennetuotos vuoden 2035 ilta-ruuhkatilanteessa on 2000 ajoneuvoa alueelle sisään ja noin 2900 ajoneuvoa alueelta ulos. Ennustemäärä sisältää myös asuin- ja toimistorakentamiseen liittyvän liikenteen sekä liityntäliikenteen ja muun läpikulkuliikenteen.



Kuvassa 3D-mallinnos suunnittelualueelle, lintuperspektiivinäkymä pohjoisesta. Kuva: Cederqvist & Jäntti arkkitehdit

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 358 000 k-m², joista keskustatoimintojen korttelialueiden (C) osuus on 157 300 k-m² (josta 15 300 k-m² asumista = 44 %), asuinrakennusten korttelialueiden (AK) osuus on 70 480 k-m² (20 %), yleisten rakennusten korttelialueen (Y) osuus on 8 000 k-m² (2 %), ja toimitilarakennusten korttelialueiden (KTY) osuus on 121 800 k-m² (34 %). Kaikkiaan asumisen rakennusoikeutta sisältyy asemakaavaehdotukseen 85 780 k-m², koska C-kortteleihin sisältyy myös asumista.

Korttelialueiden ah -merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutilakäyttöön. Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Lisäksi asumista palvelevia tiloja kuten irtaimistovarastoja, teknisiä tiloja, asukkaiden yhteistiloja jne. sekä viherhuoneita saadaan rakentaa enintään 20 % asuntokerrosalasta.

Asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten kattokerroksiin sijoitettavia asukkaiden yhteistiloja ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.

C -kortteleissa rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa luonnonvaloisia ja väljiä kauppakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja sekä maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja. Maanalaisia liiketiloja saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa kortteleissa 23188 ja 23189 yht. 500 k-m² ja korttelissa 23196 1 000 k-m².

Alueelle on tulossa noin 1600 - 1900 asukasta, kun asukasta kohden lasketaan 45 k-m². Asuntokerrosala mahdollistaa yhteensä noin 1200 - 1500 asunnon rakentamisen, jos asunnon keskikoko on 60 k-m². Lopulliset asukas- ja asuntoluvut määräytyvät pitkälti asuntotyyppijakauman perusteella jatkosuunnittelun aikana. Lukuihin vaikuttaa myös, toteutuuko osa C -korttelin asumisen kerrosalasta hotellina vai asuntolina.

Asukastilaa tulee rakentaa kortteliä 23188 kohden 100 k-m², kortteliä 23189 kohden 100 k-m² sekä kortteleita 23195 ja 23196 kohden 100 k-m².

Pysäköintilaitoksen rakennusoikeus määräytyy kerrosluvun ja rakennusalan rajojen mukaan: rakennusoikeutta ei lasketa muuhun rakennusoikeuteen.

Rakennusoikeudet kortteleittain:

kortteli 23188

tontti 1	3 350 k-m ²
tontti 2	11 400 k-m ²
<u>tontti 3</u>	<u>5 600 k-m²</u>
yht.	20 350 k-m ² (AK)

kortteli 23189

tontti 1	14 300 k-m ²
<u>tontti 2</u>	<u>5 300 k-m²</u>
yht.	19 600 k-m ² (AK)

Lisäksi kortteleissa 23188 ja 23189 saa rakentaa päivittäistavarakauppaa yhteensä enintään 2 000 k-m² ja maanalaisia liike- / palvelutiloja yht. enintään 500 k-m².

kortteli 23190

12 000 k-m² + as 3 800 k-m²
yht. 15 800 k-m² (as, C)

kortteli 23192

tontti 1	40 000 k-m ² (C)
tontti 2	20 000 k-m ² (KTY)
tontti 3	16 500 k-m ² (KTY)
<u>tontti 4</u>	<u>30 000 k-m² (KTY)</u>
yht.	106 500 k-m ²

kortteli 23193

6 300 k-m² (KTY)

kortteli 23194

tontti 1	10 000 k-m ²
<u>tontti 2</u>	<u>10 000 k-m²</u>
yht.	20 000 k-m ² (KTY)

kortteli 23195

tontti 1	6 040 k-m ²
tontti 2	6 040 k-m ²
tontti 3	1 550 k-m ²
tontti 4	1 550 k-m ²
tontti 5	1 550 k-m ²
tontti 6	1 800 k-m ²
tontti 7	1 800 k-m ²
tontti 8	1 800 k-m ²
<u>tontti 9</u>	<u>1 800 k-m²</u>
yht.	23 930 k-m ² (AK)

kortteli 23196

tontti 1 2 000 k-m² (AK)

tontti 2	1 600 k-m ² (AK)
tontti 3	3 000 k-m ² (AK)
tontti 4	11 500 k-m ² (as, C)
tontti 5	50 000 k-m ² (C)
tontti 6	40 000 k-m ² (C)
tontti 7	29 000 k-m ² (KTY)
<u>tontti 8</u>	<u>8 000 k-m² (Y)</u>
yht.	145 100 k-m ²

yhteensä 357 580 k-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

AK –korttelit: 1 ap / 130 asumisen k-m²
1 ap / 170 palveluasuntojen- ja palvelutilojen k-m²

Y-kortteli 1 ap / 100 k-m²

C-korttelit 1 ap / 70 toimistotilan k-m²
1 ap / 35 päivittäistavaran liiketilan k-m²
1 ap / 50 erikoiskaupan liiketilan k-m²
1 ap / 100 hotellin k-m²
1 ap / 150 palvelujen k-m²
1 ap / 70 elokuvatilaa k-m²
1 ap / 70 tilaa vaativan kaupan liiketilan k-m²

KTY-korttelit 1 ap / 70 toimistotilan k-m²

ah -merkinnällä varustettujen rakennusalojen maantasokerroksen liiketiloille tulee järjestää autopaikat.

Polkupyörille edellytetään säältä suojattuja ja helppokäyttöisiä pysäköintipaikkoja, mikä osaltaan lisää pyöräilyn houkuttelevuutta liikkumismuotona. Polkupyöräpaikkoja varten tulee varata tilaa vähintään 1 pp / 35 asumisen k-m², 1 pp / 100 toimisto-, palvelu- ja liiketilan k-m² ja 1 pp / 250 tuotantotilan k-m². Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa myös rakentaa pihalle alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Joukkoliikenteen liityntäpysäköintiä varten on rakennettava vähintään 500 polkupyörien pysäköintipaikkaa. Niitä sijoitetaan mm. Topaasiaukiolle ja Topaasiaukion kannen alle Kvartsiraitin tasolle.

Kauppakeskuksen ja hypermarkettien yhteyteen tulee varata riittävät tilat polkupyörien peräkärryille.

Lisäksi asuinkortteleiden 23188 ja 23189 pysäköintilaitoksiin sekä asuinkorttelin 23196 LPA -korttelialueelle varataan varastotilaa pyörien ja mopojen pitkäaikais säilytykseen sekä 40 m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein.

Alueella arvioidaan lopputilanteessa olevan C-kortteleissa vähintään noin 3750 kauppakeskusta ja hypermarketteja palvelevaa autopaikkaa sekä AK-kortteleita palvelevia pysäköintipaikkoja noin 680 kpl.

Pysäköintilaitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

5.1.3 Palvelut

Kaupalliset palvelut

Kaavaratkaisu mahdollistaa Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaisen, keskustatoimintojen C -alueelle Kivistön aseman yhteyteen toteutettavan hyvin monipuolisen kaupan / kaupallisten palvelun sijoittumisen asemakaavan keskustatoimintojen korttelialueelle. Kyseisille alueille sallitaan niin päivittäistavarakauppaa kuin muuta erikoiskauppaa sekä muita liiketiloja. Kaava sallii myös hyvin erikokoisten myymälöiden rakentamisen sallimalla sekä vähittäiskaupan että päivittäistavarakaupan suuryksiköt.

Kaava-alueen keskustatoimintojen korttelialueiden toteutus on ajoitettu kahteen vaiheeseen. Vaiheistuksen tarkoitus on ajoittaa kauppakeskuskokonaisuuden kasvu sekä kauppakeskuksen vaikutusalueen ostovoiman kasvu yhteensopiviksi. Kauppakeskuksen ensimmäisessä vaiheessa saa toteuttaa 80 000 k-m², josta 60 000 k-m² vähittäis- / päivittäistavarakauppaa, vähittäis- / päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja. Kauppakeskuskokonaisuutta saadaan laajentaa 60 000 k-m²:n rakentamisen jälkeen yhteensä enintään 40 000 k-m²:llä (vaihe 2), joka saa sisältää vähittäiskauppaa, vähittäis- / päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja.

Jotta kaupunkikeskuskuksesta ei muodostuisi liian yksipuolista, on hypermarkettien osuus rajattu ensimmäisessä vaiheessa 25 000 k-m². Tällöin suurin osa kauppakeskuksen liiketiloista ovat muita kuin hypermarketteja. Kauppakeskukseen tulee sijoittumaan myös erilaisia monitoimi- ja tapahtuma-areenoita, joissa on vaihtuvaa elämys- ja viihdetarjontaa.

Kauppakeskuksen laajeneminen 60 000 k-m²:n rakentamisen jälkeen on sidottu kolmeen tekijään:

- 1) Kehäradan ja Kivistön asema on otettu käyttöön
- 2) Kivistön alueella on asemakaavoitettu asumisen kerrosalaa 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta yht. 1 000 000 k-m²
- 3) Kivistön alueella on asemakaavoitettu työpaikkatoimintojen kerrosala 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta yht. 1 000 000 k-m².

Julkiset palvelut

Kaupungin toimitilarpeita on aiemmin selvitelty asemakaavatyön nro 230600 (Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos) yhteydessä. Tuolloin julkisille palveluille oli asetettu tavoitteeksi mm. turvata palveluiden oikea-aikaisuus etupainotteisesti kilpailukykyyn vaikuttavana toimintamallina sekä saada julkiset tilat monipuoliseen ja tehokkaaseen käyttöön yli halintorajojen uusia toimintamalleja etsien.

Kaupungin julkisten palveluiden osalta tarpeet ja tavoitteet päivitettiin ja määriteltiin yhteistyössä kaupungin sosiaali- ja terveyspalveluiden, sivistystoimen, kulttuuripalveluiden, tilakeskuksen ja kaupunkisuunnittelun sekä kaupunkikeskus-hankkeen kehittäjien kanssa kevään 2014 aikana tehdyssä esiselvitystyössä. Yhteisissä kokouksissa selvitettiin kauppakeskuksen tarjoamia mahdollisuuksia julkisille palveluille ja palveluiden tarpeita kauppakeskuksen tiloille.

Syksyllä 2013 hyväksytyssä Vantaan taloussuunnitelman investointiosiossa on esitetty vuokratilat Kivistön kirjastopistettä, sosiaali- ja terveyspalveluita, nuoris- ja kulttuuripalveluita sekä yhteispalvelupistettä varten.

Julkisten palveluiden laajentaminen ja tilatarve tulee ajankohtaiseksi Kivistön asukasmäärän kasvun myötä. Toisen vaiheen tilatarpeet, toteutustapa ja kaupungin eri toimijoiden synergiat tutkitaan erillisellä tarveselvityksellä ja kannattavuuslaskelmilla. Tarveselvityksen yhteydessä pyritään arvioimaan ja määrittelemään, miten suuri väestöpohja laukaisee toisen vaiheen tilatarpeet. Sijaintivaihtoehdon valintaan vaikuttaa myös muiden kaupunkikeskuksen rakentamishankkeiden ajoitus.

Sivistystoimi:

Kaupungin tilakeskus on keväällä 2014 käynnistänyt tarveselvityksen koskien Kivistöön tulevia ensimmäisen vaiheen kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotiloja. Tilatarve monitoimitilalle on n. 400 htm². Kauppakeskukseen sijoittuva monitoimitila voi toimia esim. tapahtuma- ja esiintymispaikkana, luonteeltaan erilaisena kuin tuleva Aurinkokiven palvelurakennus.

Sivistystoimi luopuu ensimmäisen vaiheen kirjasto-monitoimitilasta tilatarpeen kasvaessa. Vaihtoehtona voi olla myös vuokratilojen laajentaminen tai omien tilojen hankkiminen. Toisen vaiheen tilatarve on noin 1000 htm², joka korvaa ensimmäisen vaiheen tilat. Tavoitteena on edelleen, että kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisopalvelut sijoittuvat yhteiskäyttöiseen monitoimitilaan. Tämän lisäksi tulee tarkastella toimintojen yhteensovittamista myös mahdollisen Kivistön toisen asteen oppilaitoksen sekä sosiaali- ja terveystilavien hyvinvointikeskuksen kanssa. Sivistystoimen tavoitteena on sijoittaa Kivistön keskustan tuntumaan toisen asteen oppilaitos, joka lähtökohtaisesti korvaisi ammattiopisto Varian Ojahaantien toimitilat. Opintolinjat voivat poiketa Ojahaantien nykyisistä opintolinjoista ja yhdistäminen lukion kanssa voi olla mahdollista.

Sosiaali- ja terveystilavien:

Sosiaali- ja terveystilavien tilatarpeista tullaan tekemään syksyn 2014 aikana erillinen tarveselvitys. Keväällä 2014 arvioitiin, että sosiaali- ja terveystilavien osalta kaupunkikeskuksen ensimmäisessä vaiheessa tilatarve on n. 600 htm², joka vastaa noin seitsemän lääkärin terveysasemaa. Odotus- ja muita tiloja on mahdollista tutkia ja sijoittaa yhteiskäyttöisiksi sivistystoimen monitoimitilojen kanssa.

Sosiaali- ja terveystilavien tavoitevuosi Kivistön hyvinvointikeskuksen valmistumiselle on 2019. Hyvinvointikeskuksen tilatarve on noin 7200 k-m², joka korvaa ensimmäisen vaiheen terveysasematilat. Hyvinvointikeskukseen sijoittuisi mm. terveyskeskus, vanhusten kotihoidon tukipiste, aikuissosiaalityön tiloja, perheneuvola ja päihdevieroitusyksikkö.

Kuntalaispalvelut:

Kuntalaispalveluiden yhteis palvelupiste ja muut asiakaspalveluyhteistyötä palvelevat tilat on mahdollista sijoittaa tutkia ja suunnitella yhteiskäyttöiseksi sivistystoimen monitoimitilojen kanssa. Lisäksi sähköistä asiointia tullaan kehittämään Kuntalaispalveluiden tilat voivat toisessakin vaiheessa sijoittua muiden julkisten palveluiden yhteyteen.

Pelastustoimi:

Kaupunkikeskuksen toisessa vaiheessa on tarpeen myös tutkia Pelastustoimen kevytyksikön tai paloaseman sijoittumismahdollisuutta kaupunkikeskuksen tuntumaan

Kaava-alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) julkisten palveluiden rakennukselle. Rakennusoikeutta tontilla on 8000 k-m².

Asemakaava-alueen koillispuolelle toteutuva Aurinkokivi tulee sisältämään monipuolisia tiloja mm. koulun, päiväkodin, lastenneuvolan, nuorisotoiminnan sekä

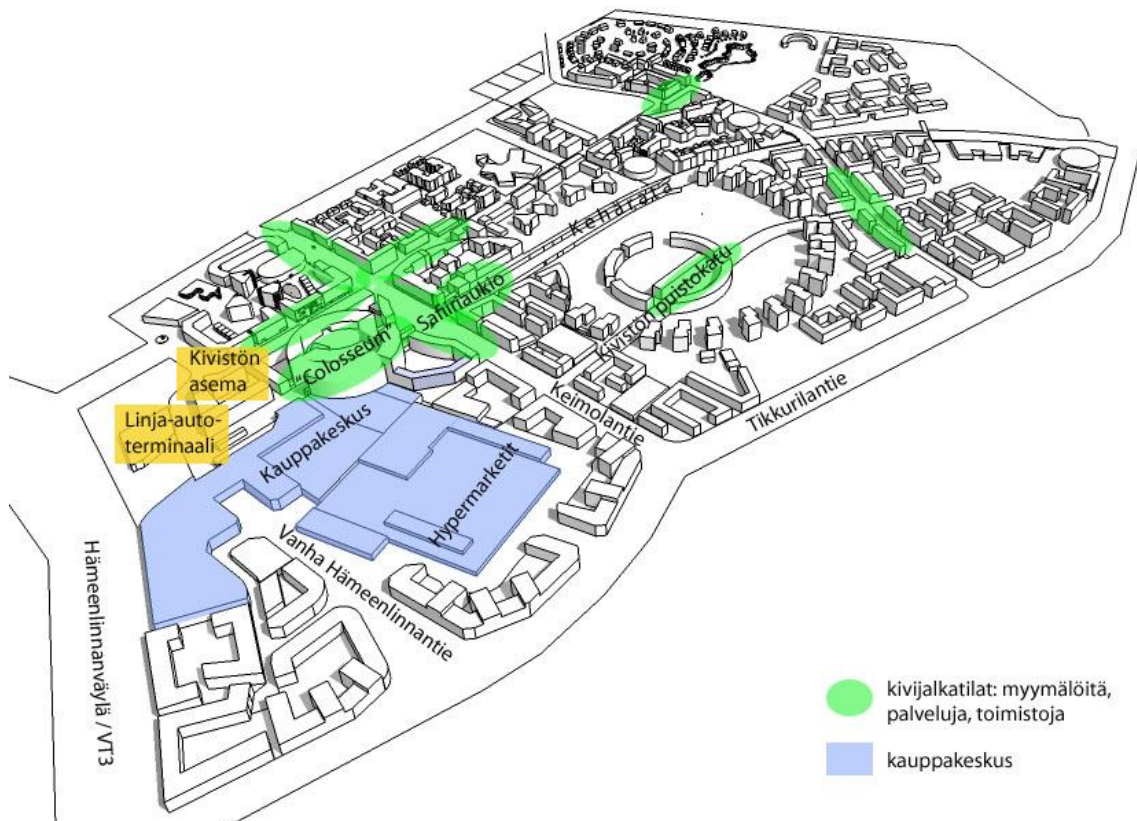
musiikki- ja kuvataideopetuksen käyttöön. Aurinkokiven ensimmäinen vaihe valmistuu todennäköisesti vuonna 2017. Alueen pohjoispuolella sijaitsevan Kivistön koulun toiminta siirtyy vaiheittain Aurinkokiveen sen valmistuttua. Kivistön keskustan koillispuolella sijaitsee toimintansa v. 2011 aloittanut Kanniston koulu-päiväkoti-asukastila, josta on muodostunut Kivistön asukkaiden kohtaamispaikka.

Asukkaiden yhteistilat

Asemakaavaratkaisun yhtenä tavoitteena on tukea alueen yhteisöllisyyttä, tehostaa tilankäyttöä ja energiankulutusta sekä edistää laadukkaiden ja monipuolisten, koko asuinyhteisöä palvelevien yhteistilojen rakentamista. Taloyhtiöön, kortteleihin tai asuinalueelle on mahdollista järjestää yhteistiloja kuten yhteisauna, -pesula, kerhohuone, liikunta-, paja- tai bänditila sekä viherhuoneita. Yhteistilat voivat sijoittua asuintaloihin tai ne voivat olla kortteli- tai aluekohtaisia. Näitä tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen eikä niitä varten tarvitse rakentaa autopaikkoja (§ 3 Rakennusoikeus).

Asuintaloissa, joissa tarjotaan eriasteista yhteisasumista, yhteistilat voivat olla monipuolisia talo- tai kerroskohtaisia oleskelu-, harrastus- tai keittiötiloja. Lisäksi tulee pyrkiä siihen, että asukkaat voivat vaikuttaa asuintalojen ja kortteleiden yhteisten piha-alueiden suunnitteluun ja käyttöön. Piha-alueilla tulee olla yhteisiä oleskelun ja tekemisen paikkoja, kuten mahdollisuuksia viljelyyn, puutarhanhoitoon, leikkiin, oleskeluun ja ruuanlaittoon.

Kaava-alueelle tulee rakentaa asukastilaa korttelia 23188 kohden 100 k-m², korttelia 23189 kohden 100 k-m² sekä kortteleita 23195 ja 23196 kohden 100 k-m².



Kivistön keskustan keskeiset kivistökalitilake- ja palvelutilojen keskittymät.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu korttelialueita keskustatoiminnoille, asunto- ja toimitilarakentamiseen, julkisille palveluille, henkilöliikenteen terminaalille, rautatieasemaa ja rautatiealuetta varten sekä pysäköintilaitoksien ja -alueiden rakentamiseen (C, AK, KTY, Y, LHA, LRA, LR, LPA). Asemakaavan muutosehdotus koskee rautatieaseman, rautatiealueen ja katualueiden mitoitusta ja määrää. Kaavamääräyksissä on kaikkia korttelialueita koskevia määräyksiä, liittyen mm. kaupunkikuvaan, pysäköintiin ja hulevesiin.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavamerkintä mahdollistaa asuinkerrostalorakentamisen alueelle.

Kerrosluvut vaihtelevat välillä V – XII. Rakennukset rakennetaan Syväkiventiehen, Juhani Paajasen aukioon, Keimolantiehen, Topaasipolkuun ja Topaasiaukioon rajautuvilla tonteilla kiinni em. katuihin ja aukioihin. Rakennusalat on sijoitettu siten, että muodostuu umpikortteleita, joiden sisään syntyy suojaisia pihatiloja.

Rakennusoikeudet on osoitettu kaavakartassa rakennusaloittain tonttikohtaisesti numeerisesti. Tehokkainta rakentaminen on Topaasiaukioon rajautuvilla tonteilla, lähimpänä Kivistön asemaa.

Radan pohjoispuolella, kortteleissa 23188 ja 23189 tonttien autopaikat sijoitetaan kahteen kerrokseen maanalaiseen pysäköintitalaan, sitovasti vähintään yhteen maanalaiseen kerrokseen.

Korttelin 23195 autopaikat sijoitetaan yhteen tai kahteen kerrokseen maanalaiseen pysäköintitalaan ja korttelin 23196 LPA -korttelialueen pysäköintitaloon. Korttelin 23196 autopaikat sijoitetaan tonttien 1 ja 2 osalta saman korttelin LPA -kortteliin sekä tontin 3 osalta omalle tontille, autotalliin.

Topaasiaukioon ja Kvartsiraittiin rajautuvilla tonteilla on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen runkomelu- ja tärinä Haitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Suunnitelma tulee hyväksyttävä kuntatekniikan keskuksessa ja Liikennevirastossa.

Kaavamääräysten mukaan maantasokerroksessa katujen ja aukoiden puoleiset tilat (asemakaavassa ah -merkinnällä osoitettu rakennusala) tulee toteuttaa 5 tai 6 metriä korkeana ja siten, että ne voidaan tarvittaessa ottaa heti liike-, palvelu- ja työtilakäyttöön. Nämä tilat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Kerrostalokortteleiden 23195 ja 23196 pihat ovat vehreitä. Oleskelu- ja leikkialueet toteutetaan yhteisinä, eikä tonttien välisiä rajoja saa aidata.

Colosseum-korttelit

Topaasiaukion ympyränmuotoista osaa rajaavat 11 - 12 -kerroksiset rakennukset muodostavat alueen keskeisen imagorakennuksen, ns. "Colosseumin". Lie-riön muotoinen rakennusmassa erottuu ympäröivästä kaupunkirakenteesta selvästi korkeampana, luonteikkaana elementtinä. Kortteleiden 23188 ja 23189 kaarevat rakennukset yhdistyvät toisiinsa Spinellipolun yli. Colosseumin maantasokerrokseen sijoittuu liiketiloja (C -korttelin osalla myös 2. kerrokseen) ja ylempiin kerroksiin asumista.

Colosseumin rakennukset tulee suunnitella asemakaavaa varten laadittuihin viitesuunnitelmiin tukeutuen kokonaisuutena mm. rakennusten korkeuden, aukituksen, vaiheittaisen toteutuksen ja värien suhteen. Asemakaavatyön yhteydes-

sä viitesuunnitelmia on sovitettu aktiivisesti yhteen kokonaisuuden saavuttamiseksi. Työkaluna tässä on ollut "Kaupunkikuvallinen käsikirja", jonka avulla on pyritty löytämään yhdenmukaisuutta ylläpitävät teemat ja toisaalta variaation mahdollisuudet. Colosseumin kehän rakennusten ei siis tule olla keskenään samanlaisia vaan yksilöllisiä em. reunaehtojen puitteissa.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Kaavamerkintä mahdollistaa julkisen hallinnon ja julkisten palveluiden sijoittumisen alueelle. Alueella on rakennusoikeutta 8 000 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Korttelin autopaikat on mahdollista sijoittaa kannen alle.

Keskustatoimintojen korttelialueet (C)

Korttelialueille saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, liiketiloja kuten päivittäistavara- ja erikoiskauppaa, toimistotilaa, pelastustoimen yksiköitä sekä asuista erikseen osoitetuille rakennusaloille. Erikoiskaupan suuryksiköitä saa sijoittaa kortteleihin 23192 ja 23196. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä saa sijoittaa kortteliin 23192 ja tontille 23196 / 6.

Kortteliin 23196 on viitesuunnitelmissa suunniteltu kauppakeskus ja hypermarketteja. Suurin sallittu kerrosluku on III, kauppakeskuksen kohdalla velvoittavasti. Kauppakeskus voi laajentua kortteliin 23192 ja rakennukset voidaan yhdistää Vantaankoskentie ylittävällä rakennusmassalla. Hypermarkettien laajenemisvaraus on samassa korttelissa, rakennuksen eteläpuolella.

Kauppakeskuskokonaisuuden suunnittelussa on painotettu saavutettavuutta ja yhteyttä ympärillä olevaan kaupunkirakenteeseen. Sisäänkäyntejä on sijoitettu rakennuksen jokaiselle sivulle ja sisäänkäynneistä on tarkoitus tehdä eriluonteisia, jolloin ne palvelevat orientoituvuutta. Rakennusalan raja on lännessä ja idässä suunniteltu niin, että sisäänkäynnin yhteyteen muodostuu muusta rakennuksesta poikkeava sisäänveto. Pinnoitteet on käsiteltävä aukiomaisesti (merkintä I) ja läntisen sisäänkäynnin yhteydessä on varaus saatto- ja huoltoliikenteelle. Kauppakeskuksen pääsisäänkäyntejä on korostettava taiteen keinoin.

Arkkitehtonisena tavoitteena on ollut "kaupunkiveistos": kauppakeskus on kuin veistosmainen rakennus, joka sulautuu osaksi Kivistön keskustakokonaisuutta ja jonka sisälle kaupunkitila myös laajenee. Arkkitehtuuria koskevat mm. määräykset: "arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista" ja "lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä". Viitesuunnitelmassa julkisivuväri muuttuu asteittain väristä toiseen: näin aikaansaadaan suuren rakennuskokonaisuuden eri sivuille oman luonteisia paikkoja ja tunnistettavuutta.

Rakennukset on rakennettava kiinni Topaasiaukioon. Maantasokerros tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla, esim. alueen identiteettiin liittyen luonnonkiveä käyttämällä.

Kauppakeskuksessa hypermarkettien katto on keskeinen näkymä monista kortteleiden 23195 ja 23196 asunnoista. Mikäli katolle sijoitetaan kattopysäköintiä, näkymistä on huolehdittava erityisen hyvin mm. toteuttamalla osa kauppakeskuksen katosta viherkattona ja iv-konehuoneet ym. tekniset rakennelmat tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.

Kattopysäköinnin paikoituskansi tulee suunnitella kokonaisuutena, huomioiden pintamateriaalien valinnassa värien mahdollisuudet sekä vaihtelevat sääolosuhteet. Paikoituskannen näkyvyys asuinkerrostaloihin tulee pääosin estää esim. rakennuksen massoittelulla. Kattopysäköinnistä 30 % on katettava laadukkaasti

ja kestävästi. Mikäli hypermarkettien kattopysäköintiä ei toteuteta, rakennuksen kattotaso tulee toteuttaa esim. toiminnallisena alueena ja istuttaa vehreästi, käyttäen laadukkaita materiaaleja, jolloin kannen tulee myös mahdollistaa kaupunkiviljely. Tällöin autopaikat sijoitetaan toiseen maanalaiseen kellarikerrokseen.

Kaupan toimintojen huoltopihat on näkö- ja melusuojattava sekä katettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin ratkaisuin esim. aitoja ja viherrakenteita hyödyn-täen. Huoltopihojen tulee liittyä esteettisesti rakennukseen, jota ne palvelevat. Huoltopihoja ei saa käyttää ulkovarastointiin.

Korttelin 23196 Topaasiaukioon rajautuva kaareva, asumiseen osoitettu rakennusala on osa kehämäistä ns. Colosseum-rakennuskokonaisuutta. Asuinrakennukselle muodostetaan oma tontti. Kerrosluku on 11 ja rakennusosalalle voi sijoittaa asuntoja tai esim. hotellin. Kerrosluku poikkeaa muusta Colosseumista, koska ko. rakennusosan kaksi alinta kerrosta tulevat olemaan kerroskorkeudeltaan 6 m. Asuntojen oleskelupiha sijaitsee kauppakeskuksen katolla ja sen tulee olla ilmeeltään kattopuutarha.

Rakennus tulee suunnitella asemakaavaa varten laadittuihin viitesuunnitelmiin tukeutuen ja kaarevien rakennusten tulee muodostaa kokonaisuus mm. rakennusten korkeuden, aukotuksen, vaiheittaisen toteutuksen ja värien suhteen. Topaasiaukiolle muodostuu yhtenäinen ensimmäisen kerroksen palvelu- / liiketilävyöhyke.

Korttelin 23192 kautta tulee järjestää huolto- ja pelastusajoreitti Kehäradan ratakuiluun. Ajoyhteyden paikka on suunniteltu yhteistyössä Kehärataprojektin, Liikenneviraston ja liikennekonsultin kanssa ja se korvaa jo toteutetun pelastus-huoltotien. Reitin siirtokustannukset maksaa hanke.

Korttelissa 23190 suurin sallittu kerrosluku on VIII ja korttelin luoteisreunaan sijoittuu asumista, omalle tontille. Vantaankoskientien yhteyteen sijoittuu tak-siasema/saattoliikenteen alue ja korttelin 23190 rakennus rakennetaan tämän alueen päälle (u/2 –merkintä).

Kauppakeskuksen 1. vaihe ja laajeneminen

Korttelissa 23196 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m², josta 60 000 k-m² vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja. Tästä päivittäistavarakaupan suuryksiköitä / hypermarkettien tiloja saa olla 1. vaiheessa 25 000 k-m² ja ne tulee sijoittaa tontille 23196/6. Kauppakeskuksen 3. kerrokseen on sijoitettava 1. vaiheessa 3000 k-m² julkisia ja yksityisiä palveluja.

ELY –keskus on alustavasti hyväksynyt kauppakeskuksen laajenemisen kriteerit: laajeneminen on mahdollista aikaisintaan, kun Kehärata ja Kivistön asema on otettu käyttöön, kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu asumisen kerrosalaa yht. 1 000 000 k-m² ja kun 2,5 km:n sisällä on asemakaavoitettu työpaikkatoimintojen kerrosalaa 1 000 000 k-m². Työpaikkakaavoissa kriteeri täyttyy arviolta kahdessa vuodessa ja asuntokaavoissa 3 – 5 vuodessa. Laajennusvaiheeseen osoitettujen rakennusoikeuksien jäljessä on merkintä / laaj.

Pysäköinti

Korttelialueille saa rakentaa 2 maanalaista paikoituskerrosta, kortteleissa 23190 ja 23196 veloitettaan rakentamaan 1 maanalainen pysäköintikerros. Korttelin 23196 atIII –merkinnällä varustetulle rakennusosalalle saa rakentaa maanpäällisen pysäköintilaitoksen, jonne voi sijoittaa saman korttelin autopaikkoja. Korttelin

23190 autopaikkoja saa sijoittaa myös korttelin 23191 LPA -korttelialueelle ja korttelin 23192 autopaikkoja korttelin 23193 LPA -alueelle.

Runkomelun torjunta

C -korttelialueiden radan puoleisten rakennusten osalta on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja värinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa (rm-merkintä). Runkomelu- ja värinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä ja rakenteita. Selvitys tulee hyväksyttävä kuntateknikassa ja Liikennevirastossa.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Korttelialueille saa rakentaa toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja.

Kerrosluvut vaihtelevat välillä V-VII. Korttelin autopaikat on mahdollista sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan tai kannen alle.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaavakarttaan on osoitettu kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Kortteliin 23191 on mahdollista toteuttaa IV kerroksinen pysäköintilaitos, joka palvelee korttelia 23190 sekä mahdollisesti tulevaisuudessa liityntäpysäköintiä.

Kortteliin 23193 on mahdollista toteuttaa III kerroksinen pysäköintilaitos, joka palvelee korttelia 23192. LPA -kortteleiden rakennusoikeus määräytyy kaavassa osoitetun rakennusalan ja kerrosluvun mukaan eikä niiden rakennusoikeuksia lasketa muuhun rakennusoikeuteen. Kaavamääräysten mukaan pysäköintilaitosten tulee olla luonnonvaloisia, viihtyisiä ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin rakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Rautatieaseman alue (LRA)

Asemakaavan muutos koskee rautatieaseman aluetta, jota esitetään kavennettavaksi ja lyhennettäväksi jo toteutuneen rakennussuunnitelman mukaisesti. Alue sisältää kaavamuutoksen jälkeen kaikki radan toiminnan kannalta tärkeät tekniset rakenteet sekä ratasiltojen kantavat rakenteet. Korttelialueiden raja rautatieaseman eteläpuolella sijoittuu 2 metrin päähän kantavien rakenteiden ulkopinnasta, pohjoispuolella katualueen kattavan sillan ulkopinnasta. Rautatieaseman rataliikenteen kannalta ylimääräiset alueet liitetään C-, AK- ja LHA -kortteleihin sekä katualueeseen ja Topaasiaukioon.

Rautatieasema tarkoittaa Kivistössä katettua laituritasoa, joka sijoittuu säältä suojattuna kannen alle. Kansirakenteiden toiminnallisesta ja kaupunkikuvallisesta luonteesta on annettu määräyksiä ykat -merkinnällä. Jo katettua rautatieaseman aluetta voidaan kattaa lisää lännessä, bussiterminaalin yhteydessä sekä vielä puuttuvan kahden sillan (sillat 13 ja 15) väliseltä osuudelta. ykat on liikennealueen ylittävä kaupunkitila, jonka tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen. Lisäksi määräys sisältää kannelle sijoittuvien rakennusten / rakennelmien ja toimintojen osalta reunaehdoja.

Rautatieaseman alueella on kolme sisäänkäyntirakennusta, lippuhallit 1, 2 ja 3, jotka ovat lähes valmiit.

Rautatieaseman länsiosassa on henkilöliikenteen terminaalin lha -alue.

Rautatiealue (LR)

LR alueen yli saadaan rakentaa uusi Vantaankoskentien silta. LR alue pitenee kaavamuuoksella, koska rautatieaseman tarvitsemat tilavaraukset ovat tiedossa.

Henkilöliikenneterminaalin korttelialue (LHA)

Kaavakarttaan on osoitettu korttelialue bussiterminaalille. Kehäradan liikenteen alkaessa myös bussiliikenteen reitit muuttuvat aseman läntisimmän lippuhallin yhteyteen rakennettavaan terminaaliin syöttäviksi liityntälinjoiksi. Myös terminaalin toteuttaminen edellyttää uuden sillan rakentamista Kehäradan yli. Sillan valmistumiseen asti bussiterminaaali toimii väliaikaisella paikalla lippuhallin pohjoispuolella. Bussiterminaaali sijoittuu osittain rautatieaseman ratasiltojen päälle, aluemarkintänä. Terminaalialue saadaan kattaa.

Katualueet ja aukiot

Katualueiden mitoitus perustuu Trafix Oy:ssä laadittuun katuverkon yleissuunnitelmaan. Trafix Oy yhdessä WSP Group Oy:n kanssa on laatinut suunnitelman Vantaankoskentien siirrosta.

Vantaankoskentien siirrosta seuraavan uuden Kehäradan ylittävän sillan yleissuunnitelman on laatinut WSP Group Oy. Rakennettava silta liittyy liikuntasaumalla siltaan Sr13 ja Kivistön rautatieasemaan. Uuden sillan myötä Kehäradan ja Kivistön aseman huolto- ja hyökkäystie siirretään eteläisen raiteen ja tukilinjan T2 väliin.

Topaasiaukio

Topaasiaukion ensimmäinen vaihe valmistuu Kehäradan käyttöönottoon mennessä. Koska Topaasiaukion kokonaisratkaisu on muuttunut bussiterminaalin myötä, suunnitelmat muutetaan ja päivitetään. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan myös mahdolliset aukion huoltoajoreitit. Suunnittelu jatkuu syksyllä 2014. Topaasiaukiolle johdetaan kannen alaisen kevyen liikenteen kadun, Kvartsiraitin pyöräilyn edellyttämä poistumistie. Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy on laatinut aiheesta yleissuunnitelmatasoisen tarkastelun v. 2013, jonka mukaan kaavaan on varattu ohjeellinen ramppivaraus.

Kaava mahdollistaa Topaasiaukiolla bussiterminaalin kattamisen ja laajemmin myös aukion osuudella.

Rautatieaseman alueelle, Kvartsiraitille ja Topaasiaukion pohjoisosalle tulee rakentaa liikennealueen ylittävä kaupunkitila / aukio. ykat-alueelle sekä muualle Topaasiaukiolle saa rakentaa enintään kaksi kerroksisia rakennuksia / rakennelmia, jotka liittyvät kaupunkitilaan rajautuvien tonttien toimintaan.

Aseman lippuhallit ovat viimeistelyä vaille valmiit. Niiden suunnittelusta on vastannut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

Pyöräien liityntäpysäköintipaikkoja tullaa sijoittamaan Topaasiaukiolle ja sen välittömään läheisyyteen yhteensä 500 kpl.

Juhani Paajasen aukio sisältyy Näkymä Oy:n syksyllä käynnistyvään suunnittelukokonaisuuteen.

Kvartsiraitti ja Syväkivenpolku

Kvartsiraitti on Kehäradan pohjoispuolelle jo rakennettu koillis-lounas-suuntainen kevyenliikenteen yhteys, pikapyörätie, joka kaava-alueella sijoittuu katettuun ja pääosin säältä suojattuun tilaan. Kvartsiraitti jatkuu lännessä

Syväkivenpolkuna valtatie 3:n ali. Reitti kulkee Kehäradan varressa ja sitä pitkin järjestyy yhteydet Petikon laajoille virkistysalueille. Idässä Kvartsiraitti jatkuu avoreittinä m. Aviapolikseen ja vaikka Helsingin keskustapuistoon saakka. Syväkivenpolun mitoitus tarkistetaan kaavamutoksella.

Kvartsiraitti on kevyen liikenteen katualuetta, joka edellytetään katettavaksi samalla ykat –määräyksellä kuin ratasillat: liikennealueen ylittävä kaupunkitila, jonka tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen.

Maisemasuunnittelu

Maisemasuunnittelu on keskittynyt kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa tutkimaan maiseman peruselementtejä suhteessa laajaan rakennushankkeeseen ja vaiheittaiseen toteutukseen. Keskeinen idea on jatkaa Kivistön kiviteemaa ns. kivivirralla, joka visuaaliselta muodoltaan vaihtelee paikasta riippuen, jatkuu rakennusten ulkotiloista sisätiloihin sekä yhdistää kauppakeskuksen ja asuinkorttelit. Maisema-arkkitehti on myös maastokäynnillään havainnut mittavat kiviryhmät valtatie 3:n läheisyydessä, ja joita voitaneen hyödyntää laajenemisvaiheen suunnittelussa, Vantaankoskentien länsipuolella.

Rakentamisen vaihteellisuutta hallitaan maiseman valmentamisella, erityisesti puustoa tulee harventaa ja jättää parhaat puuyksilöt kasvamaan riittävän valoisassa ympäristössä.

Hulevesien imeyttämisestä ja viivytyksestä sekä viherkatoista muodostuu vahva maisemallinen kokonaisuus kivivirran kanssa. Kaavakarttaan sisältyy vih –merkkintä (= viherkatto), joka on sisällöltään sitova, mutta paikkana ohjeellinen.

5.2.2 Tekninen huolto

Vedenjakelu

Kivistön keskusta kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,67 (N2000) ja alavesipinta +86,18 (N2000).

Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Kivistön (ent. Myllymäen) paineenkorottamon kautta.

Kivistön paineenkorottamolta vesi johdetaan DN 400 - 500 vesijohdolla Kivistöön. Myllymäen paineenkorottamon kapasiteettia on tarpeen nostaa, vaikka painetasoa ei voida nostaa merkittävästi käyttöpaineen liiallisen nousun välttämiseksi. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89,00 ja ylin painetaso noin +98,00.

Vesijohtoverkostoa rakennetaan yleisille katualueille palvelemaan kaavoitettavia tontteja.

Jätevesiviemärinti

Osa kaava-alueen jätevesistä päättyy Syväkiventien ja Ruusukvartsinkadun kautta kaakkoon Tikkurilantien eteläpuolelle rakennettuun Piispankylän jätevedenpumppaamoon ja osa vesistä valuu etelään, kohti Tikkurilantien runkoviemäriä. Pumppaamolta ja Tikkurilantien runkoviemäristä jätevedet johdetaan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon

viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Kaava-alueelle rakennetaan jätevesiviemäriverkostoa uusille katualueille, jotka liitetään jo rakennettuihin jätevesiviemäriin Keimolantiellä, Tikkurilantiellä ja Syväkiventiellä.

Energiahuolto

Alue voidaan liittää Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon. Vantaan Energia Oy:n olemassa oleva kaukolämpöverkko sijaitsee Piispankylän teollisuus-alueella kaava-alueen eteläpuolella. Kaukolämpöön liittyminen ei ole pakollista. Mahdollinen varaus kaukokylmäverkon linjasta mukailisi kaukolämpöjohdon reittejä.

Alue liitetään Vantaan Energia Oy:n sähköverkkoon. Jakeluverkon yhteydet rakennetaan samalla kun alueen tieverkko rakentuu. Kaava-alueelle tarvitaan useita kiinteistömuuntamoita. AK -alueille tarvitaan yksi kiinteistömuuntamo/kortteli (yhteensä 3 kpl). LPA alueille yksi kiinteistömuuntamo/kortteli (yhteensä 2 kpl). C-kortteliin (23196) tarvitaan yksi kiinteistömuuntamo.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu ohjeelliset rakennusalat muuntamoille. Muuntamot sijoitetaan Vantaan Energia Oy:n esittämien toiveiden mukaisesti ja rakennusohjeiden mukaisesti.

Kaavaehdotuksessa esitettyjen muuntamoiden lisäksi rakennukset voivat liittyä jakeluverkkoon myös keskijännitekuluttajina (kuluttajamuuntamo).

Jätehuolto

Kivistön keskustassa toteutetaan keskitettyä putkikeräysjärjestelmää kaikissa asuinkortteleissa. Putkikeräysjärjestelmä perustuu kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaiseen kolmen tai neljän eri jätelajin keräämiseen jättepisteisiin, josta ne maahan sijoitetun välivaraston ja keräysputkiverkoston kautta ilman painevoiman avulla siirretään alueelliselle jätteenkeräysasemalle. Jätteenkeräysasemalta jätteet toimitetaan eteenpäin HSY:n määräysten mukaisesti.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin keräämiseksi asuinkorttelialueille sijoitetaan korttelikohtainen kierrätyshuone. Lisäksi järjestelmää tukee Kivistön aluekeräyspisteiden verkosto, joissa kerätään mm. lasia, pienmetallia, kartonkia, paperia, paristoja ja vaatteita. Putkikeräysjärjestelmän etuna ovat jätehuollosta aiheutuvan raskaan liikenteen poistuminen asuntoalueelta, jolloin liikenteen melutaso laskee ja päästöt vähenevät ja liikenneturvallisuus paranee.

C-korttelialueiden kaupan huolto ja jätehuolto tapahtuvat maanalaisissa tiloissa sekä hypermarkettien huoltopihoilla Korundikadun puolella.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamääräyksillä ja -merkinnoilla sekä kaavaratkaisulla on pyritty varmistamaan laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan syntyminen alueelle. Kaavamääräysten mukaan kaupunkitilojen tulee mm. ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävän kehityksen tavoitteita siten, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja. Alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista. Em. lisäksi kaavamääräyksissä on useita rakentamista ohjaavia alueen kaupunkikuvaan vaikuttavia määräyksiä. Määräysten vaikutus painottuu korttelialueilla julkisivuihin ja rakentamisen laatuun. Näin on pyritty varmistamaan laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan syntyminen alueelle.

Katuverkko on suunniteltu siten, että läpiajoliikennettä ei synny asuinkortteleihin. Liikenteellisillä ratkaisulla on pyritty mahdollistamaan jalankulun ja pyöräilyn hallitseva osuus alueen sisäisessä liikenteessä. Kaupunkikeskus kytkeytyy hyvin ympäröivään kevyenliikenteen verkostoon. Kaavamääräyksiin polkupyörille varataan myös hyvät säilytystilat.

Kaavamääräysten mukaan alueen hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Hulevesien käsittelyn ja kestävästä kaupunkisuunnittelun kannalta on eduksi, että alueelle rakennetaan viherkattoja. Kaavamääräysten mukaan C- ja AK- ja LPA -korttelialueilla hulevesien käsittelyssä tulee hyödyntää viherkattoja. Hulevesien viivyttämisen lisäksi alueelle toteutettavat viherkatot rikastuttavat alueen kaupunkikuvaa ja pienilmastoa. C -korttelialueen rakennusten mataluus suhteessa ympäröiviin rakennuksiin tekevät alueen viherkatoista myös kaupunkikuvallisesti merkittäviä ja niiden vaikutus ylempien kerrosten asunnoista avautuviin näkymiin on oleellinen. Kaavakarttaan sisältyy vih – merkintä (= viherkatto), joka on sisällöltään sitova, mutta paikkana ohjeellinen.

Ympäristön terveellisyyteen liittyvät tavoitteet on saavutettu riittäväillä etäisyyksillä valtatie 3:sta, rakenneteknisillä ratkaisulla sekä lento- ja liikennemelun torjunnalla.

Kaava-alueelle laaditaan taiteen konsepti. Kaupunki tulee toteuttamaan alueella Kivistön keskustan taidekivien, erikoisvalaistuksen ja katugallerian teemaa.

Kaava-alueen energiatehokkuuden tulee olla tasoltaan hyvä. Suunnittelun eri osatehtävissä tulee kiinnittää erityistä huomiota kestävyys- ja muunneltavuuden vaatimuksiin sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja.

Toteutuksen vaihteellisuuden hallinnasta ja kokonaisuuden muodostumisesta on laadittava erillinen suunnitelma.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset

Kivistön uuden keskustan rakentamisen sosiaalisia vaikutuksia on tutkittu keskustan asemakaavaluonnoksen (Marja-Vantaan ydinkeskusta asemakaava ja asemakaavanluonnos, kaava nro 230600) yhteydessä laaditussa erillisessä raportissa: Sosiaalisten vaikutusten arviointi (Sito Oy 2011). Sosiaalisten vaikutusten arviointityö keskittyi Kivistön keskusta-alueelle. Keskusta-alueen lisäksi selvitystyössä tarkasteltiin joitakin asioita myös nykyisten kivistöläisten näkökulmasta. Sosiaalisten vaikutusten arviointi ei nostanut Kivistön keskustan alueelle laadittujen suunnitelmien suhteen esiin mitään erityistä ongelmaa, koska suunnittelun kuluessa oli huomioitu jo laajasti eri osatekijöitä.

Tämän asemakaavaehdotuksen sosiaalisia vaikutuksia on arvioitu em. keskustan kaavaluonnoksen sosiaalisten vaikutusten arviointiraportin pohjalta ja tarkennettu ajatellen nyt laadittua asemakaavaehdotusta.

Kaavaehdotus mahdollistaa Kivistön keskustaan uudenaikaisen, monipuolisen, vaihtelevia kaupunkitiloja tarjoavan, kestävästä kehityksen mukaisen alueen, liike- ja palvelukeskuskokonaisuuden yhdessä asuntorakentamisen kanssa Kehäradan Kivistön aseman ja linja-autoterminaalin välittömään yhteyteen. Asumisen korttelit mahdollistavat kerrostaloasumista noin 1700-2000 asukkaalle sekä asumista palvelevia palvelu- ja työtiloja.

Mahdollisuudet

Imago ja sijainti

Suunnittelualue on uuden kaupunkirakenteen keskusta, ydin, Kivistön aseman ympärillä. Topaasiaukio ja ns. Colosseum-korttelit Kivistön aseman ympärillä luovat Kivistön uuden keskustan imagoa, omaleimaisuutta ja tunnettavuutta niin Vantaalla kuin valtakunnallisestikin.

Asuinrakennusten korttelit ovat erinomaisesti saavutettavissa ja alueella on hyvät joukkoliikenteen yhteydet. Alue liittyy hyvin pyöräily-, latu- ja muihin kevyenliikenteen reitistöihin.

Aurinkokiven palvelurakennus, jossa tulee olemaan mm. päiväkotia, neuvola ja koulu sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä. Pienten lasten perheille ala-asteen ja päiväkodin läheisyys on usein tärkeä asuinalueen valintaperuste. Myös harrastuspaikkojen (esim. kulttuuri, liikunta) sijainti lähellä kotia on merkittävää etenkin lasten, nuorten ja seniorien kannalta. Suunnittelualueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa edistää myös lasten turvallista liikkumista sekä mahdollistaa liikkumisen ilman yksityisautoa.

Aurinkokiven yhteyteen rakentuu urheilukenttä. Lähellä on myös metsää ja leikkipuistoja.

Aurinkokivi tulevat julkisina rakennuksina olemaan alueen paikallisen identiteetintekijöitä. Tässä roolissa ne mahdollistavat uuden alueen sosiaalisen ympäristön syntymistä ja myönteistä yhtenäisyyttä. Rakentaminen ja uusien asukkaiden muutto alueelle tukee olennaisesti uuden alueen paikallisten palvelujen kehittymistä, myös nykyisten kivistöläisten kannalta. Tämä vaikuttaa positiivisesti arkielämän toimivuuteen sekä alueen houkuttelevuuteen ja imagoon.

Kaavamääräysten mukaan taide tulee olemaan mukana rakennus- ja ympäristösuunnittelun alusta lähtien. Tavoitteena on taiteen luonteva liittyminen kaupunkiympäristöön ja sen tuominen rikastuttavaksi osaksi alueella asuvien ja toimivien arkea.

Arkielämä ja palvelut

Asukasmäärän kasvu alueella lisää julkisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää ja tarjontaa. Kaupunkikeskus mahdollistaa hyvät ja monipuoliset, seututasoiset kaupalliset palvelut myös ilman henkilöauton käyttöä. Kaavaehdotus mahdollistaa liike- työ ja palvelutilojen rakentamisen rakennusten kivijalkakerrokseen. To- teutuessaan ne mahdollistavat lähipalvelujen syntymistä, monipuolistavat kaupunkikuvaa, luovat yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kontrollia sekä toiminnallista vaihtelua myös asuinkortteleihin. Kivijalkatilat täydentävät ja monipuolistavat alueen ja koko Kivistön keskustan kaupallista palvelutarjontaa.

Kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisu mahdollistaa monimuotoista kaupunkimaista asumista noin 2000:lle uudelle asukkaalle. Alue soveltuu hyvin lapsiperheille, senioreille ja kaikille ryhmille, jotka viettävät paljon aikaa omalla asuinalueellaan ja arvostavat palvelujen läheisyyttä sekä hyviä eri kulkutapojen liikenneyhteyksiä.

Julkiset palvelut, kuten läheiset päiväkodit ja koulu Aurinkokivessä sekä kulttuuri- nuoriso- ja terveystalot kaupunkikeskuksen yhteydessä turvaavat lapsia ja heidän huoltajiaan tukevaa palveluverkostoa. Kaupunkikeskus sekä n. 500 met-

rin etäisyydelle sijoittuva Aurinkokivi tulevat sisältämään monipuolisia tiloja, palveluita ja harrastusmahdollisuuksia.

Asemakaavaratkaisun mahdollistamat palvelut parantavat myös Kivistön nykyisten asukkaiden palvelujen tarjontaa. Suunnittelussa on otettu huomioon ympäröivien alueiden asukkaiden palvelujen saavutettavuus erityisesti joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Kevyen liikenteen reittien jatkuvuus ja sujuvuus on turvattu.

Sukupuolivaikutusten näkökulmasta kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen palvelee sekä naisia että miehiä ja tukee perhe- ja työelämän yhteensovittamista. Työ- ja asiointimatkat ovat lyhyitä ja sujuvia (etenkin kodin ja päivähoidon, neuvolan ja koulun välillä) ja siten hanke tukee naisten ja miesten tasa-arvoa sekä arkielämän sujuvuutta.

Yhteisöllisyys

Kaupunkikeskus muodostaa asukkailleen olohuoneen ja koko keskusta-alueen sydämen.

Kaavaehdotus tarjoaa puitteet uudelle alueelle muuttavien ihmisten keskinäiselle vuorovaikutukselle ja sosiaaliselle kohtaamiselle sekä paikallisen yhteisöllisyyden muodostumiselle ja kaupunkimaiselle yhteisölliselle elämäntavalle.

Kaupunkikeskuksen rakentuminen mahdollistaa asumisen, erilaisten palvelujen ja toiminnan kytkeytymisen toisiinsa. Kaupunkikeskuksen monet erilaiset palvelut edistävät nykyisten, mutta myös alueelle muuttavien viihtymistä alueella sekä juurtumista alueelle.

Kaavaehdotus mahdollistaa erityyppisten yhteistilojen toteuttamisen kuten yhteissauna, -pesula, kerhohuone, liikunta-, paja- tai bänditila.

Yhteistilat voivat sijoittua asuintaloihin tai ne voivat olla kortteli- tai aluekohtaisia. Katutasokerroksen elävöittämiseksi asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja kuten liike-, työ-, harrastus- ja asukastiloja sijoittuu Topaasiaukiota ja Keimolantietä reunustaviin rakennuksiin. Asuinkortteleiden sisäosiin on mahdollista toteuttaa työtiloja erityisesti asumisen yhteyteen. Kerrostalojen kattokerroksen elävöittämiseksi asemakaava sallii erilaisten asukkaita palvelevien tilojen kuten sauna-, harrastus- ja kuntosalitilojen rakentamisen.

Voidaan nähdä, että suunnittelualueen rakentumisella on positiivinen vaikutus Kivistön keskustan toimivuuteen, turvallisuuteen, viihtyisyyteen ja virikkeisyyteen. Nämä em. suunnittelualueen rakentamisen vaikutukset ulottuvat myös vanhan Kivistön puolelle.

Mahdollisia uhkia ja riskejä

Kivistön uuden keskusta-alueen rakentamisen vaihteellisuus luo haasteita sekä Kivistön nykyisten, että alueelle uusien ensimmäisinä muuttavien asukkaiden kannalta. Haasteena liikenneturvallisuudelle, etenkin lasten koulureittejä ajatellen, on se, että alueella asutaan, toimitaan ja sitä rakennetaan yhtä aikaa. Rakentamisesta aiheutuu häiriötä, ja palvelut, virkistysmahdollisuudet ja liikkumisyhteydet ovat aluksi puutteelliset ja keskeneräiset.

Myös suunnittelualueen rakentaminen ja pysäköintijärjestelyt tulee toteutumaan vaiheittain. Uhkana voi olla, että alueelle suunnitellut julkiset ja kaupalliset lähi- ja aluekeskustasoiset palvelut viivästyvät.

Haasteena voi olla, miten alueen uudet asukkaat (n. 2000) saadaan mukaan jo olemassa oleviin sosiaalisiin ja toiminnallisiin verkostoihin. Uusien asukkaiden

juurtumista alueelle edesauttaa merkittävästi alueella toimivan MarjaVerkon toiminta: verkosto koostuu kolmannen sektorin toimijoista ja se on jo saanut selkeää jalansijaa alueella.

Uhkana voi myös olla, että tavoiteltu yhteisöllisyys ei toteudu eivätkä asukkaat ota yhteisiä alueita ja tiloja käyttöönsä tai ne jopa erottavat eri väestöryhmiä toisistaan. Eri kulttuuritaustaisille tulee löytää heidän tarpeitaan vastaavia tilaratkaisuja. Tulevien asukkaiden, myös kulttuurisilta taustoiltaan erilaisten, juurtuminen alueelle on välttämätöntä kestäväen kaupungin rakentamisen vuoksi.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Asemakaavan myötä metsäiseen maastoon rakentuu urbaani ja nykyaikainen kaupunkikeskus Kivistön aseman yhteyteen.

Liikenne

Kehäradan liikenne alkaa kesällä 2015. Kivistön bussiterminaali rakennetaan Kehäradan läntisimmän lippuhallin ympärille. Samassa yhteydessä käyttöön otetaan liityntäpysäköintialueet, yhteensä 450 autopaikkaa, jotka sijoittuvat Kehäradan läntisimmän lippuhallin pohjoispuolelle.

Liikenne alueella lisääntyy tulevan maankäytön myötä, mutta samalla katuverkko muuttuu kaupunkimaisemmaksi ja ajonopeudet hidastuvat. Jalankulkijoille ja pyöräilijöille tulee lisää tilaa ja joukkoliikennepalvelut parantuvat merkittävästi.

Tekninen huolto ja hulevedet

Hulevedet

Hulevesien hallinnan tavoitteet ja yleiset periaatteet

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko Kivistön alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään hallitusti alueen sisällä paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Hulevesien hallintajärjestelmän mitoitusperusteena on, että 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden on viivytettävä 1 m³ hulevettä. Tontilta tulee suunnitella myös hallittu tulvareitti yleisille katualueille, jotta tulvatilanteessa ei aiheuteta tulvavahinkoa omille tai naapurin rakennuksille. Tulvatilanteena tarkastellaan 30 mm sade, joka kestää 30 minuuttia. Tulvatilanteessa on varauduttava vesien väliaikaiseen kertymiseen tontille.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Mikäli tontilla ei ole tilaa luonnonmukaisille hallintarakenteille, hulevesiä pyritään hallitsemaan maanalaisin viivytysrakentein.

Huleveden käsittely on suunniteltava joko tontikohtaisesti tai yhteisenä järjestelmänä naapuritonttien kesken. Mikäli usealla tontilla on yhteinen hulevesijärjestelmä, tontinomistajien tulee tehdä keskenään sopimus järjestelmän kunnossapidosta ja kustannuksista. Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Hulevesisuunnitelma hyväksytään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Hulevesiä pyritään hallitsemaan tonteilla ensisijaisesti maanpäällisin rakentein, koska vesien käsittely ja johtaminen avoimissa ja kasvillisuuspintaisissa rakenteissa tuo huleveden näkyviin ja kuuluviin sekä parantaa pienilmastoa, keskustan maisemaa ja kaupunkikuvaa. Hulevesiä voidaan myös hyödyntää kortteli-alueilla mm. kasteluvetenä.

Kaava-alueen hulevesien hallintajärjestelmä muodostuu kortteli- tai tonttikohtaisista hallintatoimenpiteistä ja hulevesiä kuljettavasta hulevesiviemäriverkostosta sekä alueellisista laajemmista viivytys- ja tulva-alueista.

Mikäli hulevesien hallinta tontilla ei ole toteutettavissa, se voidaan toteuttaa tontin ulkopuolella kompensatioperiaatteella. Tällöin hulevesien johtamisesta yleisen alueen hulevesirakenteeseen tai suoraan kunnalliseen hulevesiviemäriin sovitaan Vantaan kaupungin kanssa ja kaupunki voi periä huleveden käsittelystä maksun kiinteistöltä.

Kompensatiota tulee käyttää vasta viimeisenä vaihtoehtona, kun muut ratkaisut eivät tule kyseeseen. Kompensatio edellyttää aina erillistä sopimusta kaupungin eli kuntatekniikan kanssa.

Energiahuolto

Kaukolämpöverkosto rakennetaan muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Virkistysreitit ja viheralueet

Kaava-alueen rakentuminen ei katkaise nykyisiä ja suunnitteilla olevia virkistysreittejä.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnontilainen ympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja kaupunkialueeksi.

Luonnon monimuotoisuuden häviämistä kompensoidaan korvaavia elinympäristöjä muodostavilla istutuksilla, kasvillisuuspinnoilla sekä muilla viher- ja hulevesirakenteilla. Olemassa olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Kaava-alue sijaitsee osittain Vantaanjoen valuma-alueella ja osittain Espoon Pitkäjärven valuma-alueella. Vantaanjoki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. Vuollejokisimpukka. Espoon Pitkäjärvi on myös tulvaherkkä vesistö ja sen valuma-alueella on merkittäviä luontoarvoja. Luontoarvojen vuoksi huleveden laatua tulee pyrkiä parantamaan.

Tiivis, keskustamainen yhdyskuntarakentaminen ja Kehäradan toteuttaminen muuttavat luonnontilaisen valuma-alueen veden kiertoa ja vesitaloudellisia olosuhteita. Lisääntynyt pintavalunta yhdistettynä hulevesien tehokkaaseen ja nopeaan viemärointiin sekä kasvillisuuden vähenemiseen ja maaperän tiivistymiseen äärevöittävät hulevesivirtaamia ja kuivattavat maaperää ja pienilmastoa.

Rakentamisen aiheuttamia haittoja voidaan ehkäistä ja vähentää hulevesien paikallisilla hallintatoimenpiteillä eli vähentämällä muodostuvien hulevesien määrää sekä viivyttämällä ja puhdistamalla hulevesiä paikallisesti.

Kivistössä on kestävä kehityksen mukaisena tavoitteena ja ilmastonmuutoksen hallinnan keskeisenä keinona hulevesien hallittu käsittely ja johtaminen. Kaupunginhallituksen 11.5.2009 hyväksymän Vantaan hulevesiohjelman visiona on,

että luonnollinen vesitasapaino säilyy ja vesien ekologinen tila paranee Vantaalla ja että hulevesistä ei aiheudu haittaa terveydelle, turvallisuudelle, viihtyisyydelle eikä kaupungin toimivuudelle. Ohjelman keskeisenä linjauksena on hulevesien hallinnan ottaminen maankäytön yleiseksi suunnitteluperiaatteeksi uusilla alueilla.

5.4.4 Vaikutukset kaupallisiin palveluihin

Kauppakeskus sijoittuu Marja-Vantaan osayleiskaavan ja Uudenmaan maakuntakaavan keskustatoimintojen aluille. Aluetta on jo pitkään suunniteltu keskustatoiminnoille, joten kauppakeskus sopii hyvin kyseiseen rakenteeseen. Kivistöstä on jo vuosia puuttunut merkittävässä määrin kaupallisia palveluita suhteessa alueen tarpeeseen. Tästä johtuen kauppakeskuksen rakentaminen parantaa huomattavasti alueen kaupallista tarjontaa (sekä päivittäistavarakauppa että muu vähittäiskauppa).

Kivistön kauppakeskus edustaa uuden tyyppistä kauppakokonaisuutta, joka sijoittuu aivan Kehäradan rautatieaseman viereen. Tästä syystä kauppakeskuksen saavutettavuus on erinomainen myös joukkoliikenteellä. Kivistön keskustaluella ja sen läheisyydessä on panostettu myös jalankulku- ja pyöräilyverkon suunnitteluun ja kehittämiseen, joten kaupallisten palveluiden saavuttaminen tulee sujumaan helposti myös kevyellä liikenteellä.

Kivistön kauppakeskus tulee tarjoamaan kaupalliset palvelut niin lähialueiden asukkaille kuin kauempaakin ostoksille saapuville. Uudenmaan toinen vaihe-
maakuntakaava määrittää Kivistön keskustan seudullisesti merkittäväksi keskustatoimintojen alueeksi. Tämä tarkoittaa sitä, että kauppakeskus kerää asiakkaita lähialuetta kauempaa, myös Vantaan naapurikunnista. Kaupan mitoitus tukee tätä ajatusta. Mitoittamalla kauppakeskus onnistuneesti, pystyy se tarjoamaan houkuttelevan kokonaisuuden niin lähialueen kuin seudun asiakkaille.

Kauppakeskuksen suhde sen ympäröivään kaupunkirakenteeseen on avainasemassa siinä, kuinka onnistuneesti keskus pystyy palvelemaan sekä lähialueen että seudun asiakkaita. Kaavaratkaisu perustuu molempien asiakasryhmien huomioon ottamiseen. Tämä näkyy muun muassa kevyen liikenteen huomioimisessa, keskuksen kytkeytymisessä rautatieasemaan ja linja-autoterminaaliin sekä riittävässä liityntä- ja asiakaspysäköintipaikkojen määrässä.

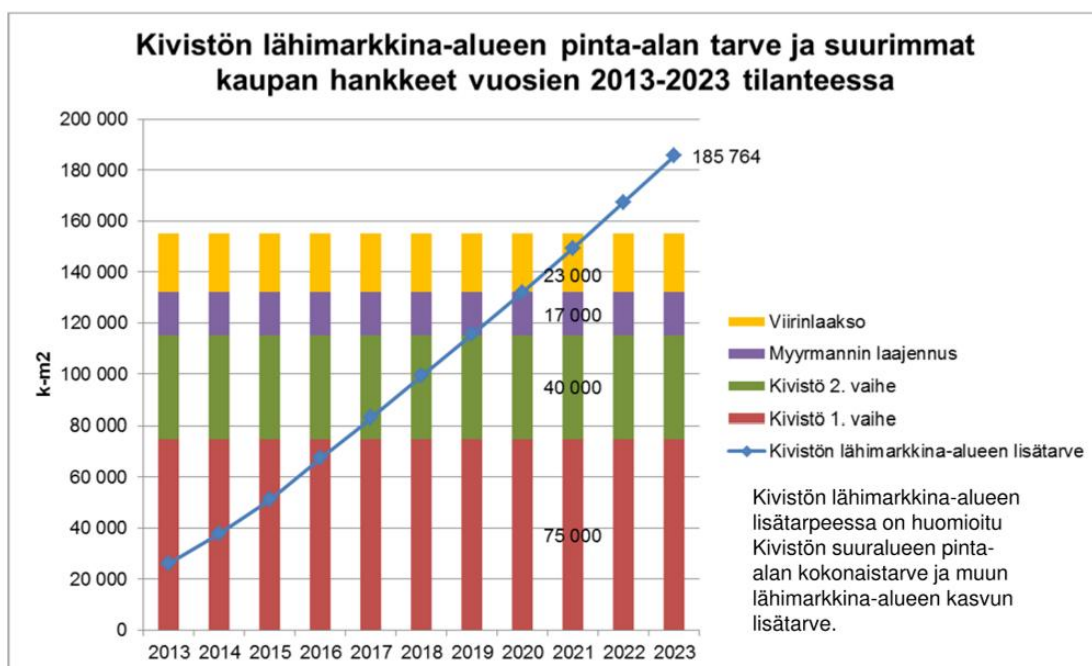
Uusilla Kivistön kauppakeskuksen kokoluokan hankkeilla on aina vaikutusta kaupan palvelurakenteeseen. Usein kauppakeskuksen alkuvaiheessa keskus saa runsaasti kiinnostusta ja asiakkaat ovat valmiita matkustamaan pidempääkin ostoksille. Kauppakeskuksen pääasialliset asiakkaat ja vaikutusalue vakiintuvat kuitenkin melko pian. Kivistön sijainti riittävän kaukana muista kaupan keskittymistä (Myyrmäki, Klaukkala, Pakkala) edesauttaa keskuksen oman asiakaskunnan muodostumista. Hyvä sijainti rautatieaseman vieressä ja Hämeenlinnanväylän varrella edesauttaa kauppakeskuksen riittävän asiakaspohjan muodostumisessa.

Kauppakeskusta ei ole taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti järkevää rakentaa pelkästään seudullisia asiakkaita varten. Tästä syystä lähialueella tulee olla riittävästi väestöä ja samalla kaupallista ostovoimaa. Kivistön suuralueella on tällä hetkellä 8 560 (1.1.2014) asukasta, mutta alueen väestönkasvu on voimakasta. Kauppakeskuksen haitallisia ulkoisvaikutuksia on pyritty lieventämään kauppakeskuksen rakentamisen vaiheistuksella. Vaiheistuksella varmistetaan, että kauppakeskukseen välittömään läheisyyteen on mahdollista rakentaa huomattava määrä asuntorakentamista ja työpaikkoja, mitkä muodostavat myöhemmin kauppakeskuksen ostovoiman.

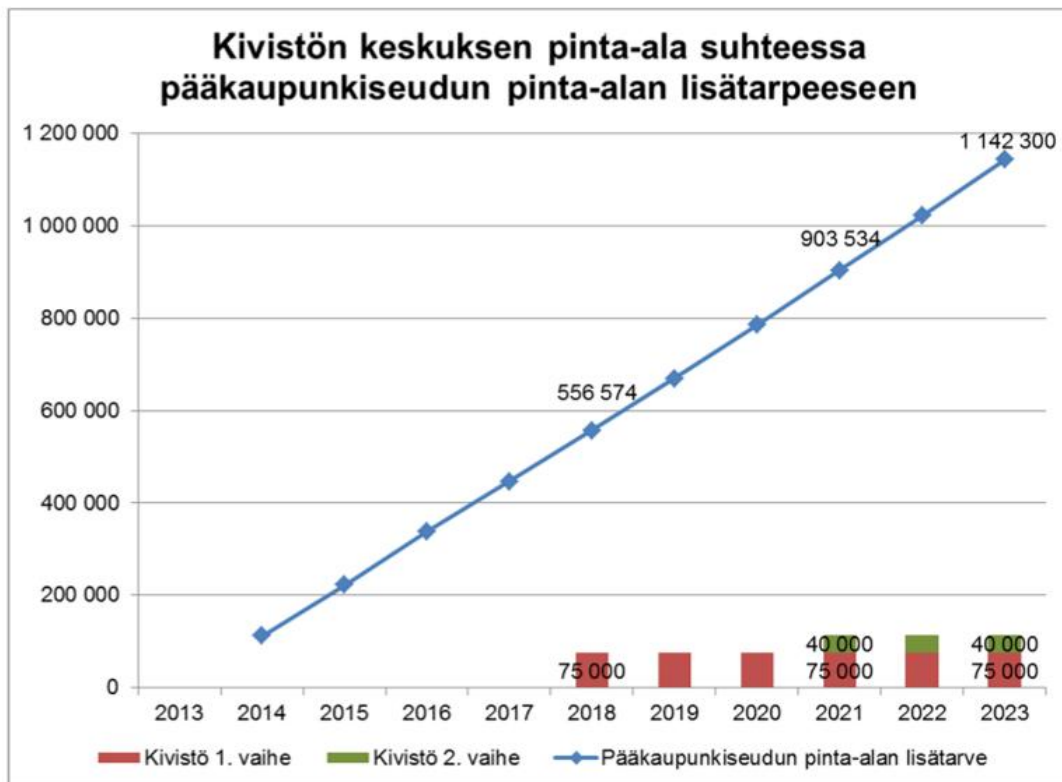
Vaiheistus on sidottu kaavaratkaisussa, Kehäradan ja Kivistön aseman käyttöönottoon sekä asunto- ja työpaikkarakentamisen kerrosalaan 2.5 kilometrin etäisyydellä kauppakeskuksesta. Tällöin kauppakeskus rakentuu suurelta osin myös muiden asiakkaiden varaan kuin autolla, junalla tai linja-autolla keskuksen saapuvien. Kauppakeskuksen potentiaalisiksi asiakkaisiksi muodostuu myös Kehä III varren suurilla työpaikka-alueilla työskentelevät.

Koko seudun kaupan palveluverkkoa tarkastelevan Uudenmaan liiton selvityksen (Liiton julkaisu E125 – 2013) mukaan Kivistö on osoitettu seudulliseksi keskuksiksi, joka määritellään seuraavasti: Seudulliset keskuksat palvelevat suurempaa aluetta kuin omaa lähialuetta. Tästä syystä seuraavat laskelmat ja kaaviot osoittavat kuinka paljon Kivistön kauppakeskuksen mitoitus vastaa koko Vantaan / seudun liiketilan lisätarpeesta. Lisäksi pääkaupunkiseudun kaupan rakenteelle on tyypillistä suuri ostovoima ja kaupan keskittyminen päällekkäiset vaikutusalueet (ks. esim. Uudenmaan liiton julkaisu E125 – 2013). Tämän verkostoituneen rakenteen johdosta kaupan hankkeita onkin järkevämpää tarkastella osana laajempaa kokonaisuutta, kun pelkästään primääri-vaikutusalueen näkökulmasta.

- o Uudenmaan liiton kaupan selvityksen (Liiton julkaisu E125 – 2013) mukaan Vantaan keskustatyyppisille alueille kohdistuva ostovoiman mahdollistama liiketilan lisätarve tulee kasvamaan vuoteen 2035 mennessä 381 000 kerrosneliömetrillä. Vuosittainen tämä tarkoittaa Vantaalle noin 18 000 k-m² lisätarvetta. Kivistön kauppakeskus ensimmäinen vaihe (60 000 k-m²) kattaa Vantaan lisätarpeen noin 3.5 vuodessa ja molemmat vaiheet noin 5.5 vuodessa.
- o Realprojektin tekemässä selvityksessä (2014) Kivistön kauppakeskuksen vaiheita on tarkasteltu Kivistön lähimarkkina-alueen liiketilan lisätarpeen näkökulmasta. Ostovoiman kasvun aiheuttamaa liiketilan lisätarvetta on verrattu sekä Kivistön keskukseseen että muihin suunniteltuihin hankkeisiin. Kuvasta ? on nähtävissä kuinka lisätarpeen kasvu on tarpeeksi voimakasta kaikille lähialueen hankkeille ja Kivistön toinen vaihe on myös perusteltu. Kun Kivistön keskuksen mitoitus verrataan koko pääkaupunkiseudun liiketilan lisätarpeeseen, on havaittavissa, että seudun ostovoiman kasvu mahdollistaa monta Kivistön kokoluokan kaupallista hanketta seuraavien vuosien aikana.



Liiketilän lisätarpeen kasvu suhteessa Kivistön kauppakeskuksiin ja muihin suunniteltuihin hankkeisiin. Kuva: Realprojekti 31.3.2014



Liiketilän lisätarpeen kasvu suhteessa pääkaupunkiseudun liiketilän lisätarpeeseen. kuva: Realprojekti, 31,3,2014

Kauppakeskuksen ostovoima suuntautuu pääsääntöisesti Kivistön suuralueelta, Myyrmäen suuralueelta, Aviapoliksen suuralueelta Pohjois-Espoosta ja Nurmi-järveltä, mutta myös muualta Vantaalta ja Espoosta sekä Helsingistä ja Tuusulasta (Santasalo Ky 2011). Tällöin suurimmat vaikutukset on odotettavissa Myyrmäen/Martinlaakso alueelle, Klaukkalan alueelle ja Pakkalan alueelle. Kyseisillä alueilla on jo tällä hetkellä merkittävässä määrin kaupallisia palveluita, jolloin ne muodostavat vetovoimaisia keskustoja alueen yhdyskuntarakenteessa. Näille alueille on myös suunnitteilla kaupan hankkeita, asumista ja muuta toimintaa, joten kyseiset keskustat tulevat myös varmasti kehittymään. Myyrmäki/Martinlaakso, Klaukkala ja Pakkala sijaitsevat myös melko kaukana Kivistöstä, joten tästäkin syystä kaavaratkaisulla ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Kivistön kauppakeskuksen sijoittuessa ikään kuin kaupalliseen tyhjiöön Myyrmäki/Martinlaakson ja Klaukkalan välimaastoon edesauttaa kaavaratkaisu sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia varsinkin siinä vaiheessa, kun Vantaan kaupungin asettamat Kivistön väestöta-voitteet toteutuvat.

5.4.5 Vaikutukset talouteen

Kaava-alueen rakentaminen edellyttää kaupungilta alueen sisäistä liikennettä palvelevien tonttikatujen, kevyenliikenteen väylien ja kunnallisteknisten linjojen rakentamista. Suurin osa kaduista, mm. Tikkurilantie, Syväkiventie ja Keimolantie rakennetaan koko keskustan kaupunkirakennetta varten. Näiden suunnittelu-

aluetta reunustavien katujen rakentaminen ei aiheuta tähän asemakaavaan liittyviä kynnysinvestointeja.

Vantaankoskentie siirto vahvasta asemakaavasta poikkeavalle paikalle ja sen myötä uuden Kehäradan ylittävän sillan rakentaminen sisältyy tähän kaavaehdotukseen. Uuden sillan ja siihen liittyvistä rakennuskustannuksista on sovittu toteuttajakumppanien kanssa erikseen.

Putkijätejärjestelmä otetaan käyttöön tämän kaava-alueen asumisen kortteleissa ja siihen liittyy toteutuskustannuksia.

Rakentamisen kustannusarvioita tarkistetaan kaavatyön edetessä.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu

Aluetta rasittavat valtatie 3:n ja Kivistön keskustan pääkatuverkon liikenteen aiheuttama liikennemelu sekä jossain määrin lentomelu. Suunnittelualueen meluolosuhteita on tutkittu tarkemmin aluetta koskevassa meluselvityksessä (Kivistön kaupunkikeskus 1, asemakaava 230800, Meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 29.8.2014). Selvityksessä huomioitiin tieliikenteen ja mahdollisen tulevan pika-raitiotien aiheuttama melu sekä lentoliikenteen melun mahdollinen heijastusvaikutus. Selvitys laadittiin ennustevuodelle 2035.

Suunnittelukohde toteutetaan lähelle meluista moottoritietä, Hämeenlinnanväylää ja alueen liikennemäärät ovat kohtalaisen suuret. Selvityksen mukaan suunnitelmien mukaiset rakennusmassat (lopputilanteessa) suojaavat hyvin ulko-oleskelualueita. Selvityksen perusteella kohde voidaan toteuttaa niin, että ulko-oleskelualueilla, sisätiloissa ja parvekkeilla saavutetaan ohjearvojen mukaiset melutasot ilman että ulkoalueiden suojaamisessa tarvittaisiin erillisiä melusuojaustoimenpiteitä.

Kaava-alueella lentomelu on rakennusten ulkokuoren eristävyttä mitoittava tekijä. Vantaan kaupungin ja Finavian välisten neuvottelujen tuloksena asemakaavojen laadullisena tavoitteen Kivistön keskustassa on ollut asuntojen tavanomaista parempi suojaus lentomelulta. Siksi kaavamääräyksiin on esitetty astetta tiukemmat normit sisätilojen ääneneristävyysvaatimuksille.

Kaava-alueella on annettu meluntorjuntaa varten määräys: Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyslento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyslentoja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32dB. Tämän kaavamääräyksen mukaisilla rakenteilla täyttyvät myös tie- ja raideliikenteen melun aiheuttamat sisätilojen eristävyysvaatimukset.

Asemakaava-alueen pohjoisosan AK -korttelit ja osa C-korttelialueesta kuuluu osayleiskaavan lentomeluvyöhykkeeseen m3 (50-55 dB) ja koko muu alue lentomeluvyöhykkeeseen m2 (55-60 dB). Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä päädyttiin määräykseen, jossa rakennusten ulkokuoren ääneneristävyys ΔL tulee olla asuinhuoneiden osalta vähintään 35 dB ja toimisto- ja vastaavien työtilojen osalta vähintään 32 dB. Meluselvityksen päivityksessä tarkasteltiin mallintamalla, heijastuuko lentoliikenteen melu suunnittelukohteen kattopysäköintialueilta niin, että tällä olisi vaikutusta melutilanteeseen. Tarkastelun perusteella todetaan, että lentomelun heijastusvaikutus on vähäinen.

Meluohjearvot voidaan saavuttaa hyvin myös rakentamisen välivaiheissa. Koska asuinrakentamisen sisäisestä toteuttamisjärjestyksestä oli alustavia suunnitelmia, melutilannetta tarkasteltiin tilanteessa, jossa asuinrakentaminen toteutetaan ennen kauppakeskuksen rakentamista. Jos kaikki asuinrakentaminen on toteutettu ennen muuta rakentamista, ulko-oleskelualueet ovat rakennusten suojassa ja niillä saavutetaan sekä päivä- että yöajan ohjearvo. Aseman eteläpuolelle läntisimmän tornitalon eteläpuolelle ei kuitenkaan voida sijoittaa väliaikaisesti oleskelupihaa ennen liikekeskusta ilman mittavaa melusuojausta, koska melua siinä tilanteessa tulee koko läntiseltä sektorilta.

Kaavamääräyksissä yleismääräyksenä todetaan, että asuinpihojen meluntorjunnasta on huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai muuten osoitettava meluhaitan tulevan torjutuksi. Asuinrakentamisen vaihteellisuudesta todetaan, että ensin on rakennettava asuinkortteleiden lännenpuoleiset rakennukset, jolloin liikennemelu vt3:lta ja Vantaankoskentieltä tulee torjutuksi. Myös Syväkiventien puoleiset rakennukset tulee toteuttaa kortteleissa ensin.

Kaavamääräyksiä rakentamisjärjestyksestä:

- o korttelin 23189 Syväkiventien ja Zirkonipolun puoleiset rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen korttelin 23188 rakennusten käyttöönottoa
- o korttelissa 23188 Syväkiventien ja Keimolantien puoleiset rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa

Liikekeskuksen rakentuminen vaikuttaa asuinkortteleiden melutilanteeseen. Jos liikekeskus rakentuu ennen asuinkortteleiden 23188, 23196 ja 23195 rakentamista, on näiden kortteleiden sisäinen rakentamisjärjestys vapaampi. Mikäli asuinrakentaminen aloitetaan ennen kauppakeskusta, on pihatilat suojattava melulta rakentamisen järjestyksellä seuraavasti:

- o korttelissa 23188 Topaasiaukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.
- o korttelissa 23195 Topaasikujan puoleiset sekä Topaasiaukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.
- o korttelissa 23196 LPA -korttelialueen pysäköintitalo tulee ottaa käyttöön ennen AK -korttelialueen rakennusten käyttöönottoa

Raitiovaunun synnyttämä hetkellinen enimmäismelu ei asumisterveysohjeen mukaan saisi ylittää asuinhuoneissa yöaikaan 45 dB tasoa. Mahdollisen pikaraitiotienlinjan aiheuttama hetkellinen enimmäismelu on selvityksen mukaan julkisivuilla enimmillään 69 dB. Asumisterveysohjeen mukainen 45 dB melutaso ei ylity sisätiloissa, kun rakenteiden ääneneristävyys on vähintään 24 dB, joka on selvästi alempi kuin lentomelun perusteella alueelle tuleva 35 dB vähimmäisvaatimus.

Asemakaava edellyttää lasitettuja parvekkeita Topaasiaukioon rajautuvien kaarevien rakennusten ulkokehän ja Vantaankoskentien, Keimolantien ja Syväkiventien puoleisille julkisivuille. Lasittamisella saavutetaan parvekkeillakin ulko-oleskelualueiden päiväajan meluohjearvo 55 dB lukuun ottamatta korttelin 23190 pohjoissivun asuinrakennusta. Kyseisen rakennuksen kadunpuoleisilla sivuilla voikin suosia viherhuoneita tai rakentaa parvekkeet pihan puolelle, mihin muodostuu melulta suojattu oleskelupiha. Rakennusluvan yhteydessä osoitetaan meluntorjunnan ratkaisut mm. parvekkeille. Myös muiden parvekkeiden lasittaminen on suositeltavaa.

Tärinä ja runkomelu

Rakennuslupavaiheessa runkovärähtelyn suuruus tulee selvittää ja osoittaa, että tärinän ja runkomelun ohjearvot täyttyvät joko eristyksellä tai tukirakenteiden sijoittamisella runkomelun riskialueiden ulkopuolelle.

Kaavakartassa on osoitettu alueet ja rakennusalat (rm -merkintä), joissa tarvitaan erillinen runkomeluselvitys. Kaavamääräyksenä todetaan, että merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten osalta on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja –tärinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä ja rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttävä kuntatekniikassa ja Liikennevirastossa.

Kallioleikkauksen läheisyyteen sijoittuvissa rakennuksissa tulee huomioida runkomelun siirtymisen riskipaikat. Riskialueelle sijoittuvien rakenteiden eristäminen kannattaa suunnitella tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Raideliikenteen aiheuttama ilmassa kantautuva melu ei leviä ko. asemakaava-alueelle, sillä Kehärata on alueella katettu tai kulkee syvässä leikkauksessa. Runkomeluselvityksessä suositellaan, että alueella tehdään värähtelymittauksia kansirakenteista, niiden perustuksista sekä peruskalliosta kallioleikkauksen reunoilta heti, kun Kehärataa aletaan koekäyttää.

Pienhiukkaset

Alueen ilmanlaatu on otettu huomioon alueen suunnittelussa. Etäisyydet asumiin tarkoitetuista kortteleista Hämeenlinnan väylälle, joka on alueen dominoiva liikenteen aiheuttamien päästöjen lähde, on yli 200 m. HSY:n suositusetäisyydet asuinrakennuksille ja herkille kohteille täyttyvät näin ollen selvästi. Etäisyys vastaa Keimolanmäen asemakaavassa asuinrakennusten etäisyyksiä valtatiestä, ja jotka määriteltiin erillisen pienhiukkasselvityksen perustella.

Kaavamääräykset edellyttävät rakennusten tuloilman suodattamisesta ja ottoilman optimaalista sijaintia.

6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavaehdotuksen merkinnot ja -määräykset on laadittu noudattaen Kivistön asemakaavayksikön (=entisen Marja-Vantaa-projektin) mallia eri teemoista koostuvine pykälineen. Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä on käsitellyt kokouksessaan lokakuussa 2014 asemakaava-alueen katujen nimiä. Kaava-alueen nimistö noudattaa Kivistön keskustan eri ja-lokiviin ja kivilajeihin perustuvaa nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasuunnitelmaa havainnollistavaa aineistoa. Kaupunkikuvallisen konseptikäsikirjan luonnos täydentyy kaavaprosessin kuluessa. Kaupungin laatima taiteen konsepti valmistuu ennen kaupunginvaltuuston käsittelyä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen käynnistyy välittömästi asemakaavan vahvistumisesta. Kauppakeskuksen kaupalliset palvelut toteutetaan vaiheittain asukasluvun kasvun myötä

Tavoite on, että alueelle muuttavilla asukkailla on mahdollisimman pian Kehäradan käyttöön oton jälkeen peruspalvelut saatavilla alueelta.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:
Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen
Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki
Asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira, 13.10.2014 saakka
Asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala
Asemakaavasuunnittelija Riikka-Maija Pihlaja, 10.8.2014 alkaen
Liikenneinsinööri Susanna Koponen
Liikenneinsinööri Jaana Virtanen
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova
Kiinteistökehityspäällikkö Sakari Koivisto
Projektinjohtaja Reijo Sandberg
Projektijohtaja Gilbert Koskela
Kaavoitusinsinööri Kai Zukale
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupungininsinööri Henry Westlin
Vesihuollon päällikkö Marika Orava
Vesihuollon insinööri Elina Komulainen
Johtava ympäristösuunnittelija Jaakko Vähämäki
Ympäristöinsinööri Krister Höglund
Puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas
Suunnitteluinsinööri Emma Lottanen
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen
Lupa-arkkitehti Matti Kärki
Lupa-arkkitehti Sampo Sälevara
Lupa-arkkitehti Jari Saajo
Kadunsuunnittelupäällikkö Olli Lappalainen
Kehäradan projektipäällikkö Harri Johansson
Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
Rakennuttaja-arkkitehti Ritva Tanner
Suunnittelija Asta Mellais
Aluenuorisopäällikkö Pekka Mäkelä
Suunnittelija Päivi Riehunkangas
Kirjastopalveluiden johtaja Mikko Vainio
Kulttuurituottaja Richard Silin

Lastenkulttuurin päällikkö Reeli Karimäki
Järjestökoordinaattori Harri Raita

Vantaan Energia Oy, Mikko Tella
Vantaan Energia Oy, Tomi Virtanen

Maanomistajan edustajat:
C.G.Sandell
Olavi Honko

Rakennuttajat:
Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF, Skanska Kodit
NCC Property Development Oy, NCC Rakennus Oy
HOK-Elanto
Ruokakesko Oy

Arkkitehtisuunnittelijat:
Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy
Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka Oy
Innovarch Oy
Hakaviiva / Pertti Hakamäki
Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy
Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy
Maisema-arkkitehtitoimisto Byman & Ruokonen Oy

Suunnittelukonsultit edustamistaan yhtiöistä:
Realprojekti Oy, Markku Hietala
Realprojekti Oy, Saku Järvinen
Trafix Oy, Jouni Ikäheimo
WSP Group Oy, Antti Silvennoinen
WSP Group Oy, Kia Aksela

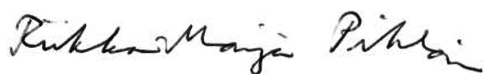
Vantaalla 13.10.2014



Lea Varpanen,
kaavoituspäällikkö



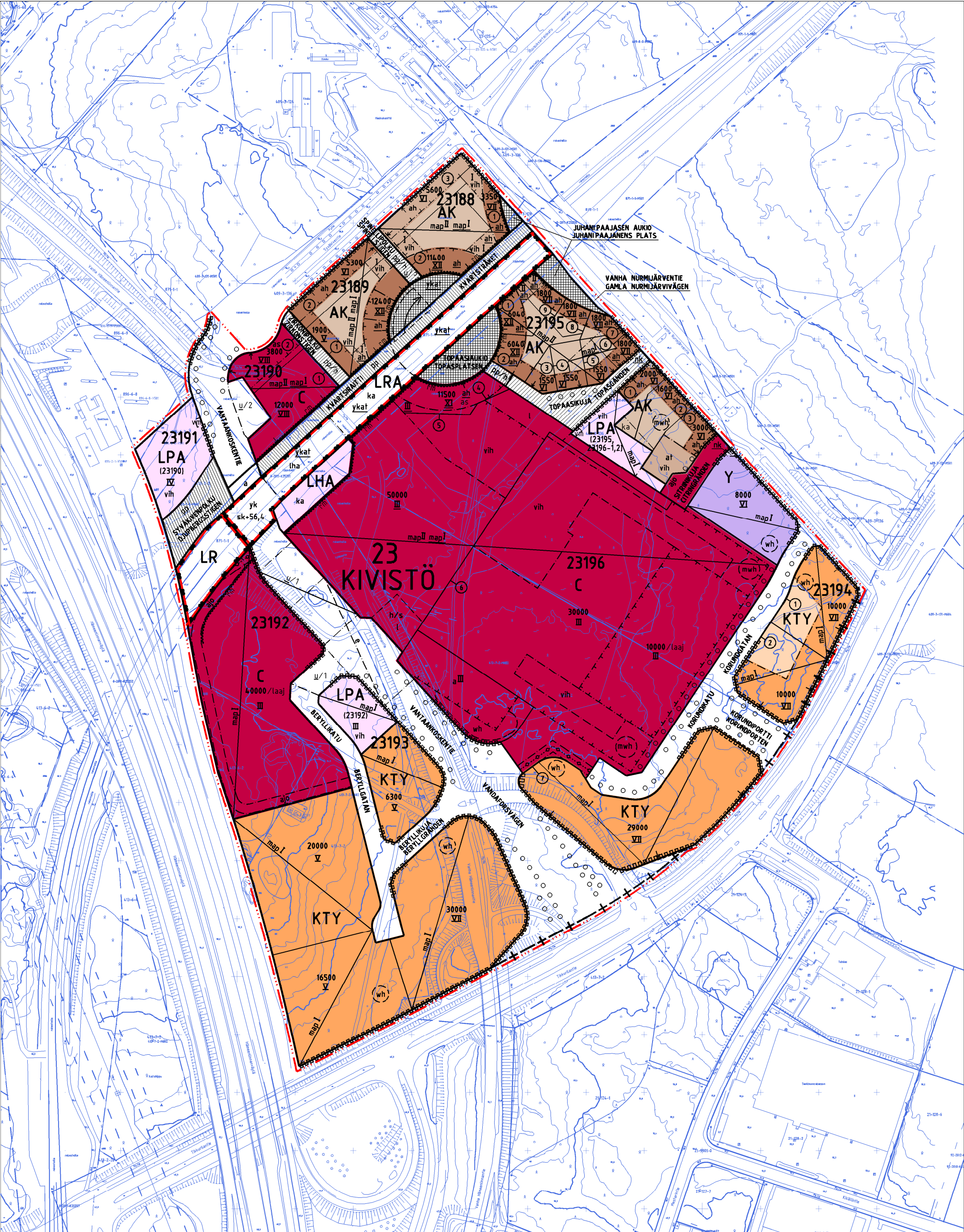
Veli-Pekka Ristimäki,
asemakaavasunnittelija



Riikka-Maija Pihlaja,
asemakaavasunnittelija



Hanna Tiira,
asemakaavasunnittelija



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
(Huom. karttaa täydennetään.)



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
230800	13.10.2014	688491, 689491 1 / 7

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23, Kivistö



KIVISTÖN KAUPUNKI-KESKUS 1

Asemakaava

Korttelit 23188, 23189, 23192, 23193
ja osat kortteleista 23194, 23195, 23196
sekä katu-, tori- ja liikennealueet.

Asemakaavan muutos

Korttelit 23190, 23191 ja osat kortteleista 23194, 23195, 23196 sekä katu- ja liikennealueet.

(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja liikennealueet.)

Tonttijako

Korttelit 23188 - 23196

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 23, Kivistö

KIVISTÖ STADSCENTRUM 1

Detaljplan

Kvarteren 23188, 23189, 23192, 23193
och del av kvarteren 23194, 23195, 23196
samt gatu-, torg- och trafikområden

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 23190, 23191 och del av kvarteren 23194, 23195, 23196 samt gatu- och trafikområden.

(Gatu- och rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Kvarteren 23188 - 23196

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. Kortteleissa 23188 ja 23189 saadaan toteuttaa päivittäistavarakauppaa, yht. enintään 2000 k-m². Kortteleita koskevat § 1 - 7.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue. Kortteleita koskevat § 1 - 2, § 4 - 7.
C	Keskustatoimintojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimisto- ja liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa), pelastustoimen yksiköitä sekä asumista erikseen osoitetuille rakennusaloille. Erikoiskaupan suuryksiköitä saa sijoittaa kortteleihin 23192 ja 23196. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä saa sijoittaa kortteliin 23192 ja tontille 23196/6. Kortteleita koskevat § 1 - 7.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja ja pelastustoimen yksiköitä. Kortteleita koskevat § 1 - 7.
LPA	Autopaikkojen korttelialue. Kortteleita koskevat § 1 - 7.
LR	Rautatiealue.
IRA	Rautatieaseman alue.
LHA	Henkilöliikenneterminaalien korttelialue.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.
Kvartersområde för flervåningshus. I kvarteren 23188 och 23189 får byggas utrymmen för dagligvaruhandel på sammanlagt högst 2000 m²-vy. § 1-7 gäller kvarteren.
Kvartersområde för allmänna byggnader. § 1-2, § 4-7 gäller kvarteren.
Kvartersområde för centrumfunktioner. I kvartersområdet får placeras privata och offentliga tjänster, kontor, affärslokaler, som t.ex. detaljhandel (dagligvaruaffärer- och specialaffärer) räddningsväsendets enheter samt bostäder på de byggnadsarealer som anvisats separat. Storenheter för specialaffärer får placeras i kvarteren 23192 och på tomt 23196/6. § 1-7 gäller kvarteren.
Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. I kvartersområdena får byggas kontorslokaler, produktionslokaler som inte är störande för omgivningen och räddningsverkets enheter. § 1-7 gäller kvarteren.
Kvartersområde för bilplatser. § 1-7 gäller kvarteren.
Jämvägsområde.
Jämvägsstationsområde.
Kvartersområde för persontrafikterminal.

§ 1 kaupunkikuva

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppejä, kaupunkitiloja ja pysäköintilaitoksia. Kaupunkitilojen tulee ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävän kehityksen tavoitteita siten, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja.

Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön. Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelien asentaminen myöhemmin tulee mahdollistaa. IV-konehuoneet ja sekä aidat ja muurit on sovittava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten ensimmäisten kerrosten tulee asuinkerrostalojen ah-merkinnällä varustetussa osassa olla muita kerroksia korkeampia siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan. Maantasokerrosten julkisivun ja massoitellun tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Keimolantien ja Syväkivientien puoleisilla julkisivuilla sekä Topaasiaukioon rajautuvien kaarevien rakennusten parvekkeiden tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedetyn parvekkeen vaikutelma. Arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut yksittäiset ulokeparvekkeet ovat sallittuja. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaunoja. Maantasokerros tulee toteuttaa laadukkailla ja kestäväillä materiaaleilla.

Rakennusten kattokerroksiin saadaan rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia asukkaiden yhteisiä tiloja ja viherhuoneita kerrosluvun estämättä.

Tontin rajalle sijoittuva palomuri voidaan korvata tarkoituksen mukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Topaasiaukioon rajautuvat kaarevat rakennukset tulee suunnitella asemakaavaa varten laadittuihin viitesuunnitelmiin tukeutuen ja kaarevien rakennusten tulee muodostaa kokonaisuus mm. rakennusten korkeuden, aukituksen, vaiheittaisen toteutuksen ja värien suhteen.

Mainoslaitteet on suunniteltava siten, että ne muodostavat arkkitehtuuria vahvistavan aiheen eivätkä häiritse asumista.

§ 2 laatu

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. AK-kortteleissa julkisivujen päämateriaalien käyttöikätaavoite on vähintään 100 vuotta.

Alueen ekotehokkuuden tulee olla hyvä.

Rakennusten ja ulkoalueiden toteutuksen tulee täyttää kestävän kehityksen ja tilojen muunneltavuuden vaatimukset sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja. Asuinpihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vireitä ja viihtyisiä.

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Kauppakeskuksen pääsisäänkäyntejä tulee korostaa taiteen keinoin.

Asemakaavan alueelle laaditaan Taiteen konsepti.

§ 3 rakennusoikeus

Tässä pykälässä sallitut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja. ah-merkinnällä varustettujen rakennusalojen maantasokerroksen liike-tiloille tulee järjestää autopaikat.

Pysäköintitilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Niiden laajuus on ilmaistu rakennusalan ja kerroslukuna.

Korttelialueiden ah-merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa kerroskorkeudeltaan 5 metriä korkeina korttelissa 23195 ja korttelien 23188 ja 23196 Keimolantien puoleisilla osilla sekä 6 metriä korkeina kortteleiden 23188, 23189 ja 23196 Topaasiaukioon rajautuvilla kaarevilla rakennusten osilla niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutalokäyttöön. ah-merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla saa maantasokerrokseen rakentaa asumisen yhteyteen sopivia liike-, työ-, palvelu-, harrastus- ja asukastiloja rakennusoikeuden lisäksi.

§ 1 stadsbilden

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.

De krav som stadsbilden och trivselsn ställer ska uppfyllas genom att varierande byggnadstyper, stadsrum och parkeringsanläggningar byggs. Stadsrummen ska utgöra uttryck för principerna för god stadsplanering och hållbar utveckling så att det uppstår omväxlande, intensiva och arkitektoniskt högklassiga gatu- och kvartersrum.

Tekniska anordningar ska på ett naturligt vis integreras i arkitekturen och markanvändningen. Solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar ska gynnas. Solpaneler ska kunna installeras i ett senare skede. Luftkonditioneringsmaskinrummen samt inhägnader och murar ska anpassas till husarkitekturen och stadsbilden.

I den del flervåningshusens första plan som är ah-märkt ska rumshöjden vara högre än i de övriga våningarna för att möjliggöra sådana tekniska installationer som affärs- och servicelokaler kräver. Fasaderna och byggnadsmassornas artikulering i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Balkongerna på fasaderna mot Käinbyvägen och Djupbergsvägen samt på de svängda byggnaderna mot Topasplatsen ska huvudsakligen vara indragna eller ge intryck av att vara indragna. Enstaka arkitektoniskt och stadsbildsmässigt motiverade konsolbalkonger är tillåtna. Balkongerna får överskrida byggytan.

Utgångspunkten är att fasaderna ska vara färgglada. I gatufasaderna tillåts inga synliga elementfogar. Markplansvåningen måste byggas i högklassiga och hållbara material.

I byggnadernas takvåningar får utan hinder av våningstal byggas gemensamma utrymmen för invånarna och vinterträdgårdar som håller arkitektoniskt hög klass.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

De svängda byggnaderna mot Topasplatsen ska planeras utgående från de referensplaner som uppgjorts för detaljplanen och de svängda byggnaderna ska utgöra en helhet bl.a. med avseende på byggnadernas höjd, öppningar, etappvisa byggande och färgsättning.

Reklamanordningar ska planeras, så att de bildar ett motiv som förstärker det arkitektoniska uttrycket och inte stör boendet.

§ 2 kvaliteten

Högklassiga och hållbara material ska användas i byggnadsfasaderna. I AK-kvarteren är målet för byggnadsfasadernas brukslivslängd minst 100 år vad gäller huvudmaterialen.

Ekoeffektiviteten i området ska hålla en god nivå.

Uppförandet och anläggandet av byggnader och uteområden ska fylla kraven på hållbar utveckling och flexibla utrymmen samt stödja lösningar som möjliggör energibesparande och förnybara energiformer. Bostädernas gårdar och utevistelseområden ska vara grönskande och trivsamma.

Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering. Huvudingångarna till affärscentret ska framhävas med konstnärliga medel. Ett konstkoncept utarbetas för detaljplaneområdet.

§ 3 byggrätten

De tilläggsbyggrätter för boende som tillåts i denna paragraf dimensionerar inga bil- eller cykelplatser. För de affärslokaler i markplanet som finns inom de byggnadsytorna som är utmärkt med beteckningen ah måste bilplatser ordnas.

Parkeringsutrymmen får byggas utöver byggrätten. Deras omfattning har uttryckts genom byggnadsyta och våningstal.

På de byggnadsytorna i kvarteren som angetts med beteckningen ah ska våningshöjden i utrymmena vara fem meter hög i markplanet i kvarteret 23195 och i byggnadspartierna mot Käinbyvägen i kvarteren 23188 och 23196 samt 6 meter i de svängda partierna av byggnaderna i kvarteren 23188, 23189 och 23196 mot Topasplatsen, på så vis att de vid behov genast kan i bruk som affärs- och servicelokaler. På de byggnadsytorna som angetts med beteckningen ah får i markplanet utöver byggrätten byggas sådana affärs-, arbets-, service-, hobby- och invånarlokaliteter som passar i anslutning till boendet.

Asuinrakennusten porrashuoneen ala lasketaan rakennusoikeuteen. Luonnonvaloisan ja viihtyisän porrashuoneen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

Asumista palvelevia tiloja sekä viherhuoneita saa rakentaa kaavassa asumiselle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 20 % asuntokerrosalasta. Tiloja voidaan rakentaa AK- ja C-korttelien asumisen rakennusaloille sekä kyseistä korttelia palvelemaan LPA-kortteliin. Asuin-kerrostalojen ja pysäköintilaitosten kattokerroksiin sijoitettavia asukkaiden yhteistiloja ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.

Kaava-alueelle tulee rakentaa asukastilaa korttelia 23188 kohden 100 k-m², korttelia 23189 kohden 100 k-m² sekä kortteleita 23195 ja 23196 kohden 100 k-m².

C-kortteleissa rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: Kauppakäytäviä ja porrastiloja, joiden tulee olla luonnonvaloisa, väljiä ja viihtyisiä. Rakennusta palvelevia väestönsuojia-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja. Maanalaista huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja.

Korttelissa 23196 saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa maanalaisia liike- ja /tai palvelutiloja yhteensä enintään 1000 k-m².

Kortteleissa 23188 ja 23189 saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa maanalaisia liike- ja /tai palvelutiloja yhteensä enintään 500 k-m².

Korttelissa 23196 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m² josta 60 000 k-m² vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja. Tästä päivittäistavarakaupan suuryksiköitä / hypermarkettien tiloja saa olla 1. vaiheessa 25 000 k-m² ja ne tulee sijoittaa tontille 23196/6.

Kauppakeskuskokonaisuutta saadaan laajentaa 60 000 k-m²:n rakentamisen jälkeen yhteensä enintään 40 000 k-m²:llä, joka saa sisältää päivittäistavarakauppaa, vähittäis- / päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja. Laajeneminen on osoitettu erikseen kaavakartassa (korttelit 23192 ja 23197). Laajenemisen rakennusoikeus voidaan toteuttaa aikaisintaan 1) kun Kehärata ja Kivistön asema on otettu käyttöön ja 2) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu asumisen kerrosalaa yht. 1 000 000 k-m² ja 3) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu työpaikkatoimintojen kerrosalaa 1 000 000 k-m².

Kauppakeskuksen 3. kerrokseen on sijoitettava 1. vaiheessa 3000 k-m² julkisia ja yksityisiä palveluja.

Liikennealueen ylittävälle kaupunkitalle (ykat-merkintä) sekä muualle Topaasiaukioille saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 2-kerroksisia rakennuksia / rakennelmia, jotka liittyvät kaupunkitalaan rajautuvien rakennusten toimintaan. Rakennukset / rakennelmat eivät saa vaarantaa rautatiealueen siltarakenteita eikä rautatieliikennettä. Rakennusten / rakennelmien laajuus, sijainti ja rakennelaskelmat tulee hyväksyttävä kaupungin kuntatekniikan keskuksessa ja Liikennevirastossa rakennusluvan yhteydessä.

§ 4 liikenne ja pysäköinti

Maanpäällisten pysäköintilaitosten tulee olla luonnonvaloisa. Pysäköintilaitosten tulee olla ja -laitosten tulee olla ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin rakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintilaitoihin ja -laitoksiin tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

Hypermarkettien katolle saadaan sijoittaa autopaikkoja. Paikoituskansi tulee suunnitella kokonaisuutena, huomioiden pintamateriaalien valinnassa värien mahdollisuudet sekä vaihtelevat sääolosuhteet.

Paikoituskanne näkyvyys asuin-kerrostaloihin tulee pääosin estää esim rakennuksen massoittelulla. Kattopysäköinnistä 30 % tulee kattaa laadukkaasti ja kestävästi. Mikäli hypermarkettien kattopysäköintiä ei toteuteta, rakennuksen kattotasa tulee toteuttaa esim. toiminnallisen alueena ja istuttaa väreästi, käyttäen laadukkaita materiaaleja, jolloin kannen tulee myös mahdollistaa dollistaa kaupunkiviihlyä.

Asuin-kerrostalojen 23188 ja 23189 pysäköintilaitoksiin sekä asuin-kerrostaloihin 23196 LPA-korttelialueelle varataan varastotilaa pyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein.

Arealen för bostadshusens trapphus räknas in i byggrätten. Av arealen i ett trapphus som har dagsljusinsläpp och är trivsamt räknas 20 m² -vy i varje våningsplan inte med i byggrätten.

Utöver byggrätten får byggas:

Lokaler som betjänar boende och vinterträdgårdar, får utöver den byggrätt för boende som anvisats i planen, byggas på högst 20% av bostadsvåningsytan. Lokaler kan byggas på byggnadsytorna för boende i AK- och C-kvarteren och i det LPA-kvarter som betjänar kvarteret i fråga. De gemensamma utrymmen för invånarna som placeras i flervåningshusens och parkeringsanläggningarnas takvåningar räknas inte in i byggrätten.

På planläggningsområdet ska byggas ett invånarutrymme på 100 m²-vy för kvarter 23188, 100 m²-vy för kvarter 23189 och 100 m²-vy för kvarteren 23195 och 23196.

I C-kvarteren får utöver byggrätten byggas:

Affärgallerier och trapphus som ska ha dagsljusinsläpp, vara öppna och luftiga samt trivsamma. Befolknings-skydds-, service- och lastningslokaler samt tekniska utrymmen som betjänar byggnaden. Underjordiska service-, servicekörnings- och förrådsrum.

I kvarter 23196 får utöver byggrätten byggas underjordiska affärs- och/eller servicelokaler sammanlagt maximalt m²-vy.

I kvarteren 23188 och 23189 får utöver byggrätten byggas underjordiska affärs- och/eller servicelokaler på sammanlagt högst 500 m²-vy.

I kvarteret 23196 får i skede 1 byggas 80 000 m²-vy, varav 60 000 m²-vy utgörs av detaljhandel, stora detaljhandels-/dagligvaruaffärsenheter och andra affärslokaler. I skede 1 får 25 000 m²-vy av detta utgöras av hypermarketers lokaler.

Efter byggandet av 60 000 m²-vy får affärscentrumhelheten utvidgas med sammanlagt högst 40 000 m²-vy, som får omfatta en dagligvaruaffär, stora detaljhandels-/dagligvaruaffärsenheter och andra affärslokaler. Utvidgningen har anvisats separat på plankartan (kvarteren 23192 och 23197). Byggrätten för utvidgningen kan förverkligas tidigast 1) när Ringbanan och Kivistö station har tagits i bruk och 2) när en våningsyta för boende på sammanlagt 1 000 000 m²-vy detaljplanerats inom ett avstånd på 2,5 km från Kivistö station och 3) när en våningsyta för arbetsplatsfunktioner på 1 000 000 m²-vy detaljplanerats inom ett avstånd på 2,5 km från Kivistö station.

I affärscentrets tredje våning ska i skede 1 placeras 3000 m²-vy servicelokaler för offentlig och privat service.

Inom det stadsrum som sträcker sig in på trafikområdet (beteckningen ykat) samt på den övriga Topasplatsen Topasplatsen får utöver byggrätten byggas byggnader / konstruktioner i högst 2 våningar, vilka hör samman med med verksamheten i de byggnader som gränsar till stadsrummet. Byggnaderna/konstruktionerna får inte utgöra någon risk för järnvägsområdets brokonstruktioner eller järnvägstrafiken. Byggnadernas/konstruktionernas omfattning, läge och konstruktionskalkyler måste godkännas av stadens kommunalteknikcentral och Trafikverket i samband med bygglovet.

§ 4 trafik och parkering

Ovanjordiska parkeringshus ska ha dagsljusinsläpp. Parkeringsutrymmena och -anläggningarna ska vara trivsamma och arkitektoniskt anknyta till omgivande byggnader. Utrymmenas trygghet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysning och användning av färger.

I parkeringshusen och -anläggningarna ska byggas laddningsställen för elbilar.

På taket till hypermarketer får bilplatser placeras.

Parkeringsdäck ska planeras som en helhet, med beaktande av möjligheterna till färgsättning och växlande väderlek vid valet av ytmaterial. Parkeringsdäckets synlighet till flervåningshusen ska till största delen förhindras, t.ex. genom byggnadsmassans utformning. 30% av takparkeringen ska förses med tak på ett kvalitativt och hållbart sätt. Om takparkeringarna på hypermarketer inte förverkligas, ska byggnadens takplan byggas som t.ex. ett aktivitetsområde och planteras så att det är grönskande, genom att använda högklassiga material, varvid däckets också kan möjliggöra urban odling.

I bilparkeringsanläggningarna i bostadskvarteren 23188 och 23189 samt i kvartersområdet LPA i bostadskvarteret 23196 reserveras förrådsutrymme för långtidsförvaring av cyklar och mopeder samt ett med behövlig utrustning försett utrymme om 40 m²-vy för underhåll och tvätt av cyklar.

Asuintonteille saadaan sijoittaa teknistä huoltoa, koti- ja vammaispalvelua, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja sekä inva-paikkoja.

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Rakennettavat autopaikat:

- 1 ap / 130 asumisen k-m²
- 1 ap / 70 toimistotilan k-m²
- 1 ap / 35 päivittäistavaran liiketilan k-m²
- 1 ap / 50 erikoiskaupan liiketilan k-m²
- 1 ap / 100 hotellin k-m²
- 1 ap / 150 palvelujen k-m²
- 1 ap / 70 elokuvatilin k-m²
- 1 ap / 170 palveluasuntojen k-m²
- 1 ap / 100 julkisten palvelujen ja hallinnon k-m²
- 1 ap / 120 tuotantotilan k-m²

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää selvitys vuorottaispysäköinnin mahdollisuuksista.

Korttelin 23190 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23191 LPA -alueelle.

Korttelin 23192 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23193 LPA -alueelle.

Korttelin 23195 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23196 LPA -alueelle.

Korttelin 23196 tonttien 1 ja 2 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23196 LPA -alueelle.

Kortteleiden 23188 ja 23189 sekä 23189 ja 23190 välissä katualueen alle saa sijoittaa pysäköintitiloja ja ajo-yhteyksiä. Pysäköintisuunnitelma tulee hyväksyttävä kunnatekniikan keskuksessa.

Rakennettavat polkupyöräpaikat:

Säältä suojattuja helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| asuminen | 1 pp / 35 k-m ² |
| toimisto-, palvelu- ja liiketilat | 1 pp / 100 k-m ² |
| tuotantotilat | 1 pp / 250 k-m ² |

Joukkoliikenteen liityntäpysäköintitiloja varten on rakennettava vähintään 500 polkupyöräpysäköintipaikkaa.

Kauppakeskuksen ja hypermarkettien yhteyteen tulee varata riittävät tilat polkupyöräpysäköintipaikoille.

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyöräpysäköintitiloja saa rakentaa pihalle alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

§ 5 ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Keimolantien ja Syväkivientien puolelle ei saa sijoittaa asuinhuoneistojen korvausilmanottoaukkoja.

Topaasiukioon rajautuvien kaarevien rakennusten ulkokehän ja Vantaan-koskentien, Keimolantien ja Syväkivientien puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuina. Muiden parvekkeiden lasittaminen on suositeltavaa.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

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

Asuinpihojen meluntorjunnasta on huolehdittava rakentamisyhteistyöllä tai muuten osoitettava meluhaitan torjuntaksi.

Korttelin 23189 Syväkivientien ja Zirkonipolun puoleiset rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen korttelin 23188 rakennusten käyttöönottoa.

Korttelin 23188 Syväkivientien ja Keimolantien puoleiset rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.

Kortteleissa 23188, 23195 ja 23196 asuinrakentamisen toteutuessa ennen korttelin 23196 kauppakeskusta, on pihatilat suojattava melulta rakentamisen järjestyksellä seuraavasti:

Korttelissa 23188 Topaasiukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.

Korttelissa 23195 Topaasiukion puoleiset sekä Topaasiukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.

Korttelissa 23196 LPA -korttelialueen pysäköintitalo tulee ottaa käyttöön ennen AK-korttelialueen rakennusten käyttöönottoa.

På bostadstomterna får placeras sådana bilplatser som betjänar teknisk service, hem- och handikappservice, butikstransporter och hälsovård samt handikapparkeringsplatser.

Bilplatserna får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Bilplatser som ska byggas:

- 1 bp/ 130 m²-vy boende
- 1 bp/ 70 m²-vy kontorslokaler
- 1 bp/ 35 m²-vy affärsutrymme för dagligvaruaffär
- 1 bp/ 50 m²-vy affärsutrymme för specialaffär
- 1 bp/ 100 m²-vy hotell
- 1 bp/ 150 m²-vy service
- 1 bp/ 70 m²-vy biograflokal
- 1 bp/ 170 m²-vy servicebostäder
- 1 bp/ 100 m²-vy offentlig service och förvaltning
- 1 bp/ 120 m²-vy produktionslokal

I bygglovsskedet ska en utredning över möjligheterna till växelvis parkering presenteras.

Bilplatserna för kvarter 23190 får placeras i LPA-området för kvarter 23191.

Bilplatserna för kvarter 23192 får placeras i LPA-området för kvarter 23193.

Bilplatserna för kvarter 23195 får placeras i LPA-området för kvarter 23196.

Bilplatserna för tomterna 1 och 2 i kvarter 23196 får placeras i LPA-området för kvarter 23196.

Mellan kvarteren 23188 och 23189 samt 23189 och 23190 får under gatuområdet placeras parkeringar och körförbindelser. Parkeringsplanen ska godkännas vid kommunalteknikcentralen.

Cykelplatser som ska byggas:

Utrymme för väderskyddade och lättillgängliga cykelplatser ska reserveras enligt följande:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| boende | 1 cp / 35 m ² -vy |
| kontors-, service och affärslokaler | 1 cp / 100 m ² -vy |
| produktionslokaler | 1 cp / 250 m ² -vy |

För kollektivtrafikens infartsparkering ska byggas minst 500 cykelparkeringsplatser.

I affärscentrets och hypermarkettarnas parkeringsutrymmen ska reserveras tillräckliga utrymmen för cykelsläp.

Minst 50 % av cykelparkeringsutrymmena för boende ska vara låsbara utrymmen, 30 % får förläggas till skjuttak och 20 % är under bar himmel. Förvaringsutrymmen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

§ 5 miljöstörningar och energiförsörjning

Mot Käinbyvägen och Djupbergsvägen får inga öppningar för tagning av ersättningsluft till bostadslägenheter placeras.

Balkongerna i den yttre bågen av de bågformade byggnaderna som gränsar mot Topasplatsen samt balkongerna mot Vandaforsvägen, Käinbyvägen och Djupbergsvägen ska vara inglasade. Det rekommenderas att övriga balkonger förses med inglasning.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 35 dB.

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

Bullerbekämpningen på bostädernas gårdsplaner ska ordnas via byggnadsförordningen eller så ska åtgärlandet av bullerproblem påvisas på annat vis.

Byggnaderna mot Djupbergsvägen och Zirkonstigen i kvarter 23189 ska tas i bruk innan byggnaderna i kvarter 23188 tas i bruk.

Byggnaderna mot Djupbergsvägen och Käinbyvägen i kvarter 23188 ska tas i bruk innan de övriga byggnaderna i kvarteret tas i bruk.

Om bostadsbyggnaderna i kvarteren 23188, 23195 och 23196 byggs före köpcentret i kvarter 23196, ska gårdsplanerna skyddas mot buller genom byggnadsförordningen enligt följande:

I kvarteret 23188 ska den svängda byggnaden mot Topasplatsen tas i bruk innan de övriga byggnaderna i kvarteret tas i bruk.

I kvarteret 23195 ska byggnaderna mot Topasgränden samt den svängda byggnaden mot Topasplatsen tas i bruk innan de övriga byggnaderna i kvarteret tas i bruk.

I kvarteret 23196 ska parkeringshuset i kvartersområdet med beteckningen LPA tas i bruk innan byggnaderna i kvartersområdet AK tas i bruk.

Korttelin 23196 talotekniikka ja valaistus tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta korttelin ja lähikorttelien asumiselle häiriötä.

Muuntamot tulee liittää rakennuksiin, ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustaan rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin keräämiseksi korttelialueille sijoitetaan korttelikohtainen kierrätyshuone. Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

Asemakaava-alueella on kielletty reikien poraaminen kallioon esim. maalämpöä tai kaivoja varten.

§ 6 hulevedet

Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien hallinnassa tulee hyödyntää esim. viherkattoja.

§ 7 pihatilat ja ulko-oleskelualueet

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Asuinpihojen tulee olla suojaisia ja viihtyisiä.

Asuinkortteleiden pihasuunnitelmassa esitetään mm. istutukset, hulevesien tilavaraukset, pelastusreitit, leikki- ja oleskelualueet ja muut pihan toiminnot. Alueen erityispiirteiden vuoksi pihasuunnitelmien laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Korttelissa 23196 C -korttelialueen asuinrakennuksen kattopihan tulee olla ilmeeltään kattopuutarha.

Maantasokerroksessa asuinhuoneen liittyessä katutasoon muualla kuin ah-merkinnällä osoitetulla rakennusalalla asunnon yksityisyys tulee turvata, esim. siten että lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

Tonttien aitaaminen:

Pääkadun puoleisella tontin sivustalla tontti rajataan korkeatasoisin kaupunkikuvallisin rakentein.

Rakenteellisten aitojen tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

AK-korttelien toisiinsa rajautuvien tonttien pihvoja ei saa erottaa aidoin.

Huoltopihat on näkö- ja melusuojava sekä katettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin ratkaisuin esim. aitoja ja viherrakenteita hyödyntäen. Huoltopihojen tulee liittyä esteettisesti rakennukseen, jota ne palvelevat. Huoltopihoja ei saa käyttää ulkovarastointiin.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



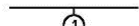
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.



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

1800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Hustekniken och belysningen i kvarter 23196 ska planeras så att de inte inverkar störande på boendet i kvarteret och de närmaste kvarteren.

Transformatorerna ska integreras med byggnaderna och vara lätta att underhålla.

Fastigheterna i bostadskvarteren i detaljplaneområdet ska anslutas till det rörsystem för centraliserad insamling av avfall som byggs i centrum av Kivistö.

Ett återvinningsrum för varje kvarter placeras i kvartersområdena för att samla in kartong av större storlekar, blandavfall, mindre metallskrot och insamlingsglas som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem.

Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.

På detaljplaneområdet är det förbjudet att borra hål i berget, t.ex. för brunnar eller bergvärme.

§ 6 dagvatten

Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. För bygglovet måste en dagvattenplan för respektive byggplats sammanställas. Vid hanteringen av dagvatten ska t.ex. gröntak utnyttjas.

§ 7 gårdsplaner och utevistelseområden

Anläggningen av gårdarnas och utevistelseområdenas grönområden anknyts tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen. Bostadsgårdarna ska vara skyddade och trivsamma.

I planerna för gårdsplanerna i bostadskvarteren ska bl.a. planteringar, utrymmesreservationer för dagvatten, räddningsvägar, lek- och vistelseområden och andra av gårdarnas funktioner presenteras. På grund av områdets särdrag ska särskilt uppmärksamhet fästas vid att planerna för gårdsplanerna håller en hög standard.

I kvarteret 23196 ska bostadshuset i kvartersområde C ha en taggård med karaktären av en takträdgård.

Då bostadsrum i markplan ansluter till gatunivån annanstans än på en byggnadsyta som angetts med markeringen ah ska bostadens enskildhet tryggas bl.a. genom att golvet ligger minst 0,5 m ovanom intilliggande gatunivå.

Tomternas inhägnad:

På den sidan av en tomt som vetter mot en huvudgata avgränsas tomten med högklassiga konstruktioner som passar in i stadsbilden.

Ingårdande konstruktioner ska ansluta till bostadsbyggnadernas arkitektur.

I kvarteren med beteckningen AK får angränsande tomter inte separeras med staket.

Underhållsgårdarna måste vara insyns- och bullerskyddade samt täckta genom stadsbildmässigt högklassiga lösningar, t.ex. med hjälp av staket och grönkonstruktioner. Underhållsgårdarna ska estetiskt ansluta till den byggnad som de betjänar. Underhållsgårdarna får inte användas för lagring utomhus.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

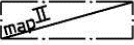
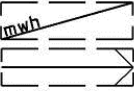
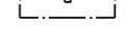
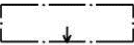
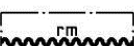
Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

40000/laaj	Rakennusoikeus, joka osoittaa, paljonko pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saada rakentaa korttelin 23196 60 000 k-m2:n valmistumisen jälkeen. §:ssä 3, rakennusoikeus, on erikseen ilmaistu laajenemisen muut ehdot.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.
sk +56.4	Siltakannen likimääräinen korkeusasema. Sillan suunnittelussa tulee huomioida junaradan pelastustien vaatima vapaa korkeus.
u	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.
	Rakennusala.
as	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.
vm	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
ah	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.
ka	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen. Katosten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan ympäröivään kaupunkiaukioon sopivia.
a II	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.
at	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja / tai auton säilytyspaikan.
	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.
	Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.
	Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
u	Uloke. u/1 Liikennealueen ylittävä kortteliin 23192 kuuluva uloke. Ulokkeen tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,7 metriä. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan viereisiin rakennuksiin. Ulokkeen rakenteet saadaan rakentaa viereisten tonttien alueella olevista rakenteista. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa. u/2 Liikennealueen ylittävä kortteliin 23190 kuuluva uloke. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,2 metriä. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan korttelin muuhun rakentamiseen. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa. u/3 Kevyen liikenteen väylän ylittävä kortteliin 23188 kuuluva uloke. Alikulkukorkeuden on mahdollistettava huoltoajo. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan viereisiin rakennuksiin. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
nk	Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemästeen korkeus saa olla enintään 00 senttimetriä kadun pinnan tasosta.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten osalta on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat rakennelu- ja värinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja värinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä ja rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttävä kuntatekniikassa ja Liikennevirastossa.

Byggrätt som anger hur mycket utrymmen avsedda för huvudanvändningsändamålet som får byggas efter att 60 000 m²-vy byggs i kvarteret 23196. I § 3, byggrätten, separat anges övriga villkor för utvidgningen.

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Brolockets approximativa höjdläge. När bron planeras skan beakta den fria höjd som krävs för räddningsvägen från tågbanan.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där bostadshus får placeras.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.

Byggnadsyta där ett skärmtak. De täckta utrymmena ska till sin arkitektur och sina material passa in i den omgivande torgmiljön.

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

Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller förvaringsplats för bil får placeras.

Underjordisk parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Riktgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.

Riktgivande körramp som leder till underjordiska utrymmen.

Utsprång.

Utskjutande parti som överskrider trafikområde och hör ihop med kvarter 23192. Utrymmen i utskjutande parti som får byggas utöver byggrätten. Höjdnivån för underfart måste vara minst 4,7 meter. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Det utskjutande partiets konstruktioner får byggas utgående från de konstruktioner som finns på intilliggande tomt. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet.

u/2 Utskjutande parti som överskrider trafikområde och hör ihop med kvarter 23190. Höjdnivån för underfart måste vara minst 4,2 meter. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet.

u/3 Utskjutande parti som överskrider led för gång- och cykeltrafik och hör ihop med kvarter 23188. Höjdnivån för underfart måste möjliggöra underhållstrafik. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Områdesdel där höjden på staketet, planteringen eller något annat insynsskydd får uppgå till högst 00 cm över gatuplanets nivå.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, där man för de byggnader som förläggs till denna sida i samband med bygglovsansökan måste uppvisa en utredning över hur de problem med stombuller och skakningar som bantrafiken förorsakar har beaktats när byggnaden planerats. Avhjälpandet av problem med stombuller och skakningar får inte orsaka besvär för järnvägsområdets tekniska anordningar och konstruktioner. Planen ska godkännas av kommunalteknikcentralen och Trafikverket.

	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa. Tontinosa on toteutettava aukiomaisesti.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa henkilöliikenteen terminaalin.
	Hulevesialue.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Viherkatto. Viherkaton merkintä on sitova mutta paikka ohjeellinen.
	Katu.
	Katuaukio/Tori.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.
	Pihakatu.
	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen huolto- ja saattoliikenteelle varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Eritasoristeys.
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
	Alueen ylittävä katu.
	Liikennealueen ylittävä kaupunkitila. Liikennealueen yläpuolinen aukio, jonka tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja joka jäsenellään istutuksin, pyöräkatoksin, kadun kalustein jne. Aukiolle saadaan sijoittaa mm. rautatieaseman valoaukkoja, poistumisteitä, jätteiden putkikeräysjärjestelmän edellyttämiä rakenteita ja laitteita sekä savunpoistoon ja radanpitoon liittyviä teknisiä laitteita. Laitteiden tulee liittyä luontevasti kaupunkirakenteeseen ja ne tulee integroida rakennuksiin ja/tai ympäristötaiteeseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakennelmia tai laitteita, jotka vaarantavat radan toimintaa tai haittaavat radanpitoa. Alueen alla oleva rata-alueen vapaa korkeus on vähintään 7,3 metriä radan kiskonselästä.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
(23190)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.

TONTTIIAKO

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

Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
Del av tomten som ska förverkligas torglikt.

områdesdel där persontrafikterminal får placeras.

Dagvattenområde.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Gröntak.
Gröntaksbeteckningen är bindande men platsen riktgivande.

Gata.

Öppen plats/Torg.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service-
trafik är tillåten.

Gårdsgata.

Körförbindelse.

Riktgivande del av område reserverad för servicetrafik
och begravningsföljen.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Planskild korsning.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.

Gata över område.

Ett stadsrum som går över trafikområde.

hålla hög klass arkitektoniskt och med avseende på stads-
bilden och som disponeras med planteringar, cykeltak,
gatuinventarier osv. På den öppna platsen får förläggas
bl.a. järnvägsstationens ljusschakt, utrymningsvägar, konstruk-
tioner och anläggningar som behövs för systemet för uppsam-
ling av sopor via rör och tekniska anläggningar för att föra bort
rökgaser, samt sådana som hör till banhållningen. Anordnin-
garna ska på ett naturligt sätt ansluta till stadsstrukturen
och de ska integreras med byggnaderna och/eller miljö-
konsten. På området får inte placeras sådana konstruktioner
eller anordningar som riskerar banverksamheten eller stör
banhållningen. Den fria höjden i banområdet under denna
öppna plats uppgår till minst 7,3 meter från banans rälskant.

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

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas
biplatser får förläggas till området.

Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mättingsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

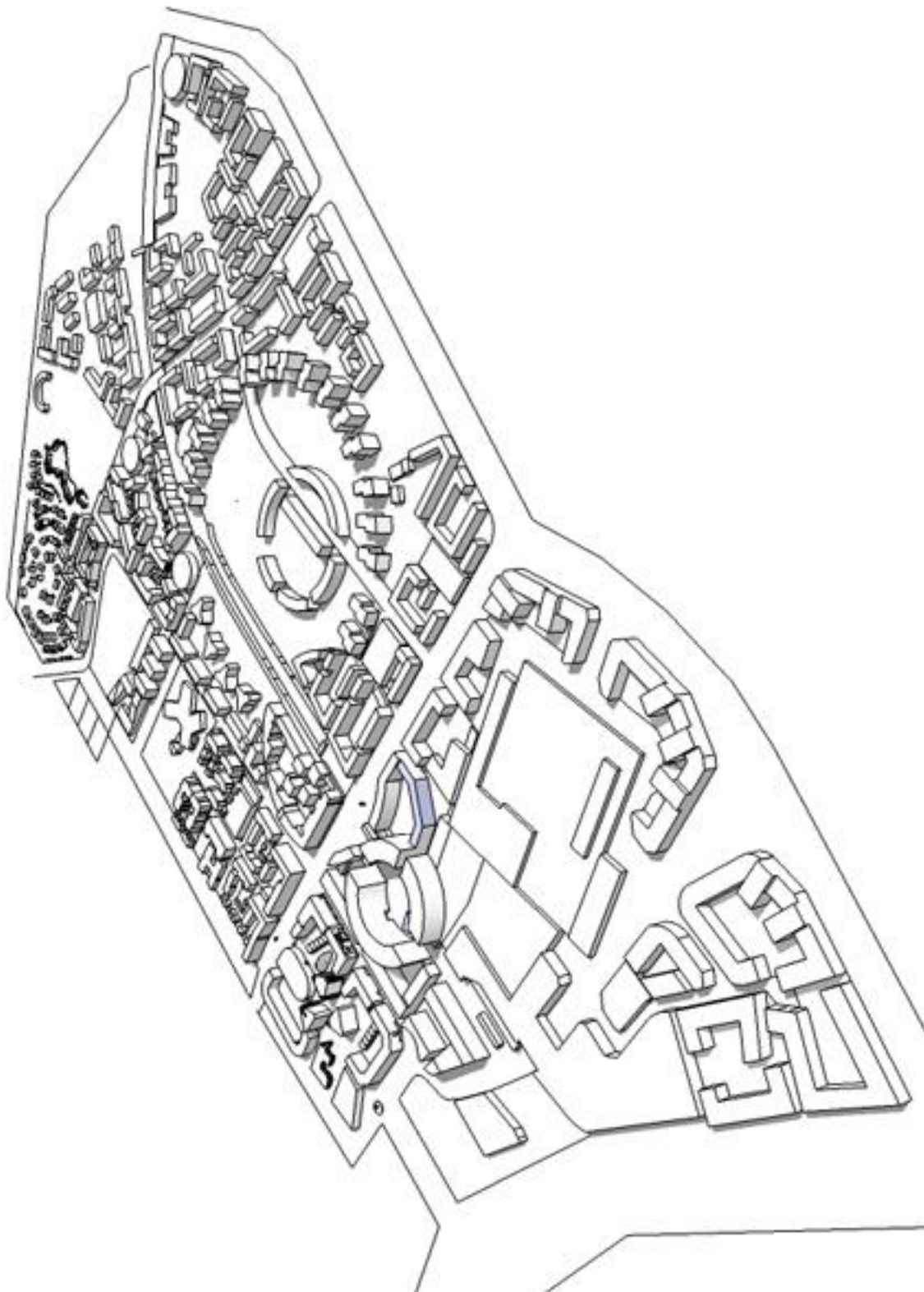
Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



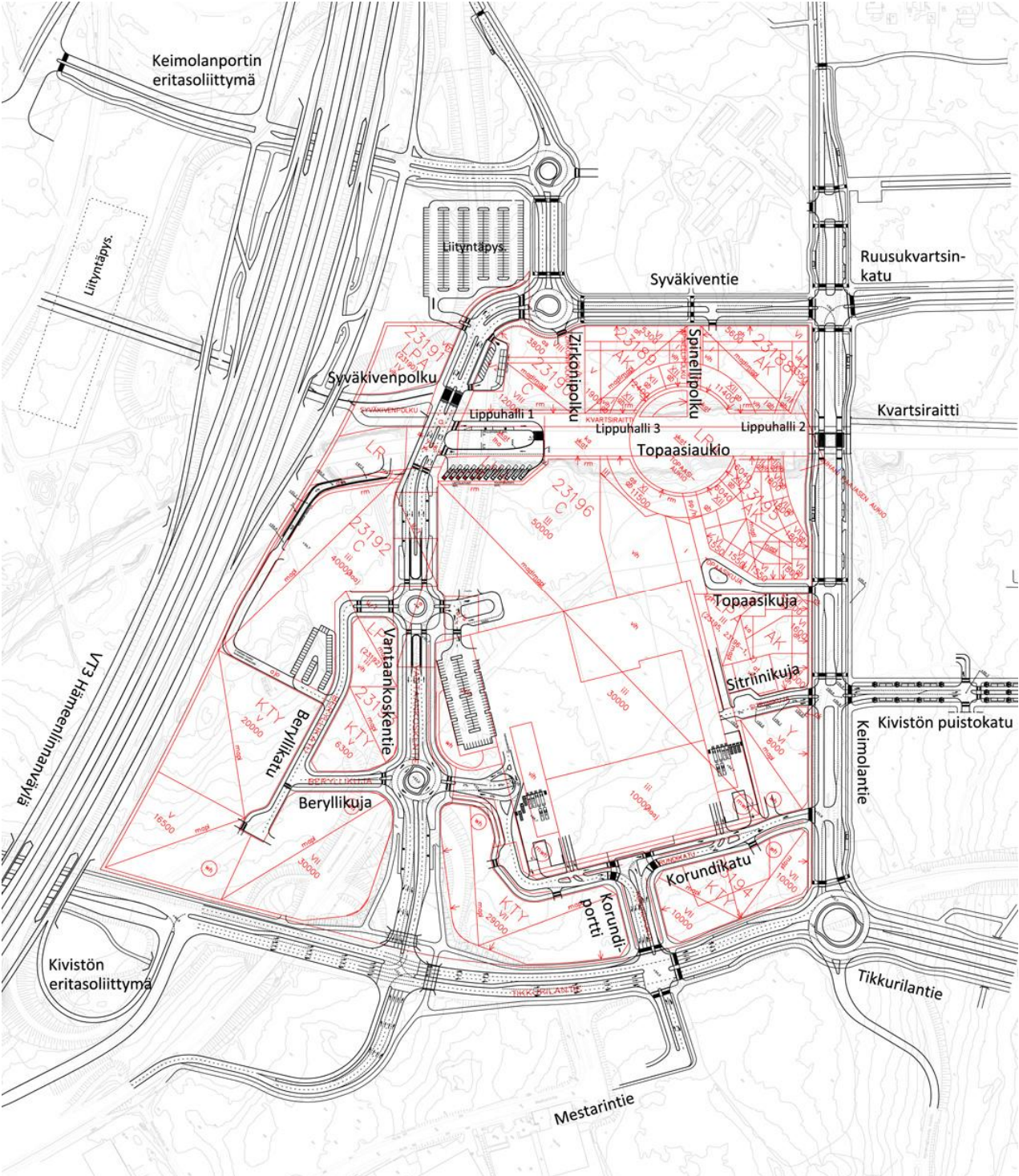
LIITE 3. Havainnekuva, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy, 2014



LIITE 4. Asumisen kortteleiden pelastusreitit, Vantaan kaupunki 2014

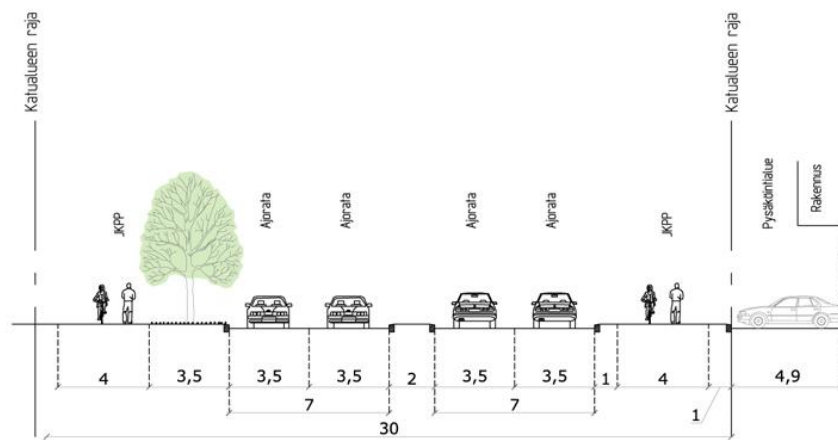


LIITE 5. 3D-mallinnos, Vantaan kaupunki 2014

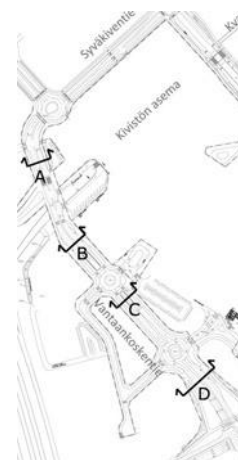
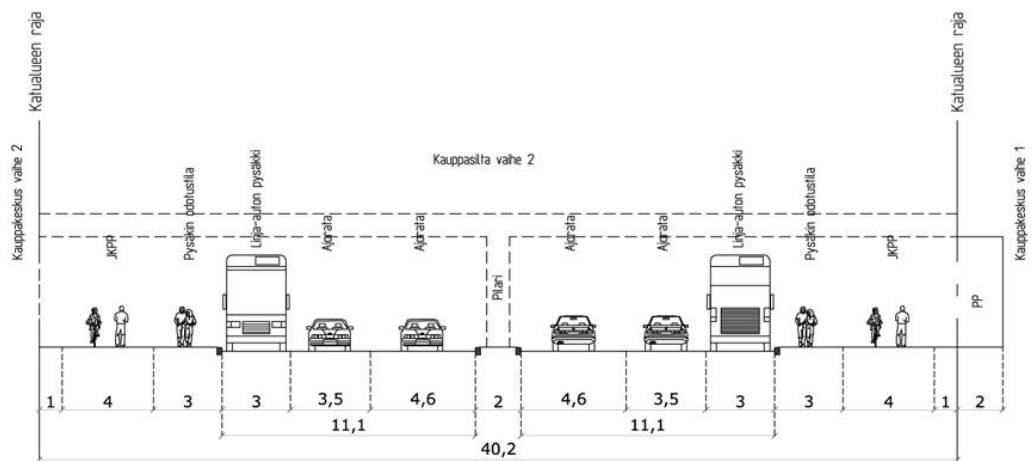


LIITE 6. Katujen yleissuunnitelma, Trafix Oy, 2014

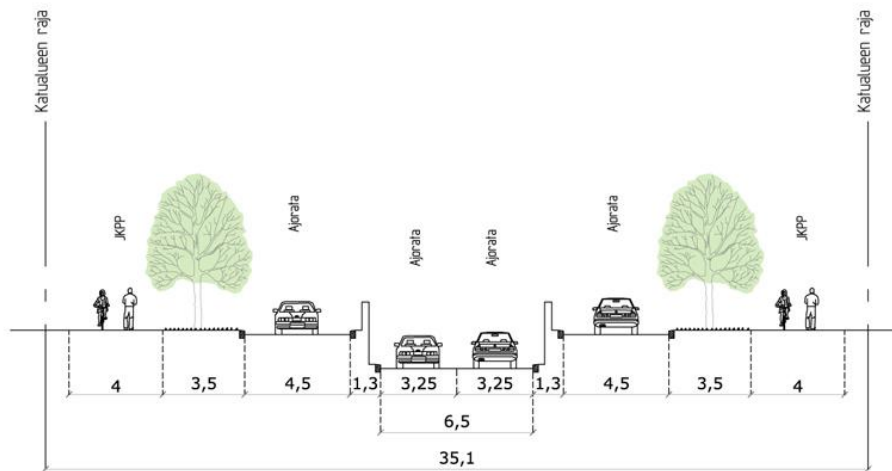
Poikkileikkauskuva A



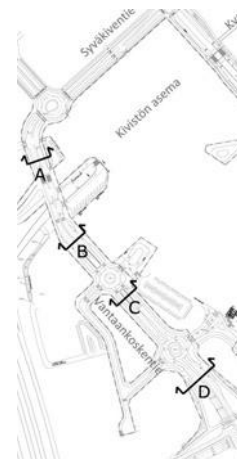
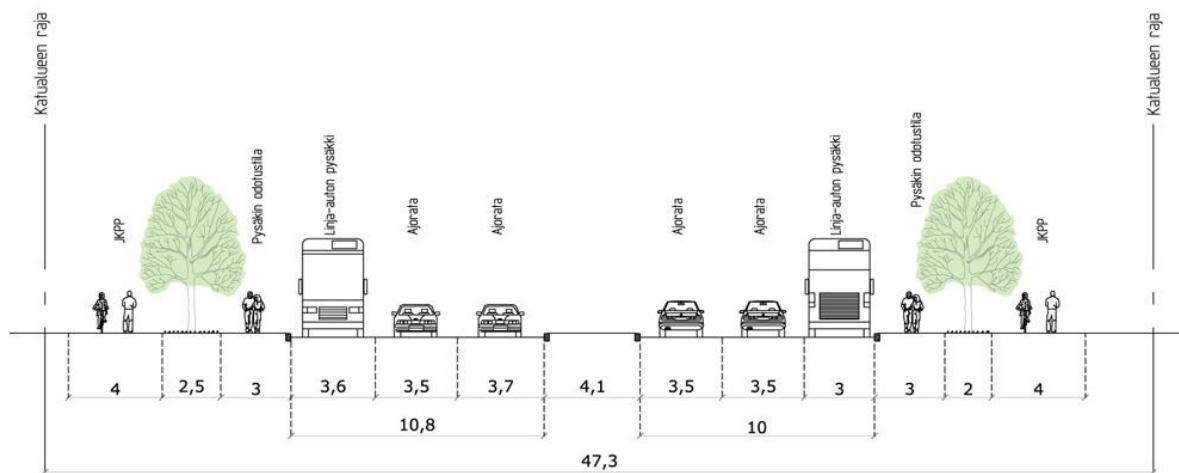
Poikkileikkauskuva B

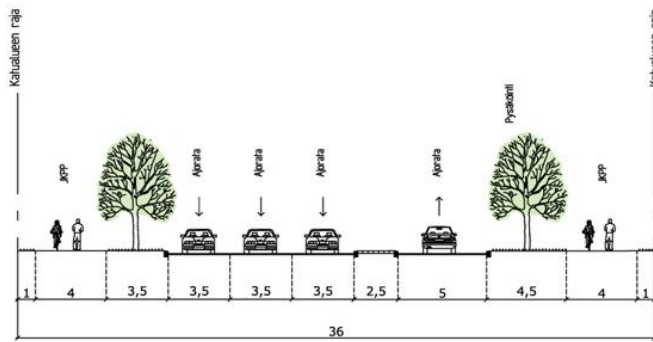


Poikkileikkauskuva C

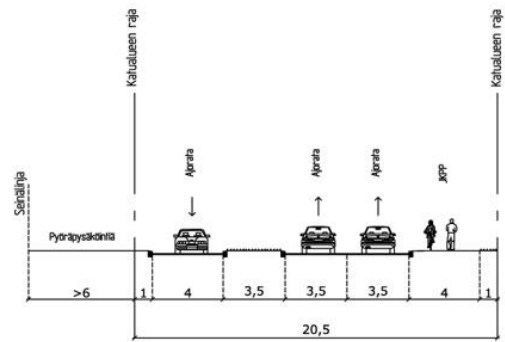


Poikkileikkauskuva D

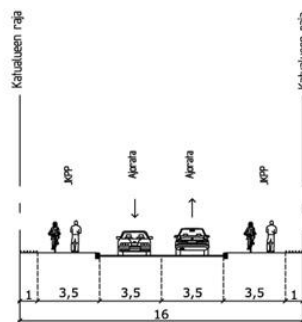




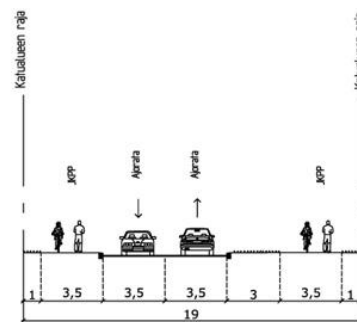
Korundiportti



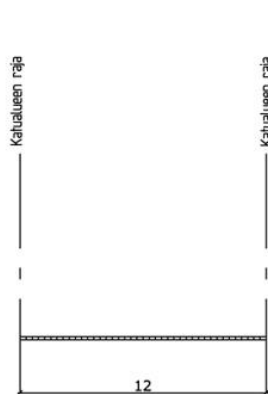
Korundikatu



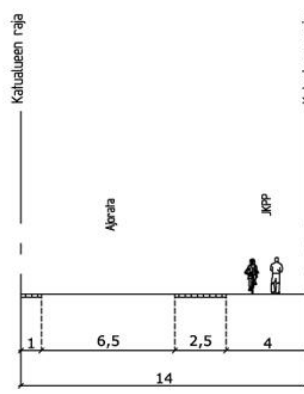
Beryllikatu



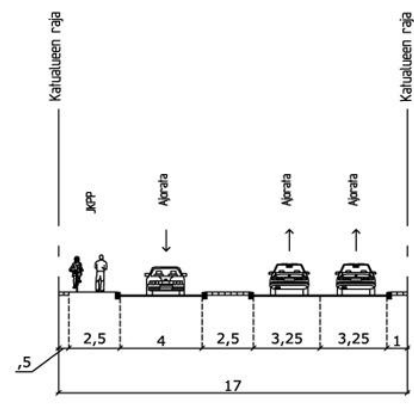
Beryllikuja



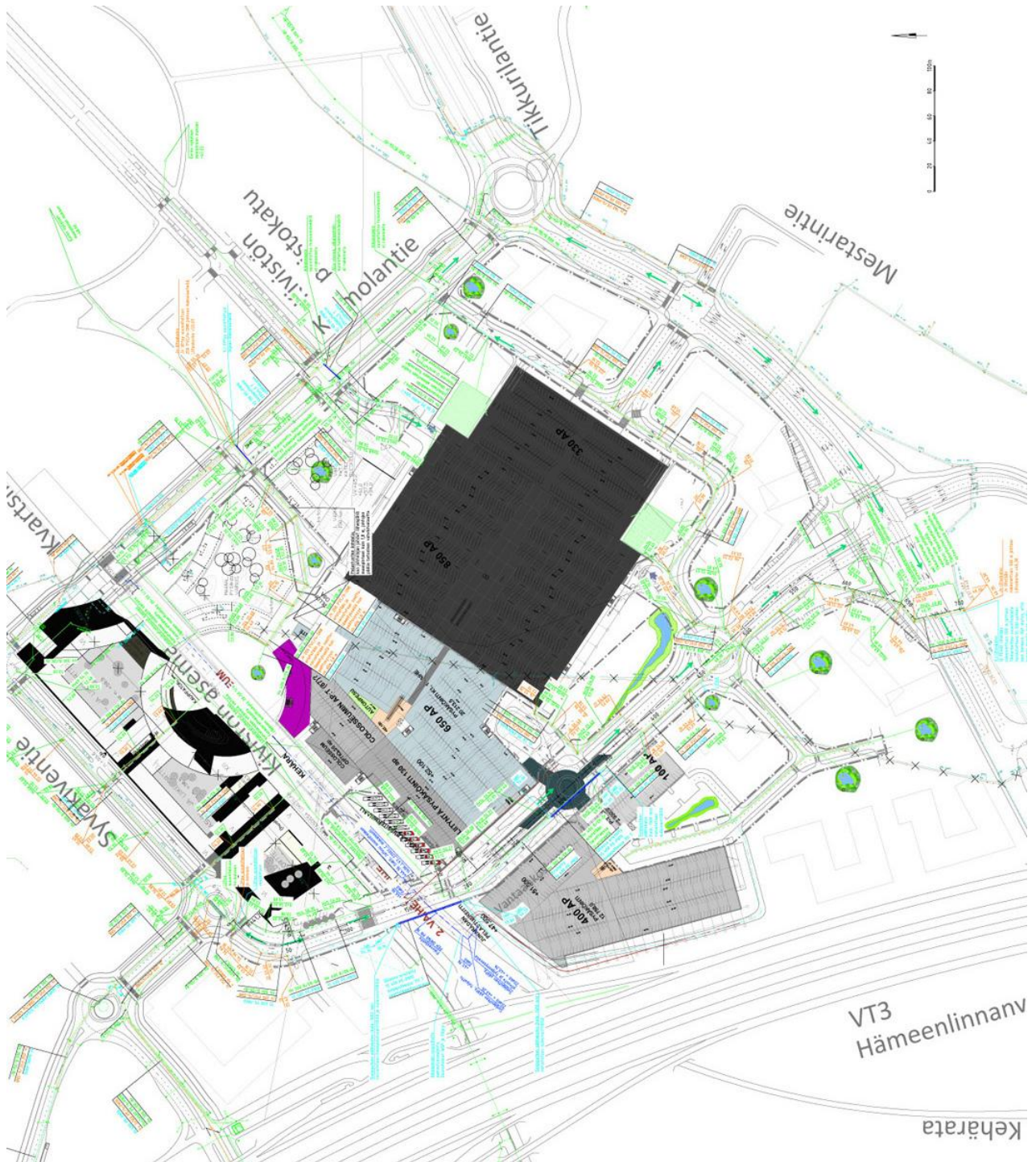
Zirkonipolku, Spinellipolku

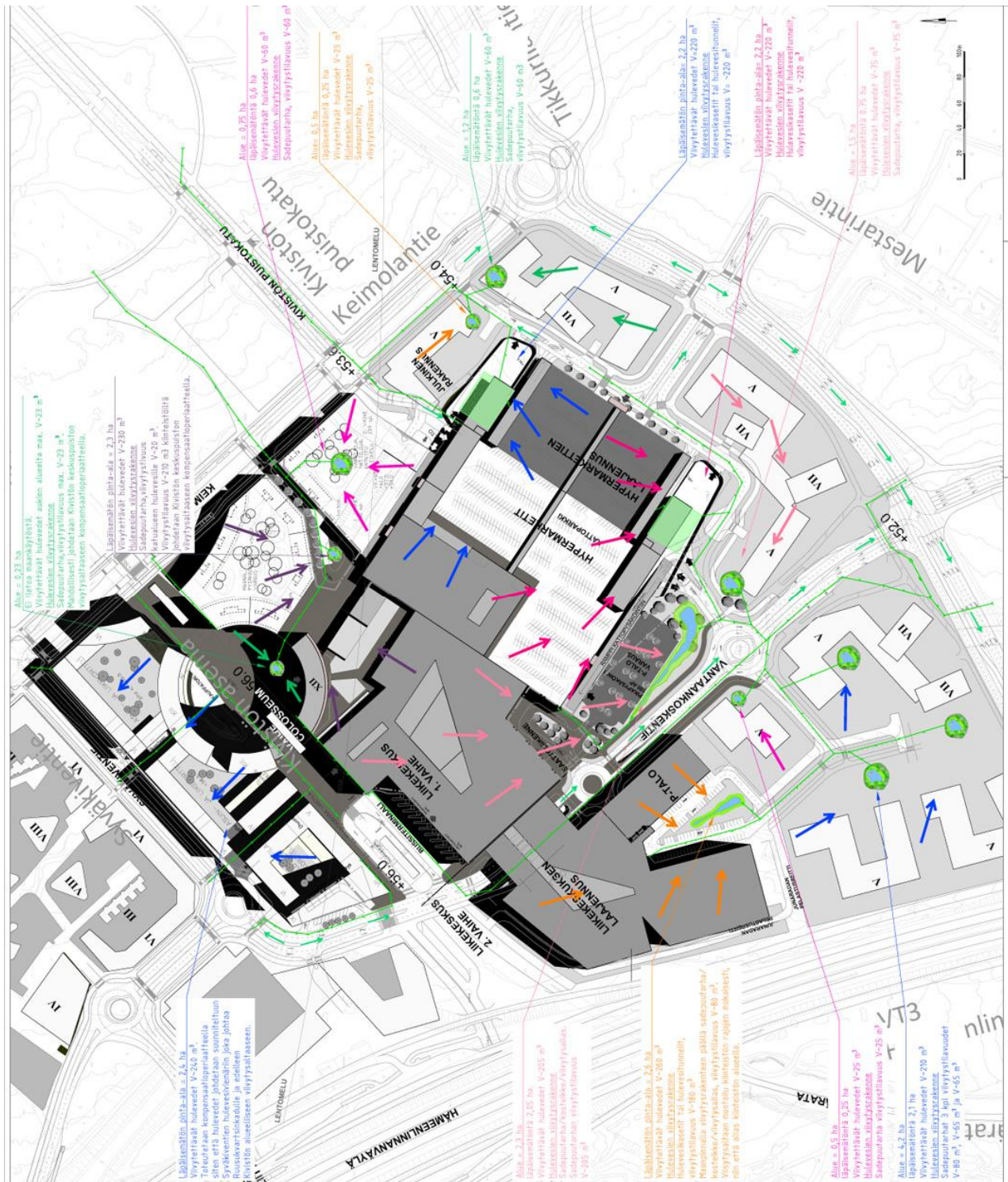


Topaasikuja



Sitriinikuja





LIITE 9. Hulevesien hallintasuunnitelma, WSP Group Oy, 2014



