

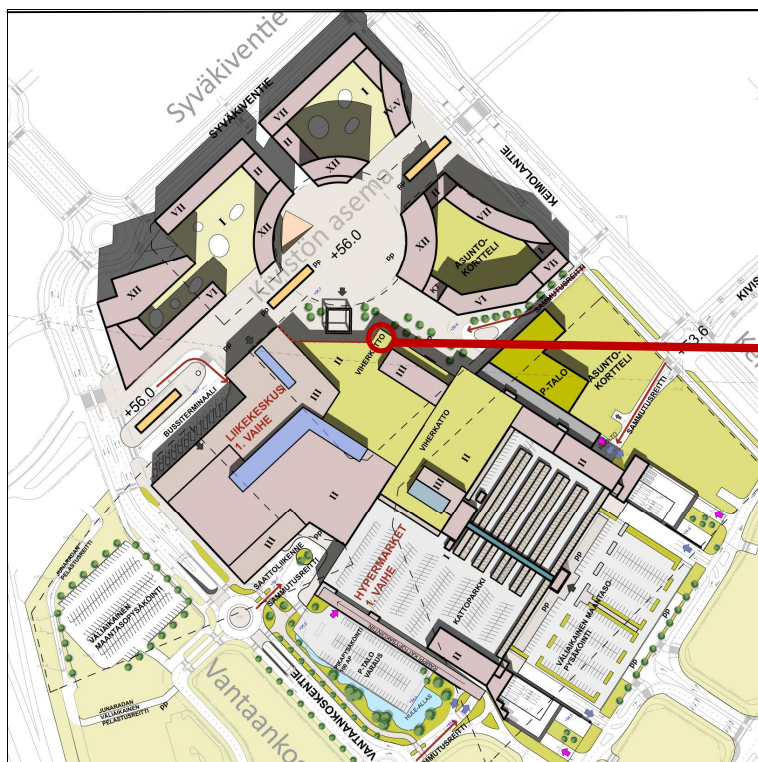


VANTAAN KAUPUNKI, TILAKESKUS
Hankevalmistelu

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUKSEN KIRJASTO-, NUORISO- JA KULTTUURITILA

1.VAIHE

TARVESELVITYS-HANKESUUNNITELMA
18.2.2015



KIRJASTO-
NUORISO-
KULTTUURITILA
1.KRS

SISÄLLYSLUETTELO

1 Hanketietokortti	3
2 Hankkeen perusteet	4
2.1 Yhteenveto	4
2.2 Perustelut tarpeelle.....	4
3 Tilojen toiminnan tavoitteet, kuvaus, tilaohjelma ja vaatimukset	7
3.1 Toiminnalliset ja tilalliset tavoitteet sekä mitoitusperusteet	7
3.2 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, laatutaso- ja arkkitehtoniset tavoitteet....	9
3.3 Nuorten osallisuus	11
3.4 Tilamitoitustavoitteet / htm ² , asiakaskäytien arvioitu lukumäärä.....	11
3.5 Tavoitetunnusluvut	12
3.6 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikatavoite).....	12
3.7 Tilaohjelma.....	13
3.8 Tilojen vaatimukset.....	13
4. Tilakokonaisuuden toteutuksen tavoitteet ja vaatimukset.....	13
4.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset	13
4.1 Tilaratkaisun tavoitteet.....	15
4.2 Rakennetekniset tavoitteet	15
4.3 LVIA-tekniset tavoitteet	15
4.4 Sähkötekniset tavoitteet	17
5. Rakennuspaikka	18
5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta	18
5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet	18
5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset vaatimukset	18
6. Hankkeen laajuus	19
7. Kustannukset	19
7.1 Vuokratkustannukset	19
7.2 Toimintakustannukset	19
7.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset	20
8 Rahoitus, toteutus ja aikataulu.....	20
8.2 Toteutus.....	20
8.3 Aikataulu	20
9. Riskit	21
10. Tarveselvitys-hanketyöryhmä	21

Liitteet:

1. tilaohjelma
2. tilaselosteet
3. tilakaaviot
4. vuokratkustannuslaskelma
6. asemakaavaehdotusainestoa: asemakaavaote-ehdotus ja –määräykset -ehdotus

1 Hanketietokortti

Kohteen nimi: Kivistön kaupunkikeskus, kirjasto-nuoriso-kulttuuritila, 1. vaihe				
Tarpeen kuvaus: Kivistön suuralueelle tarvitaan monikäyttöinen kirjasto-nuoriso-kulttuuritila.				
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Samanaikainen tarveselvitys /hankesuunnitelma: samaan kauppakeskukseen vuokratiloihin 3. kerrokseen Vantaan kaupungin terveysasema ~ 648 htm²				
Tarpeen perustelut: Kivistön suuralueella on tällä hetkellä noin 8 500 asukasta, vuonna 2024 n. 14 300 asukasta (ennuste). Kirjasto-nuoriso-kulttuuritilan sijoittuminen kasvavaan kaupunkikeskukseen on keskeinen tavoite alueen tasapainoisen kehittymisen kannalta.				
Käyttäjähallintokunta: Sivistys-, nuoriso-, kulttuuritoimi				
Kaupunginosa: Kivistö (23)	Kiinteistötunnus: 92- 23 – 196 - 5		Tontin pinta-ala: ei vielä määritetty	
Osoite: osoitetta ei vielä määritetty	Kaavatiedot: Asemakaava 230800 (kala 6/ 2015 (valtuusto 9-10 /2015)		Rakennusoikeus: ei vielä määritetty tonttikoh- taisesti	
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	kem ² / brm ²	htm ²	hym ²	
Uudisrakennus/vuokratilat	506	496	426	
Tilan työntekijämäärä			5(kirjasto)+2(nuorisotoimi)	
Väistötilan tarve: Ei ole				
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: vuokrakohde, ei määrärahaa investointiohjelmassa				
Hankkeen toteutusaikataulu: Valmistuu 2018				
Vuokratilan pääomavuokrakustannukset 21,5 € /m²/kk				
Vuokratilan ylläpitokustannukset € / v (laskutus todellisten kustannusten mukaisesti, pois lukien kauppakeskusjohtaminen) arvio 6,00 € / m²/kk + arvio 1,5 € / m²/kk (sähköt, vesi yms)				
Hallintokunnan/kuntien toimintakustannukset € / v: 200 000 € / v (kirjasto); 80 000 €/v (nuoriso)				
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv- % 0): 310 000 € (kirjasto); 90 000 € (nuoriso); 15 000 – 20 000 € (kulttuuri)				
Vuokra-arvio käyttäjäkunnalle (kirjasto) muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta: Vuokrat ilmoitettu 2015 –kustannustasoon.				
Tuleva vuokra (€ / m² / kk, alv 24 %)			29,00 €	
Vuokravaikutus/496 htm²	14 384 € / kk		172 608 € / v	
Koonnut(t): Riitta Miettinen			Päivämäärä: 18.2.2015	

2 Hankkeen perusteet

2.1 Yhteenveto

Marraskuussa 2014 kaupunginvaltuuston hyväksymän Talousarvio 2015 ja Taloussuunnitelma 2015-2018 investointiosassa on esitetty vuokratilat Kivistön kauppakeskuksesta terveysasemalle sekä kirjasto- ja nuorisotiloille.

Tämä tarveselvitys-hankesuunnitelmassa on tarkasteltu Kivistön aseman viereen rakennettavaan kaupunkikeskukseen sijoittuvia sivistystoimen ensimmäisen vaiheen tilatarpeita, toimintoja, tulevaisuuden tarpeita ja mahdollisuuksia.

Tilat toteutetaan kirjaston, nuorisopalveluiden ja kulttuuripalveluiden yhteiskäyttöisinä vuokratiloina liikekeskuksen ensimmäisessä toteutusvaiheessa. Tilatarve on n. 426 hym². Tilat on tarkoitus korvata alueen väestömäärän kasvaessa isommilla, kaupungin omana investointina tai vuokratiloina toteutettavilla pysyvillä tiloilla. Toisen vaiheen tilatarpeet, toteutustapa ja kaupungin eri toimijoiden mahdolliset synergiat tutkitaan erillisellä tarveselvityksellä ja kannattavuuslaskelelmilla.

Sosiaali- ja terveystalveluiden terveysaseman tilatarpeista tehdään erillinen tarveselvitys-hankesuunnitelma.

2.2 Perustelut tarpeelle

2.2.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittymisen palveluverkkosuunnitelmaan

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 16.6.2014 kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman vuosille 2014-2023. Palveluverkkosuunnittelun tavoitteena on palvelutarpeiden mukaisen taloudellisesti ja toiminnallisesti tehokkaan sekä monikäyttöisen palveluverkon kehittäminen.

Kirjasto

Kaupungin palveluverkkosuunnitelma perustuu palveluiden käyttöiheyteen ja siihen, kenelle palveluja kohdistetaan. Usein käytettävät ja helposti saavutettavat palvelut, kuten kirjasto, ovat peruspalveluita, joita käytetään päivittäin tai yleisesti paljon. Palvelut ovat ensisijaisesti lapsiin kohdistuvia palveluja, esimerkiksi päiväkotia-, sekä esi- ja perusopetuspalveluja.

Koska kirjaston toiminnan painopisteinä ovat koulut, lapset ja nuoret, lapsiperheet sekä ikääntyneet ihmiset, ei hyväkään julkinen liikenne korvaa lähikirjastoa.

Opetus- ja kulttuuriministeriön suosituksen mukaan 80 %:lle kunnan asukkaista joko kirjaston olisi sijaittava alle kahden kilometrin päässä kotoa tai kirjastoauton pysäkin alle kilometrin päässä kotoa. Kaupungin kasvaessa osa tiheästi asutetuista uusista alueista uhkaa jäädä kauas nykyisistä kirjastoista. Kirjastoautolla ei voida palvella suuria asukasmääriä, vaan ne tuottavat sekä koulujen että harvemmin asuttujen alueiden kirjastopalvelua.

Nuorisopalvelut

Nuorisolaissa on määritelty kuntien nuorisotyö ja -politiikka tavoitteelliseksi peruspalveluiksi, joiden toteuttamisesta kunnat päättävät itsenäisesti. Lain tarkoituksena on tukea nuorten kasvua ja itsenäistymistä, edistää nuorten aktiivista kansalaisuutta ja nuorten sosiaalista vahvistamista sekä parantaa nuorten kasvu- ja elinoloja.

Palveluverkon kehittämisen kriteereiksi nuorisopalvelujen osalta määritellään nuorisotilojen maksuttomuus, osallisuus ja tilojen monikäyttöisyys.

Palveluverkon ja alueellisen nuorisotyön haasteena on strateginen asemoituminen jatkuvasti muuttuvilla nuorten vapaa-ajan markkinoilla. Nuorisotilojen ympärille organisoitunut alueellinen nuorisotyö joutuu kilpailemaan niin teknologisen kehityksen, siihen liittyvien palveluinnovaatioiden sekä nuoria kiinnostavien kaupallisen tarjonnan kanssa. Esimerkkinä vetovoimaisista ja elämyksiä tarjoavista kaupallisista sosiaalisista tiloista voidaan mainita kauppakeskukset.

Monessa eri yhteydessä on ennakoitu, että nuoriso tulee enemmän tai vähemmän viihtymään Kivistön keskustan alueella ja todennäköisesti juuri aseman seudulla, kauppakeskuksessa, aukioilla ja toreilla sekä keskustan puistoissa. Tämän vuoksi monikäyttöisen nuorisotilan sijoittaminen kauppakeskukseen muiden julkisten palvelujen yhteyteen on perusteltua.

Kulttuuripalvelut

Kaupungin kulttuuripalvelut tarjoavat laadukkaita ja saavutettavia kulttuuripalveluita kulttuuritaloissa, kirjastoissa sekä muissa kaupungin tiloissa. Tilojen yhteiskäyttöä kehittämällä etsitään synergiaetuja eri toimijoiden kanssa ja uusia toimialavälisiä yhteistyömuotoja.

2.22 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Alustavan väestöennusteen mukaan väestömäärä kasvaa Kivistön suuralueella n. 5800 henkilöllä seuraavan kymmenen vuoden aikana. Kasvu painottuu aluksi Kivistön keskusta-alueelle Kehäradan pohjoispuolisiin kerrostalokortteleihin ja asuntomessualueelle.

Kivistön suuralueen asukasmäärä vuoden 2014 väestöennusteen mukaan ikäryhmittäin:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	muutos
0-6	906	928	1013	1088	1124	1181	1256	1341	1426	1511	1591	685
7-12	796	839	911	961	999	1029	1043	1044	1055	1085	1105	309
13-15	316	354	385	409	440	450	468	473	502	519	551	235
16-24	756	740	879	995	1025	1040	1035	1044	1056	1070	1107	351
25-44	2332	2412	2786	3113	3313	3502	3698	3872	4077	4282	4482	2150
45-64	2284	2363	2615	2804	2917	2994	3108	3212	3290	3403	3509	1225
65-74	711	736	778	817	884	923	970	1005	1040	1067	1099	388
75-	459	479	524	581	593	637	673	716	767	814	859	400
yht.	8560	8850	9891	10769	11295	11755	12251	12707	13212	13752	14301	5741

2.2.3 Liittyminen toimitilaverkkosuunnitelmaan

Kivistön alueelle ei ole laadittu erillistä toimitilaverkkosuunnitelmaa. Toimitilaverkkoa tarkastellaan kuitenkin kokonaisuutena, johon erilliset tarveselvitykset tukeutuvat. Kivistön uuden alueen toimitilaverkkotarkastelussa on otettava huomioon muut tulevat omistus- ja vuokrahankkeet taloussuunnitelman mukaisesti.

Toimitilatehokkuuden kasvattaminen sekä toimitilojen monikäyttöisyyden lisääminen ovat toimitilojen osalta keskeisiä tavoitteita kaupungin strategiassa. Kaupungin uudet toimitilat pyritäänkin suunnittelemaan monikäyttöisiksi ja nostamaan tilojen käyttöastetta.

2.2.4 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen

Vuoden 2014 aikana tilakeskuksen, kaupunkisuunnittelun ja tilojen käyttäjätöimialojen kesken on tehty esiselvitystyötä, jossa on tutkittu tilatarpeita ja niiden vaihteistusta.

Sivistystoimen ensimmäisen vaiheen tilatarpeita on tutkittu vuokratiloina taloussuunnitelman mukaisesti ja lähivuosien tiukan investointikehyksen takia.

Esiselvityksen aikana on tehty yhteistyötä kaupunkikeskus-hankkeen kehittäjien NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy kanssa. Yhteisiä kokouksia on pidetty useita vuoden 2014 aikana. Kokouksissa on selvitelty kauppakeskuksen tarjoamia mahdollisuuksia julkisille palveluille ja palveluiden tarpeita kauppakeskuksen tiloille. Kaupungin toimitilat suunnitellaan kirjaston, nuorisopalveluiden ja kulttuuritoimen yhteiseen käyttöön. Tilojen sijainti kauppa-keskuksessa mahdollistaa erillisten tapahtumien ja toimintojen järjestämisen muuallakin kaupunkikeskuksessa.

Toisen vaiheen, kasvavaan väestömäärään perustuvat tilatarpeet sekä tilojen hankintatavat tulee selvittää erikseen. Sivistystoimen ja muiden toimialojen tilatarpeita tutkitaan kokonaisuutena mahdollisten synergiahyötyjen löytämiseksi. Kivistön kaupunkikeskuksessa on kaupungin toimitiloille useita vaihtoehtoisia sijainti- ja toteutusmahdollisuuksia. Vaihtoehtoja tulee verrata investointikustannusten, käyttötalousvaikutusten ja toiminnallisen tehokkuuden kannalta.

2.2.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Kaupungin toimitilatarpeita on aiemmin selvitelty asemakaavatyön yhteydessä. Marja-Vantaan ydinkeskustan 11.4.2011 hyväksytyn asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen selostuksessa julkisille palveluille oli asetettu tavoitteeksi mm. turvata palveluiden oikea-aikaisuus etupainotteisesti kilpailukykyyn vaikuttavana toimintamallina sekä saada julkiset tilat monipuoliseen ja tehokkaaseen käyttöön yli hallintorajojen uusia toimintamalleja etsien.

Ydinkeskustan asemakaavan selostuksessa mainittujen julkisten palveluiden laajuustavoitteita on viimeisten vuosien aikana jouduttu karsimaan kaupungin taloudellisen tilanteen takia huomattavasti.

3 Tilojen toiminnan tavoitteet, kuvaus, tilaohjelma ja vaatimukset

3.1 Toiminnalliset ja tilalliset tavoitteet sekä mitoitusperusteet

3.1.1 Toiminnalliset tavoitteet

Tilakokonaisuuden on oltava toimiva sekä sisäisiltä tilajärjestelyiltään että osana kauppakeskusta. Tilojen sijainti kauppakeskuksen sisällä, niiden avautuminen aulatiloihin sekä sisäänkäyntien määrä ja sijainti vaikuttavat oleellisesti tilojen toimivuuteen monikäyttötilana. Kaupungin julkisten palveluiden toimitilojen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kauppakeskuksen suunnittelun kanssa suunnitelmien ristiriitojen ja päällekkäisyyksien välttämiseksi. Kauppakeskuksesta on tehty periaateluonnoksia maankäytön suunnittelua ja tarveselvityshankesuunnittelua varten (arkkitehtitoimisto CJ-arkkitehdit Oy).

Kirjasto-nuoriso-kulttuuritilan on oltava monikäyttöinen ja joustava huonetilakokonaisuus joka vastaa myös tulevaisuuden tarpeisiin, toiminnallisiin ja tietoteknikka- ja av-tarpeisiin.

Tilojen aukioloajat myötäilevät kauppakeskuksen aukioloaikoja. Mahdollisuus on myös laajentaa aukiolo- ja käyttöaikoja seitsemään päivään viikossa, tarpeen mukaan.

Kirjasto

Kirjaston perinteisin tehtävä, kirjojen lainaaminen, vaatii kirjojen säilytyksen ja logistiikan vuoksi paljon tilaa. Koska tila jaetaan useamman toimijan kesken, ei sitä voida suunnitella pelkästään kirjaston toiminnan ehdoilla. Hyllyt eivät voi hallita tilaa, vaan niiden on oltava liikuteltavia ja siten myös matalia. Nyt suunnitella olevaan tilaan mahtuu näillä ehdoilla aineistoa enintään n. 10 000 nidettä, n. 600 hyllymetriä, n. 30 - 40 erilaista lehtivuositietoa sekä lainaamiseen tarvittavat automaattit ja muu välineistö. Jos aineisto valitaan huolella, voi sen lainauskierto parhaimmillaan olla n. 7, eli lainoja annetaan vuodessa n. 70 000. Tämä vastaa Vantaan kahden pienimmän kirjaston, Pähkinärinteen ja Länsimäen lukuja.

Vantaalaiset lainaavat kirjastosta keskimäärin 14 nidettä vuodessa, joten nyt suunnitteilla oleva kirjastotila riittää periaatteessa n. 10 vuoden tarpeisiin.

Kirjaston asiakkaat käyttävät runsaasti sekä mukana tuomiaan että paikalla olevia tietokoneita. Tämän kokoisessa kirjastossa tarvitaan n. kymmenen asiakasmikroa, tulostimia ja kopiointimahdollisuus. Lisäksi oman koneet tuoneet henkilöt samoin kuin kirjastoa lukusalina käyttävät opiskelijat tarvitsevat tilat toiminnoilleen.

Kirjaston eri toiminnat, esim. lastenalue, hiljainen alue, asiakkaiden työskentelyalue voidaan jaotella kalusteiden avulla, esim. ns. junavaunukalustein.

Kirjastossa on lähes päivittäin koulukäyntejä, pienimuotoisia koulutustilaisuuksia ja kulttuuritapahtumia, ja niille on paitsi voitava järjestää tilaa, myös varattava opetus- ja esitystekniikalle sekä esim. istuimille riittävästi tilaa. Tämän kokoisessa kirjastossa olisi hyvä varata istuin vähintään n. 60 yhtäaikaaiselle asiakkaalle.

Henkilökuntaa kirjastoon tarvitaan viisi. On mahdollista, että henkilökunta on osittain yhteistä nuorisopalveluiden kanssa.

Nuorisopalvelut

Kirjasto-nuoriso-kulttuuritilat muodostavat erillisine huonetiloineen kokonaisuuden, joka suunnitellaan monikäyttöiseksi. Yhteen huonetiloista on varustettu keittiö ja tämä tila toimii sekä nuorisotilana että monikäyttöisenä yleistilana. Kokonaisuuteen kuuluu myös toimisto-kokoustila, jossa voidaan pitää luottamuksellisia keskusteluja nuoren tai hänen vanhempiansa kanssa.

Monikäyttötila palvelee kaikki niitä nuoria, jotka saapuvat kauppakeskukseen. Lisäksi tila täydentää myös asuinalueen palveluita toimien paikallisten nuorten ja asukkaiden nuoriso- ja asukastilana. Tila on tarkoitettu myös Kivistön keskustassa ja sen lähialueella sekä asemalla tehtävän nuorisotyön tukikohdaksi. Nuorisotyötä tehdään koko keskustan alueella kuutena päivänä viikossa painottuen nuorten vapaa-aikaan eli iltoihin ja viikonloppuihin.

Tilassa nuoret voivat viettää vapaa-aikaansa turvallisissa olosuhteissa ja tavata nuorisotyöntekijöitä, joiden tehtävänä on auttaa ja tukea nuoria heidän elämänsä liittyvissä pulmissa. Tila toimii myös kohtaamispaikkana, missä tavata toisia nuoria ja on mielekästä tekemistä, mutta on myös rauhallista tilaa pelkään olemiseen. Tila on avoinna kauppakeskuksen aukioloaikaan sekä nuorille avoinna arki-iltoisin ja viikonloppuisin. Kohderyhmän ikärakenne tulee olemaan laajempi kuin tavanomaisessa nuorisotyössä.

Monipuolinen, elämyksellinen nuorisokahvilatoiminta, siihen liittyvä nuorten osallistaminen ja yhteinen toiminta kokkaamalla ja muulla kahvilan pitoon liittyvällä toiminnalla on yksi nuorten vahvasti esille tuoma ajatus. Itse tehty terveellinen herkkubuffet ja kestävän kehityksen tuotteiden käyttö ovat nuorten arvo maailman mukaista toimintaa.

Pienimuotoiset tapahtumat kuuluvat toiminnan luonteeseen ja niitä voi porrastetusti järjestää eri-ikäisille kohderyhmille eri vuorokauden aikoina.

Tiloissa ja tiloista käsin on tarkoitus toimia moniammatillisella työtiimillä, jossa on mukana aktiivista nuorisotyötä tekeviä järjestöjä ja paikallinen seurakunta. Tavoite on uudistaa kaupunkikeskustassa tehtävää nuorisotyötä kehittämällä uusia nuorisotyön toimintamuotoja. Tähän yhteistoimintaan on tarkoitus hakea ulkopuolista rahoitusta.

Nuorisotyöhön tarvitaan kaksi työntekijää, jotka tulevat toimimaan koko keskustan alueella ja kauppakeskuksessa. On mahdollista tehdä moniosaajatyötä, kirjaston ja nuorisotyön toimintakenttään kuuluvia tehtäviä.

Kulttuuripalvelut

Kulttuuripalvelut ovat jo Kivistön alueella uuden Aurinkokiven monikäyttöisen palvelurakennuksen myötä, jossa kuvataidekoulu ja musiikkiopisto ovat kaksi talon pääkäyttäjistä. Rakennus valmistuu kesällä 2016. Aurinkokivi mahdollistaa niin pienempien kuin vähän isompien kulttuuritapahtumien järjestämisen talossa. Nykyiset resurssit eivät riitä säännöllisen toiminnan järjestämiseen kahdessa eri tilassa, samalla alueella. Tästä johtuen kulttuuripalvelut eivät ole suunnitelleet säännöllistä toimintaa ja ohjelmaa kaupunkikeskukseen.

Kulttuuripalvelut toivovat, että kauppakeskuksesta löytyisi esiintymiseen sopivia tiloja myös tarvittaessa kauppakeskuksen yleisötiloissa, 1. tai 2. kerroksessa, satunnaisten Pop up -tapahtumien järjestämistä varten. Tilojen käytöstä kulttuuripalvelut voisivat sopia oman käyttöbudjettinsa puitteissa tai mahdollisesti tarjo-

ta kauppakeskukselle ohjelmaa maksutta, jos kauppiaat katsovat hyötyvänsä tapahtumista. Käyttötarve olisi lähinnä satunnaisten Pop up -tapahtumien ja -työpajojen järjestämistä varten. Yhteistyö kauppakeskuksen kanssa, Pop up luonteisten tapahtumien järjestämisessä on myös mahdollista, kulttuuripalveluiden käyttöbudjettinsa sallimissa määrin.

Kulttuuripalveluiden osallisuus mahdollisessa yhteistilassa kirjasto- ja tietopalveluiden kanssa tarkoittaisi ohjelmien järjestäminen eri tapahtumakokonaisuuksien (esim. Tanssin viikot, kirjastojen Lasten päivä -tapahtuma) ja teemapäivien yhteydessä, ja satunnaista toimintaa (työpajoja, kesäkursseja, näyttelyitä) mahdollisuuksien ja tarpeiden mukaan.

Kirjasto toimii paikallisena kulttuuritilana, jossa sekä kirjasto että kulttuuri järjestävät erilaisia ja -kokoisia tapahtumia. Useamman toimijan yhteiskäyttötilana tila on oltava helposti muunneltavissa kirjastotarpeista esitys-, työpaja ja näyttelykäyttöön, jo kauppakeskuksen 1. vaiheessa. Kauppakeskuksen 2. vaiheen tilatarpeet tarkastellaan erikseen.

3.2 Tilaan ja käyttöön liittyvät muunneltavuus-, laatu- ja arkkitehtoniset tavoitteet

Tila on mitoitettu varsin tiukaksi ottaen huomioon sen erilaiset käyttötavat. Monikäyttöisyys edellyttää, että kokonaistilaa voidaan käyttää laajana yhteistilana, mutta jakaa se tarvittaessa osiin.

Hankesuunnitteluryhmän ehdotus on, että tila on pääsääntöisesti avointa tilaa, joka voidaan jakaa liikuteltavien hyllyjen ja muiden kalusteiden avulla. Toiminnoille, jotka vaativat äänieristystä, on erotettu kaksi huonetilaa, monikäyttöinen keittiövarustettu huonetila sekä neuvottelu-toimistohuone. Avoimen tilan huoneakustiikka suunnitellaan erilaiset toiminnot mahdollistavaksi.

Kirjasto

Vuonna 2013 toteutetun kirjastoalan kansallisen käyttäjäkyselyn mukaan aikuisväestön tärkeimmät hyvän kirjaston kriteerit ovat kirjaston sijainti ja aukioloaika. Hakunilan kirjaston peruskorjauksen yhteydessä tehdyn, 650 osallistujan osallistamisprojektin nuoret vastaajat pitivät ensisijaisena kirjaston tyylikkyyttä ja trendikkyyttä.

Kirjastoinvestointi on kunnalle sitä mielekkäämpi, mitä enemmän kirjastoa käytetään. Kivistön alueella pitkä aukiolo voidaan saavuttaa runsaan automaation ja eri tulosalueiden yhteistyön avulla. Kirjaston sijainti 1. kauppakeskuksen kerroksessa helpottaa ja edesauttaa ihmisten hakeutumista tiloihin.

Tilan yhteiskäyttö edellyttää äärimmäisen muunneltavia ratkaisuja, kevyitä ja pinnottavia kalusteita sekä mahdollisimman joustavaa ja yleispätevää sähkösuunnitelmaa ja tietoliikennekaapelointeja. Sähkö- ja av-suunnittelussa huomioidaan tilan monikäyttöisyyden mahdollisuudet siten, että tietokoneita ja langatonta nettiä voidaan käyttää kattavasti koko tilassa eri paikoissa; kalusteiden sijoituksilla muunnellaan erityyppisiä toimintoja. Lisäksi kaikki toimijat tarvitsevat esitys-, ääni- ja valotekniikkaa.

Nuorisopalvelut

Tilan tyylikkyys, trendikkyys ja viihtyisyys ovat nuorten mutta varmasti myös muiden käyttäjäryhmien mieleen. Pintojen kestävyys ja pestävyys on myös tärkeää.

Helposti muutettavat tilaratkaisut ovat yhteiskäytön vuoksi ensiarvoisen tärkeitä. Tiloissa pitää voida toimia samanaikaisesti useampi toimija ja toisaalta tilojen olisi hyvä muuntua yhdeksi tilakokonaisuudeksi esimerkiksi suurempia tapahtumia järjestettäessä. Tilojen samanaikainen käyttö asettaa kovia vaatimuksia ääneristykselle.

Kahvilatoiminta vaatii hyvää ja riittävän suuret ja laadukkaat keittiötilat.

Toistensa tapaamiseen nuoret ja muut asiakkaat tarvitsevat viihtyisiä oleskelutiloja. Nuoriso- ja asukastilatoiminnalle luoteenomaista ovat myös erilainen pelaaaminen ja puuhaaminen. Tilojen tulisi taipua myös erilaiselle pienimuotoiselle harrastustoiminnalle.

Tiloihin tarvitaan myös huone hiljentymiseen ja rauhoittumiseen ja missä nuorisotyöntekijä voi rauhassa keskustella nuorten kanssa.

Alueellisen nuorisotyön ja katutyön tukikohtana toimiminen asettaa tiloille omat vaatimuksensa.

Kun tiloissa toimii työntekijöitä useilta tahoilta, asettaa se omat vaatimuksensa tiloille sosiaalityötilojen osalta. Toimistotilat mahdollisimman suppeat mutta monikäyttöiset.

Säilytystiloja tarvitaan runsaasti eri toimijoiden tavaroiden säilyttämiseen sekä kokkaamiseen ja kahvilatoimintaan.

Lopulliseen sisutuksen suunnitteluun ja tilojen kalustamiseen on hyvä vielä osallistaa niin nuoret kuin muutkin käyttäjäryhmät.

Kulttuuripalvelut

Jotta tila soveltuisi mahdollisimman moneen ja erilaiseen käyttöön, pohjaratkaisun täytyy olla toimiva ja tila muunneltavissa eri käyttötarkoituksiin. Siirrettävien kalusteiden, verhojen tms. ratkaisuiden avulla tilasta saadaan myös soveltuvaan erilaisille työpajoille häiritsemättä tilassa olevaa muuta toimintaa. Mahdollisuus järjestää erilaista toimintaa samanaikaisesti on olennaista, ja mieluummin niin ettei ne häiritse toisiaan. Tilan akustisen ratkaisun täytyy tukea tilan toimintoja.

Tuolit tulisi olla kevyitä ja helposti siirrettävissä paikasta toiseen ja lapsiyleisölle olisi oltava lattiatyynyjä, mattoja tai vastaavanlaista istumajärjestelyä. Tilan varustelun suunnittelussa tulee ottaa huomioon ja miettiä mahdollisimman paljon ei tilaa vieviä ratkaisuja! Varustukseen pitää kuulua hyvä esitys-, ääni- ja valotekniikka ja tulevaisuuden työpajoille sekä erilaisille media- ja av-pajoille asianmukainen varustelu ja -tekniikka. Monikäyttötilan seinillä tulisi olla ripustusmahdollisuus erilaisiin näyttelyihin varten ja esiintymisille täysi pimennysmahdollisuus. Säilytystilaa ylimääräisten tuolien ym. varusteiden säilyttämiseen tarvitaan myös.

Liite 3, Pohjapiirustus-luonnokset

3.3 Nuorten osallisuus

Nuoret on osallistettu Kivistön kauppakeskuksen, sinne tulevan nuorisotilan ja kaupunkikeskuksen suunnitteluun kolmella erillisellä ideapajalla (work shop). Pajat on toteutettu kevään 2014 aikana nuorisotyön ammattilaisten johdolla. Mukana toteutuksessa on ollut kolme Laurea AMK:n opiskelijaa. Nuoria on pajoissa ollut mukana yhteensä 56. Pajojen tulokset on purettu yhteisessä tilaisuudessa missä oli mukana keskustan alueen rakennusyhtiöiden – NCC ja Skanska – edustajat, kaavoittajan edustaja sekä tilatyöryhmän nuorisotyöedustaja. Nuorten ajatukset ja ideat on dokumentoitu ja ne otettu huomioon kohtien 3.1 ja 3.2 laadinnassa.

3.4 Tilamitoitustavoitteet / htm², asiakaskäyntien arvioitu lukumäärä

Kirjasto

Kirjaston arvioitu kävijämäärä on alueen asukasluvun, arvioitujen aukiolotuntien ja kirjaston keskeisen sijainnin perusteella n. 150 000 käyntiä vuodessa, n. 400 asiakasta päivässä seitsemänä päivänä viikossa.

Kirjaston aineistot sekä asiakkaiden muu toiminta edellyttävät, että kirjastolla on aamupäivällä käytössään koko 426 hym², mutta automaation varassa ja rajoitetuin palveluin voidaan toimia siten, että muu toiminta varaa suurimman osan tilasta itselleen. Tämä edellyttää kirjojen säilytystä siirrettävissä hyllyissä.

Nuorisopalvelut

Tilojen mitoitus ei ole suoraan sidoksissa alueen asukasmäärään ja sen kehittymiseen koska keskustan alueen nuorisotyön kohteena tulee olemaan paitsi paikallisia nuoria niin nuoria jotka saapuvat muualta Vantaalta, pääkaupunkiseudulta sekä ympäristökunnista.

Asiakaskäyntejä tulee tilassa olemaan arviolta 5 000/vuosi ensimmäisten vuosien aikana mutta se kehittyy nopeasti 15 000 alueen rakentuessa ja kauppakeskuksen laajentuessa. Arviossa on mukana kaikki käyttäjäryhmät.

Kulttuuripalvelut

Kulttuuripalveluiden toiminta kaupunkikeskuksessa koostuisi arvioilta noin 1-4 tapahtumasta/sisällöstä vuodessa. Kulttuurin panos on paljolti resurssikysymys ja tilavuokran taso ja kustannukset määrittelee myös mahdollisuutemme osallistua yhteiskäyttötilaan. Sisältö riippuu sen hetkisistä henkilöresursseista sekä ohjelmatoiminnan budjetista.

Kävijämääriä on kulttuurin osalta varsin vaikeata arvioida, sillä tilan sijainti kauppakeskuksessa vaikuttaa tähän oleellisesti. Helposti saavutettava tila keskeisellä paikalla luo paremmat edellytykset suuremmalle kävijä- ja yleisömäärälle tapahtumissamme.

Taide- ja kaupunkimuseot eivät tällä hetkellä ole jalkautumassa uusille alueille. Taiteen perusopetusta tarjoavat yksiköt kuvataidekoulu ja musiikkiopisto ovat saamassa toimipisteet Aurinkokiven palvelurakennukseen.

3.5 Tavoitetunnusluvut

Kirjaston, nuoriso- ja kulttuuritoimen tarvitsemien 1. vaiheen vuokratilojen tavoitteellinen huoneala on yhteensä 426 htm², joka sisältää asiakaspalvelutilan sisäistä käytävätilaa 50 m² (ei hyötykäytössä, paloturvallinen reitti ulos). Kaikki käytävätilat mukaan lukien kokonaishuoneistoala on 496 m². Tilat suunnitellaan yhteiskäyttöiseksi monitoimitilaksi.

3.6 Elinkaaritavoite (käyttäjän aikataavoite)

Tilatarpeen kasvaessa Kivistön väestökehityksen myötä vuokratiloista on talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman linjauksen mukaisesti lähtökohtaisesti tarkoitus luopua ja korvata ne kaupungin omistamilla tiloilla. Nykytilanteessa käyttäjä sitoutuu vuokrasopimuksessa tilojen käyttöön 10 vuoden ajaksi. Tilojen kokonaistaloudellisinta hankintatapaa tullaan tutkimaan 2. vaihetta koskevassa selvitystyössä. 2. vaiheessa voidaan myös harkita nuorisotilan jäämistä kauppakeskukseen, jos esim. kirjaston ja tulevan toisen asteen oppilaitoksen tai muiden toimintojen välille syntyisi riittävä synergia. Oppilaitoksen valmistuminen on taloussuunnitelmassa ajoitettu investointien 10-vuotiskauden ulkopuolelle. Kirjaston ja nuorisotilojen suuremmat tilatarpeet tulevat todennäköisesti ajankohtaiseksi jo aiemmin.

Kauppakeskuksen 1. vaiheen valmistumisen ajankohdaksi arvioidaan tällä hetkellä vuotta 2018. Alustavan väestöennusteen mukaan Kivistön suuralueen väkiluku on noussut siihen mennessä yli 2700 henkilöllä nykyisestä.

Liitepiirustuksissa on esitetty kirjasto-nuoris-kulttuuritalon luonnossuunnitelman lisäksi myös tilojen laajenemismahdollisuudet kauppakeskuksen sisällä ja 2. vaiheen alueella.

Kirjasto

Nyt näköpiirissä olevan teknisen ja kirjaston käyttöön liittyvän kehityksen perusteella kirjasto tarvitsee lisää tilaa, kun Kivistön asukasluku nousee.

Nuorisopalvelut

Kävijämäärät eivät ole suoraan sidoksissa väestömäärään koska kauppakeskukseen tulee nuoria lähiympäristöstä ja junaradan ansioista pidemmältäkin. Yli 15 000 vuosittaiset kävijämäärät vaativat jo isommat tilat. Tavoite on toimia tiloissa 10 vuotta ja siirtyä sitten isompiin tiloihin. Tarkoituksen mukaista voisi olla myös jäädä tiloihin jos kirjasto saa isommat tilat koska nuorisotyön tarve kaupunkikeskuksen alueella on jatkuva.

Kulttuuripalvelut

Asukasluku ei samalla tavalla heti vaikuta kulttuuripalveluiden toimintaan Kivistön alueella. Ohjelmaa pyritään yhdenvertaisuusperiaatetta noudattamalla tarjoamaan kaikilla Vantaalla. Isoimmilla alueilla, jossa myös on enemmän asukkaita (kuten esim. Tikkurila tai Myyrmäki) toimintaa on enemmän ja pienimmillä vastaavanlaisesti vähemmän.

3.7 Tilaohjelma

Tilaohjelma on hankesuunnitelmaan liitteenä (liite 1).

3.8 Tilojen vaatimukset

Kaikissa tiloissa tulee huomioida tilojen äänieristys, esteettömyys ja turvallisuus.

Tiloja koskevat yksityiskohtaiset vaatimukset on esitetty tilaselosteissa (huonekortit)

4. Tilakokonaisuuden toteutuksen tavoitteet ja vaatimukset

4.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

4.0.1 Esteettömyysvaatimus

Tilat tulee suunnitella esteettömiksi lähtökohtina RMK F1 ja Esteetön rakennus ja ympäristö (RTS 2011).

Kaikkien asiakkaille tarkoitettujen sisäänkäyntien tulee olla katettuja, luiskattomia ja kynnyksettömiä.

Ovien avausmekanismi sellaiseksi, että pyörätuoli, rollaattori kuin lastenvaunuväen liikkuminen on helppoa.

4.0.2 Tilatehokkuustavoite

Tilojen bruttoala on 506 brm², tilaohjelman huoneistoala yhteensä 496 htm², joka sisältää monikäyttöisen asiakaspalvelutilan sisäistä käytävää 50 m² sekä muita käytävätiloja 10 m².

4.0.3 Muuntojoustovaatimus

4.0.3.1 Rakenteiden muuntojousto

Runkojärjestelmä (pysty- ja vaakarakenteet) valitaan siten, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia (jännvälit, kerroskorkeus ja hyötykuormamitoitus).

Vuokrattavassa tilassa ei saa olla toimintaa ja talotekniikkaa haittaavia kantavia pilareita, kantavia seiniä eikä välipohjan alapinnasta alaspäin tulevia palkkeja tms. esteitä ja epäjatkuvuuskohtia. Huoneiston vapaan korkeuden oltava min. 3500 mm

Ulko- ja väliseinien sekä ikkunoiden ja ovien sijoittelun tulee mahdollistaa tiloissa väliseinien yms. toiminnallisten jakoseinien sijoittelu toimintaa tukevasti.

4.0.3.2 Tilojen muuntojousto

Rakennus tulee suunnitella siten, ettei tilajaon muuttaminen aiheuta ylimääräisiä muutostöitä teknisiin järjestelmiin.

4.0.3.3 Talotekniikan muuntojousto

Talotekniikan nousukuilut mitoitetaan ja sijoitetaan niin, että myöhemmät asennustyöt ovat joustavasti tehtävissä, ks myös kohta 4.3.1.

4.0.4 Sisäilmatavoitteet

Tilojen sisäilman tulee täyttää Sisäilmastoluokituksen 2008 sisäilmaluokan S2 vaatimukset

4.0.5 Valaistustavoitteet

Valaistustavoitteet ovat standardin SFS-EN 12464-1 (Valo ja valaistus, Työkohteiden valaistus, Osa 1: Sisätilojen työkohteiden valaistus) mukaiset.

4.0.6 Lämmönhallinnan tavoitteet

Sisälämpötilatavoite

Tilojen sisäilman sisäilmaluokka on S2(max +27C).

Jäähdytystarve ja -menetelmä

Tilojen ilmanvaihtokoje varustetaan jäähdytysvesiverkostoon liitetyllä jäähdytyspatterilla.

4.0.7 Kosteudenhallinnan tavoitteet

Kirjasto-nuoriso-kulttuuri- tilat toteutetaan julkaisun, RIL250-2011 Kosteudenhallinta ja homevaurioiden estäminen, kosteusriskiluokan R 2 mukaisesti.

4.0.8 Äänitekniset tavoitteet

Noudatetaan standardia SFS 5907 Rakennusten akustinen luokitus, Tilojen akustisen luokituksen vaatimustaso on luokka C.

4.0.9 Sisätilojen rakennusmateriaalien päästöluokkavaatimus

Rakennusmateriaalien tulee täyttää Sisäilmaluokituksen 2008 (RT 07-10946) päästöluokan M1 vaatimukset.

4.1 Tilaratkaisun tavoitteet

4.1.1 Tilaratkaisun toiminnalliset ja liikenteelliset tavoitteet

Kirjasto-nuoriso-monikäyttötila rakennetaan kauppakeskuksen 1. kerrokseen, jonka kerrokorkeus on n. 6m. Suurin huonetila muodostuu ns. Asiakaspalvelutilasta, joka voidaan jakaa kalustein eri käyttötarkoituksiin.

Tilat rajautuvat kauppakeskuksen kauppakäytävään, ulkoseinään toiseen liiketilaan.

Pienemmät huonetilat muodostetaan vakiorunkorakenteisilla väliseinillä huomioiden tilojen vaatimat ääneneristykset. Pienemmät huonetilat varustetaan alakatoin ja tarvittavinen vaimennuksin huoneselosteiden mukaisesti.

Tilaohjelmassa ja huonekorteissa on kuvattu kunkin huonetilaan ominaisuudet.

4.2 Rakennetekniset tavoitteet

Kirjaston lattian kapasiteetin tulee olla riittävä kirjastokuormille kauttaaltaan tiilassa. Pintalaatan suhteellisen kosteuden tulee olla alle 75 % ennen pintamateriaalin asentamista.

Liikekeskuksen taloteknisiä yms. rakenteita ja laitteita ei saa sijoittaa kaupungin vuokraamaan tilaan haittaamaan tilan käyttöä kaupungin omiin erikoistarpeisiin. Erityisesti äänieristettyjen väliseinien ja alakattojen tulee olla toteutettavissa ilman erikoisratkaisuja, vakiorakenteita käyttäen.

Tilan tulee olla sisäpinnaltaan tiivis sellaisiin ulkopuolisiin tiloihin nähden, joissa on mahdollisuus syntyä sisäilman kannalta epäpuhtauksia. Kaikki läpiviennit on tiivistettävä huolellisesti elastisilla materiaaleilla.

Väliseinät liiketiloihin päin eivät saa olla siirtoseiniä vaan kiinteitä teräslasiseiniä sekä tulee olla ummistettavissa yläosasta ilman erityisiä toimenpiteitä.

4.3 LVIA-tekniset tavoitteet

4.3.1 Yleistä

Lvi-tekniset laitteet ja järjestelmät valitaan energiatehokkaiksi – samalla helposti yllä pidettäviksi ja toimintavarmiksi. Laitte- ja järjestelmävalinnoissa huomioidaan niiden hyötysuhteet, toimintapisteet, sähkönkulutus sekä huolto- ja korjaustyöt. Ilmanvaihdon lämmöntalteenotolla ja rakennusautomaation hallitulla käytöllä on merkittävä osuus energiankäyttöön liittyvien tavoitteiden saavuttamisessa. Sisäiset lämpökuormat hyödynnetään.

Tilojen muuntojousto huomioidaan lvi-tekniikan nousukuilujen lukumäärässä ja sijoittelussa ja lvi-järjestelmien mitoituksessa niin, että asennustyöt ovat mahdollisimmin joustavasti tehtävissä. Lvi-tekniikan huollettavuus ja huollon työturvallisuus huomioidaan korkeissa ym hankalasti tavoitettavissa tiloissa.

Lvi-järjestelmien suunnittelussa ja asennuksessa noudatetaan lakien, asetusten ja paikallisten viranomaisten määräyksiä ja ohjeita sekä Suomen Rakentamismääräyskokoelman osien C1 - C2, D1 - D3, D5, E1 ja E7 määräyksiä.

Sisäilmaston sisäilmaluokka on S2, iv-järjestelmän ja rakennus työn puhtausluokka P1, iv-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästö luokka M1. CO2-rajana on 1200ppm.

4.3.2 Lämmitys

Lämmönjakotapa on vesikiertoinen patterilämmitys termostaattiventtiilein. Patterit ovat radiaattoreita ja konvektoreita. Tuulikaappiin sijoitetaan kiertoilmakoje. Johdot varustetaan sulku- ja linjasäätöventtiilein ym putkenosin. Tilojen lämmön kulutusta seurataan lämmityksen alamittarein.

4.3.3 Jäähdytys

Tilojen sijoittelulla ja rakenteellisilla aurinkosuojauksilla vaikutetaan jäähdytystarpeeseen. Viilennystä voidaan lisätä ilmanvaihdon yötuuletuksella. Ivk-huoneessa tilojen ilmanvaihtokoje varustetaan jäähdytysvesiverkostoon liitetyllä jäähdytyspatterilla.

4.3.4 Ilmanvaihto

Tilat varustetaan lämmöntalteenottolaitteen omaavalla tulo- ja poistoilmanvaihtokojeella. Iv-kojeessa on suodatus, lto, lämmitys ja jäähdytys. Suodatusaste on tuloilmassa F7 ja poistoilmassa F5. Lto-laite on ensisijaisesti pyörivä kiekko, jonka vuosihyötysuhde on min75%. Puhaltimet ovat kammiopuhaltimia - puhallinmoottorit taajuusmuuttajaohjattuja tasavirtamoottoreita. Äänenvaimentimet ja vaimennusverhoukset ovat pölyämätöntä materiaalia, joista ei irtoa kuitua kanavistoon. Kojeissa on aikaohjelmien ulkopuolista käyttöä varten lisäaikakytkin. Vesikatolle sijoitetaan taajuusmuuttajaohjattu huippuimuri wc- yms tilojen poistoilmanvaihtoa varten.

Asiakaspalvelutilassa on ilmamääräsäätöinen järjestelmä. Ilmamääriä muutetaan puhaltimien taajuusmuuttajilla ja tilakohtaisilla lämpötila- ja hiilidioksidiantureilla. Iv-kojeet mitoitetaan pienille painehäviöille – puhaltimien ominaissähköteho eli SFP-luku 1/1-teholla max 2,0kW/m3,s.

Kanavissa on sulku-, säätö- ja palopellit ym kanavaosat. Kanavat ovat vakio-paineisia ja tiiviitä – kanavat min luokka B, kanavaosat luokka C.

Ilman tilakohtainen jakaminen tehdään alakattoihin ja seiniin sijoitettavilla paineentasaus- ja säätölaatikoin varustetuilla säleiköillä ja muilla venttiileillä. Päätelaitteet ovat vakiovärisävyyn maalattuja tehdasvalmisteisia äänenvaimennettuja tuotteita.

4.3.5 Vesi ja viemäri

Runkojohdot varustetaan tarvittavin sulkuventtiilein ym putkenosin. Kytkenälähdöt ovat alakaton yläpuolen jakotukeilta johdettuja muoviputkia suojaputkissa. Jätevesiviemärit sijoitetaan pohjakerroksen autohalliin. Tilojen kylmän- ja lämpimän käyttöveden kulutusta seurataan alavesimittarein.

Vesikalusteet ovat yleisesti käytössä olevia vakiokalusteita. Pesualtaat ja wc-istuimet valkoista posliinia, pesupöydät ja tasapohja-altaat rst:tä. Lattiakaivot vesieristuksen ja lattiamateriaalin mukaisia muovikaivoja. Sekoittajat vähän vettä kuluttavia vipu- ja termostaattikalusteita.

Rakennukseen asennetaan automaattinen sammutuslaitteisto(vesisprinkler-järjestelmä)sekä pikapalopostit ja jauhesammuttimet.

4.3.6 Automaatio

Rakennuksen automaatiojärjestelmä on ddc-pohjainen kiinteistöautomaatiojärjestelmä. Hälytykset johdetaan teknisiin tiloihin sijoitettaviin valvonnan alakeskuksiin ja valvomoon sekä kaukovalvontaan.

4.4 Sähkötekniset tavoitteet

Sähköjärjestelmät toteutetaan TN-S-järjestelmän mukaisesti standardin SFS6000 määrittelemällä tavalla. Sähkönjakelujärjestelmä rakennetaan selektiiviseksi ja toteutetaan siten, että huolto- ja vikatapauksissa katkot ovat mahdollisimman lyhyitä ja paikallisia. Keskitettyä UPS-jakelua ei tehdä.

Valaistus- ja pistorasiaryhmäjohtoina käytetään halogeenivapaita MMJ-kaapeleita tai JM/ML-johtimia. Toimistohuoneet sekä muut vastaavat tilat varustetaan johtokanavilla.

Valaistustasoissa pyritään seuraaviin arvoihin:

- käytävät aulat	300lx
- toimistotilat	700lx
- sosiaalitilat	200lx
- kirjasto	600lx

Käytävien ja aulojen valaistus toteutettava siten, että myös seinäpinnat ovat valoisia.

Kirjaston isoon tilaan asennetaan valaisinripustuskiskot, joista syötetään myös keskialueen pistorasiapylväät, 15 kpl, jotka vuokralainen hankkii.

Toimisto- ja nuorisotiloissa (huoneet 1 ja 2 tilaselosteissa ja huonetilaohjelmassa) on ripustettu valaistus, jossa ylävalokomponentti ja valaisin puolipyöreä sekä himmennettävissä.

Tietoverkkojärjestelmiä ja langattomia lähiverkkoja varten kohteeseen rakennetaan omalla alajakamolla varustettu CAT6-kaapelointijärjestelmä. Alajakamo kytkeytyy pääjakamoon kuitu ja kuparikaapelilla. Kokoushuone varustetaan varattuvaloilla. Antennipisteitä asennetaan yhteistiloihin. Kirjasto varustetaan hätäkuulutusjärjestelmällä, joka on osa koko kiinteistön järjestelmästä. Keskuskellojärjestelmä tukeutuu kiinteistön kellojärjestelmään. Kirjaston esiintymistila (digiseinään liittyvä) varustetaan AV-kaapeloinnilla sekä teatteriaäni- ja valotekniikalla, laitteet vuokralaisen hankinnassa.

Kirjasto tukeutuu rikosilmoitus-, merkki- ja turvavalojärjestelmissä, videovalvontajärjestelmässä sekä paloilmoitusjärjestelmässä kauppakeskuksen vastaaviin järjestelmiin. Rikosilmoittimia ja videokameroita asennetaan kirjaston isoon tilaan. Työajan seurantalaitteita varten asennetaan vuokralaisen hankintaan kuuluva lukulaite, joka kaapeloidaan alajakamoon.

5. Rakennuspaikka

5.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Kirjasto-nuoriso-kulttuuritilan vuokratila on Kivistön kaupunkikeskuksen ytimeen rakentuvassa kauppakeskuksessa. Kauppakeskuksen kehittäjinä toimivat NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy. Kehittäjät hankkivat kohteelle investorin / investoreita.

Tilojen sijaintivaihtoehtona on ollut 1. tai 3. kerros. Sijoittuminen liittyy kaava-luonnoksen määräykseen, joka edellyttää, että kauppakeskuksen 3. kerrokseen on sijoitettava 1. vaiheessa 3000 ka-m² yksityisiä ja julkisia palveluita. Terveysaseman vuokratila on sijoittumassa 3. kerrokseen, joten kaavamääräys täyttyy. Kirjasto-nuoriso-kulttuuritilan sijoittumista 1. kerrokseen on perusteltu näkyydellä ja saavutettavuudella. Sijainnin 1. kerroksessa odotetaan tuovan synergiaetuja sekä kirjastolle että kauppakeskukselle.

Toisen vaiheen tilojen sijaintipaikaksi on useita vaihtoehtoja, jotka tulee tutkia erikseen ja verrata niiden kokonaistaloudellista kannattavuutta. Vaihtoehtoina voi tutkia kaupungin omalle maalle rakennettavia toimitiloja, vuokratiloja Kivistön aseman lähiympäristössä tai kauppakeskuksen laajentuessa vuokratiloja kauppakeskuksessa.

5.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Tilat ovat lentomeluvyöhykkeellä Lden 50 dB. Liikennemeluenusteiden perusteella kaavaan on kirjattu rakentamisjärjestys. Kaavamääräyksen mukaan toimitilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL Lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Säteilyturvakeskuksen 31.1.2013 päivätyn kartan mukaan rakennuspaikka kuuluu alueeseen, jossa keskimääräinen säteily on välillä 100 – 200 Bq/m³. Työpaikoilla radonpitoisuus ei saa säännöllisessä työssä ylittää arvoa 400 Bq/m³.

5.3 Rakennuspaikan toiminnalliset vaatimukset

Kirjasto-nuoriso-kulttuuritilan huoltoliikenne hoidetaan pääsääntöisesti kellarikerroksen huoltoreitin kautta, hissien avulla 1. kerrokseen. Poikkeuksellinen tavarankuljetus voidaan hoitaa myös ulkokautta.

Tarvittavat sosiaalitilat vuokrataan kauppakeskuksen työntekijöiden yhteisistä sosiaalitiloista.

Varattuja autopaikkoja ei tarvita. Mutta kauppakeskuksen pohjakerroksessa on autopaikotusmahdollisuus asiakkaille ja henkilökunnalle.

Polkupyörille ja mopoille on järjestetty paikoitus kirjaston välittömästä läheisyydestä.

Kirjasto on erittäin hyvin julkisten liikennevälineiden saavutettavissa. Kehäradan asema sekä bussiterminaali sijaitsevat Topaasiaukiolla, kauppakeskuksen välittömässä läheisyydessä.

6. Hankkeen laajuus

Kirjasto-nuoriso-kulttuuritilan vuokravaikutteinen huoneistoala on 498 htm², bruttopinta-ala on 505 brm².

7. Kustannukset

7.1 Vuokrakustannukset

Vuokra-arvio muodostu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Vuokrat ilmoitettu 2015 –kustannustasoon. Ylläpitovuokra-arvio laskutetaan todellisten kulujen mukaan poislukien kauppakeskusjohtaminen.

- vuokra-aika 10 vuotta
- pääomavuokra 21,50 €/m²/kk
- ylläpitovuokra-arvio 6,00 €/m²/kk
- lisäksi arvio 1,5 €/m²/kk (sähköt yms)

-vuokra-arvio: 29 €/m², 13 640 €/m²/kk, 163 680 €/m²/v

7.2 Toimintakustannukset

Kirjasto

Kirjastoon tarvitaan viisi työntekijää. Kirjaston henkilökunnan on syytä olla kirjastotyön ohella myös nuorisotyöhön koulutettua ja sopivaa.

Henkilöstömenot ovat n. 200 000 euroa vuodessa.

Nuorisopalvelut

Nuorisotyötä on tarkoitus aloittaa alueella yhteistyöllä mahdollisimman monen alan järjestön ja toimijan kanssa sekä hakea ulkopuolista rahoitusta.

Tilaan tarvitaan kuitenkin 2 nuorisotyöntekijää jotka voivat erikseen sovittavalla tavalla hoitaa kirjastotyöhön ja tilan hallinnointiin liittyviä tehtäviä. Kirjaston resurssit ovat sitten erikseen, mutta synergiaetuja saadaan jos kirjastotyöntekijät ovat saaneet myös nuorisotyökoulutuksen.

Toimintakustannukset

- henkilöstökulut 2 x 35.000€/v = 70.000€/v
- toiminnan käyttökulut nuorten kanssa 10.000€/v (sisältää toimintamaksut, tarvikkeet, tietokoneiden ym. leasingkulut)

Kulttuuripalvelut

Kivistön kaupunkikeskuksessa järjestettävien tapahtumien ja muiden ohjelmien epäsäännöllisyyden vuoksi kulttuuripalveluilla ei ole mahdollisuutta taikka resursseja sijoittaa omaa henkilökuntaa keskukseseen.

Teknisen varustelun laajuuden ja kokonaisuuskustannuksen arvioiminen sekä kaluston määrittäminen on vielä tässä vaiheessa vaikeaa. Varustukseen vaikuttaa niin monta tekijää, mm. kattokorkeus, rakennusmateriaalit, tilan muut mitat jne. On hyvä myös muistaa, että tekniikka tarvitsee säännöllisin välein vuosi- ja määräaikaohjauksia. Aikaisemmissa suunnitelmissa ollut valkokangasta ei tarvita, mikäli tilaan hankitaan digitaalinen seinä.

7.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannukset

Kirjasto

Kirjaston kalustaminen maksaa n. 310 000 €:

- hyllyt yms. säilytyskalusteet 100 000 €
- automaatio (lainausautomaatit, aineiston rfid-tarroitus, valvonta yms.) 100 000 €
- muu kalustus (palvelutiski, pöydät, tuolit, esitystekniikka, kirjakärryt) 100 000 €
- digiseinä (esim. Christies MicroTiles) 10 000 €

Nuoriso

Tilan sisustaminen, varustaminen (pelit yms.) ja kalustaminen

- kertaluontoinen kustannuserä 90.000€.

Kulttuuri

Kulttuuripalveluiden kalustamiskustannukset ovat n. 15000 – 20000 €, tapahtumakalusteita ja äänentoistojärjestelmää varten.

8 Rahoitus, toteutus ja aikataulu

8.1 Rahoitus, investointiohjelmaan kuuluminen

Tilat kuuluvat Vantaan kaupungin investointiohjelman vuokratiloihin. Marraskuussa 2014 hyväksytyssä taloussuunnitelmassa on esitetty vuokratiloja Kivistön kirjastopistettä, kulttuuria, nuorisoa ja terveysasemaa varten Kivistön kauppakeskuksesta (Taloussuunnitelma 2015–2018: Uudisrakennukset, ts 2015-2024 – taulukko, kohta C Vuokratilat, investorina kaupungin ulkopuolinen kiinteistösijoittaja).

8.2 Toteutus

Hankkeen toteuttavat NCC Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhdessä.

8.3 Aikataulu

Tilat voidaan ottaa käyttöön kauppakeskuksen 1. vaiheen valmistuttua. Hankkeen kehittäjien nykyinen arvio valmistumisesta on loppuvuosi 2018.

Tarkistettu asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotus viedään Kaupunkisuunnittelulautakuntaan 1.6.2015 ja tämä jälkeen kaupunginhallitukseen ja kaupunginvaltuustoon elo-syyskuussa.

9. Riskit

9.1 Aikatauluriskit

Mikäli investointipäätös viivästyy, hanke viivästyy. Tämä edellyttää uutta tarveselvitystä 1. ja 2. vaiheen tiloista.

Kauppakeskuksen rakentuminen voi viivästyä liiketaloudellisista syistä. Alueen väestömäärä saattaa kehittyä niin nopeasti, että nyt suunnitellut tilat ovat jo valmistuessaan riittämättömät. Mikäli kauppakeskuksen rakentuminen viivästyy huomattavasti, on syytä harkita lopullisten, 2. vaiheen tilojen toteuttamista suoraan. Tämä edellyttää uutta tarveselvitystä 1. ja 2. vaiheen tiloista.

9.2 Kustannusriskit

Kauppakeskuksen toimijat Skanska ja NCC ovat tarjonneet kaupungille toimitiloja terveysasemalle rakennuksen kolmannesta kerroksesta ja kirjastolle rakennuksen 1.kerroksesta. Arvioitujen vuokratilakustannusten nousu on kustannusriski.

10. Tarveselvitys-hanketyöryhmä

Tarveselvitystä ja sitä edeltävää esiselvitystyötä on tehty työryhmässä, jonka jäsenistä osa on vaihtunut työn kuluessa. Käyttäjän tavoitteiden tarkennuttua työryhmää on täydennetty rakennuttajien ja kauppakeskuksen luonnossuunnittelusta vastaavan arkkitehtitoimiston edustajilla.

10.1 Ryhmän jäsenet

- Reeli Karimäki, kulttuuripalvelut (esiselvitysvaihe)
- Richard Silin, kulttuuripalvelut (tarveselvitys-hankesuunnitteluvaihe)
- Gilbert Koskela / Sakari Koivisto, Kivistön projektinjohto
- Pekka Mäkelä, nuorisopalvelut
- Asta Mellais, sosiaali- ja terveystieteiden palvelut (esiselvitysvaihe)
- Harri Raita, kuntalaispalvelut (esiselvitysvaihe)
- Päivi Riehungas, sivistysvirasto (esiselvitysvaihe)
- Laura Malinen, sivistysvirasto (tarveselvitys-hankesuunnitteluvaihe)
- Ritva Tanner, tilakeskus (esiselvitysvaihe ja tarveselvitysvaihe 27.6.2014 asti)
- Riitta Miettinen, tilakeskus (tarveselvitys-hankesuunnitteluvaihe 1.7.2014 alkaen)
- Hanna Tiira, kaupunkisuunnittelu, (esiselvitysvaihe)
- Mikko Vainio, kirjasto
- Ritva Nyberg, kirjasto tilakeskus (tarveselvitys-hankesuunnitteluvaihe)
- Katariina Lauronen, kirjasto
- Timo Sippola, Ivi-asiantuntija, tilakeskus (tarveselvitys-hankesuunnitteluvaihe)
- Pekka Halonen, sähköasiantuntija, tilakeskus (tarveselvitys-hankesuunnitteluvaihe)
- Katri Olli, rakennusasiantuntija, tilakeskus (tarveselvitys-hankesuunnitteluvaihe)
- Antti Tuomainen, johtaja-Hankekehityspalvelut/Kaupunkikehittäminen, Skanska
- Petri Anttalainen, director, Retail Developmenti, NCC
- Tiina Tiusanen, ark.tsto CJ-arkkitehdit

KIVISTÖN KESKUKSEN TOIMITILAT																		
KULTTUURI, KIRJASTO, NUORISOTILAT																		
TILAOHJELMA, ALUSTAVA 30.1.2015																		
TARVESELVITYS-HANKESUUNNITELMA																		
Huonetilan nimi	pinta-ala hy ^m ²	Huonetilan käyttötarkoitus																
Erilliset huonetilat																		
Huone 1	44	käyttötarkoitus: monikäyttöinen huonetila (nuoriso-kirjasto-kulttuuri-yms) keittiövarustus (suljetavissa esim. taiteovin) esim. nuorisoin toimintatila, aikuisopiston kurssitila säilytystilaa																
Huone 2	12	käyttötarkoitus: keskustelu-neuvottelu-työhuone																
Varasto	21	säädetävät hyllyt eri käyttäjäryhmille jakkarat, sermit, tyynt, näyttely- yms tarvikkeet latauspiste: pistorasioita riittävästi työpistevastus henkilökunnalle lukittavat lokerikkokaapit																
Puhelinkoppi		äänieristys, voi sijaita varastossa																
Avoimet tilat																		
Asiakaspalvelutila	335	käyttötarkoitus: monikäyttöinen huonetila (nuoriso-kirjasto-kulttuuri-yms) lapsille, aikuisille, nuorille omat alueet ryhmättila erotettavissa kalusteilla , mahdollisuus tapahtumille, 60h, osa kirjastoa työtila erotettavissa kalusteilla hiljentymisen erotettavissa kalusteilla , osa kirjastoa käsikirjasto lainattava aineisto 600 hyllymetriä, hyllyt siirrettävät, pyörillä, h=max 1400 lehtialue erotettavissa kalusteilla , 30-40 eri lehteä, kirjaston omia tabeletteja houkutteleva sijainti infotiski ja palvelupiste keskeisesti lainaus- ja palautusautomaatit 2kpl keskeisesti langaton netti latauspisteitä, pistorasioita riittävästi, kirjaston koneiden, käyttäjen tietokoneiden ja tabletien lataamiseen tietokoneasemia 10-12 kpl tilavarauks laitteille, kärryille mahdollinen etätyöpiste esim. freelancerille mahdollisuus näyttää elokuvia mahdollisuus toimia galleriatilana ällytaulukun, -seinäpintojen sijoittelumahdollisuus eri tyyppeistä, muuntelukelpoisia istuskeluryhmiä eri tyypeille toiminnolle, huomioitava sähkötk, nettiyhteydet, tulevaisuuden visiot sisäistä käytävää																
Huoltotilat																		
Wc-ja-tilat	10	1 (henkilökunta)+1 inva (asiakkaatk). Asiakaswc pääosin kauppakeskuksessa																
Sivoustilat	4	suurempi siivouskeskus sijaitsee kauppakeskuksessa																
YHTEENSÄ	426																	
	50	asiakaspalvelutalon sisäistä käytävää																
	10	käytävää																
	496	kokonaisala																

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS, 1. vaihe

11.2.2015

KIRJASTO-NUORISO-KULTTUURITILA**TARVESELVITYS / HANKESUUNNITELMA - TILASELOSTEET****SISÄLLYSLUETTELO**

TILASELOSTE	SIVU- NRO			REV.PVM.
AVOIMET TILAT				
ASIAKASPALVELUTILA	1			
ERILLISET HUONETILAT				
HUONE 1, MONITOIMIHUONE	2			
HUONE 2, TYÖ- JA NEUVOTTELUHUONE	3			
VARASTO	4			
PUHELINKOPPI	5			
HUOLTOTILAT				
WC-TILA1, HENKILÖKUNTA	6			
WC-TILA2, INVA, ASIAKKAAT	7			
SIIVOUSKOMERO	8			
TUULIKAAPPI, 2KPL	9			
KÄYTÄVÄ	10			

YLEISTÄ:

häätäkuulutus paloilmoitin, sprinkleri jokaiseen huonetilaan määräysten mukaisesti
huomioitava alakattojen yläpuolisten tilojen huolto
opasteet kaksikieliset, suomi ja ruotsi
alaslasketut katot varustettu "klipsein", takaamaan, että levyt eivät irtoile

KATSO MYÖS TARVESELVITYS-HANKESUUNNITELMA

RU = kuuluu rakennusurakkaan

K= käyttäjän hankinta, irtokalustehankinta, ei kuulu rakennusurakkaan!

KIINTOKALUSTEIDEN SJOITTAMISTA ULKOSEINILLE TULEE VÄLTÄÄ!

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS, 1. vaihe KIRJASTO-NUORISO-KULTTUURITILA TARVESELVITYS / HANKESUUNNITELMA - TILASELOSTEET				11.2.2015
ASIAKASPALVELUTILA				335 m² 1 kpl
(+sisäinen käytävä 50 m2)				
TOIMINNAN KUVAUS				
Monikäyttöinen kirjasto-nuoriso- kulttuurikäyttöön soveltuva huonetila, lapsille,nuorille, aikuisille, lehtilukutilalle omat alueet, jotka on järjestettävissä/erotettavissa kalusteilla Mahdollisuus järjestää tapahtumia max 60 henkilölle Mahdollistaa em. lisäksi myös erityyppiset esitykset, galleriatoiminnot, yms tulevaisuuden tarpeet Tilan sovelluttava myös yksilölliseen ja hiljaiseen oleskeluun, työskentelyyn, lukemiseen,				
TILALLE ASETETTAVAT TEKNISET ERITYISVAATIMUKSET				
ääneneristys , äänenvaimennus, akustiikkalukitus C	monikäyttöisyys huomioitava valaistus- av-, tietoliikennetarkaisissa, ks kohta TOIMINNAN KUVAUS ja IROTKALUSTEET			
esteettömyys (rollaattorilla/pyörätuolilla kulku)	monikäyttöisyys huomioitava kalustesuunnittelussa			
turvallisuus	mahdollisuus kulkuaikojen joustavuuteen ja omatoimikirjastotoimintaan			
TILAA RAJAAVA RAKENNE	PINTAMATERIAALI / -KÄSITTELY - OMINAISUUDET			
LATTIA	muovimatto 50%, kokolattiamatto 50%, helposti puhdistettavat			
SEINÄT	tasoitus + ylitasoit., helposti puhdistettavat, akustointipintarakenne liiketilan vastaisen seinän yläpinnassa esim. Innofusor tai vast. seinärakenteissa huomioitava digiseinän ripustus			
KATTO	maalauk			
ALAKATTO, VAIMENNUS	äänenvaimennus 100%, hoidetaan sekä liimattavilla akustiikkalevyillä sekä osittain ripustettavilla akustiikka-elementeillä			
MUUTA	pintamateriaalit julkisten tilojen laatu luokkaa , seinärakenteessa huomioitava ripustukset ja kiinnitykset, esim. digiseinä, oviin lukitukset			
RAKENNUSOSAT	IKKUNA- TAI OVITYYPPI - OMINAISUUDET			LUKUMAARA
SISÄIKKUNAT	tuulikaappiin, kahvilan suuntaan ja käytävään, laminoitu lasi 4+4 mm			
OVET /dB25	tk 1kpl /10+3M , käytävä 2kpl/10+10M (toinen kahvilan kohdalla), Ilock-systeemi			4
				1
KIINTOKALUSTEET	LKM	RU	KÄ	HUOM!
Opasteet, opastetaulu	1	1		Ulko- ja sisä-alueopasteet; Pohjapiirros, josta näkee kirjaton toiminnat; huoneopasteet
VARUSTEET, KONEET, LAITTEET				
infotiski	1		x	erikoispiirustuksen mukaisesti, huomioiden tarvittavat sähkö- ja nettivarustuksen, pistorasioita
turvaportit	3		x	sisäänkäyntien yhteyteen, vaatii sähköistyksen, valmistaja 3M tai vastaava
palautus- ja lainausautomaatti	2		x	vaatii sähköistyksen ; samassa automaatissa palautus- ja lainaustoiminnot, langallinen netti
infotiskin ja palvelualueen tietokoneet	n		x	vaatii sähköistyksen, langattoman ja langallisen netin
digiseinä	1		x	vaatii sähköistyksen, äänentoiston, langattoman (+langallisen) netin, valmistajan ohjeen mukaiset järjestelmät
tietokoneasemia	10		x	av-kaapelointi, pienimuotoinen ääni- ja valotekniikka
tilavaraukset tv-näytölle	1	x		vaatii sähköistyksen, langattoman netin, muuntelumahdollisuus
kopiokone, tulostin				suurikokoinen, vaatii sähköistyksen, langattoman netin (informaatiotarkoitus, sisäänkäyntien läheisyydessä)
säleiverhot		x		vaatii sähköistyksen, langattoman netin, muuntelumahdollisuus
pimennysverhot- ja -kiskot		x		sisä- ja ulkoikkunoihin
ripustuskiskot	10	x		sisä- ja ulkoikkunoihin, sivuun vedettävä järjestelmä, esim. Silent Gliss
LVI				taideteosten yms kiinnittämistä varten, sekä kiinteille seinille, että katosta keskilattialle ripustettavat
Ilmastointi, normaali painesuhde	x	x		säättömahdollisuudet
SÄHKÖ				
Yleisvalaistus	x	x		muuntelumahdollisuus, himmennysmahdollisuus, liiketunnistin, myös tav. Katkaisija, valaistut opasteet
Pistorasiat	x	x		tietokoneasemille, käyttäjien tietokoneille, , latausmahdollisuuksia tietokoneille, tableteille, kännyköille, tv:lle, siivoukselle
kiinteitä CAT-rasioita		x		
hyllyvalaistus		x		huom. Infotiski ja automaattit tarvitsevat langallisen yhteyden (tietoturva)
ripustuskiskot valaisimille		x		hoidetaan yleisvalaistuksen avulla
pistorasiapylväitä	15		x	muuntelumahdollisuus
huom. myös kohta Varusteet koneet laitteet				
IROTKALUSTEET, -VARUSTEET				
infotiski ja palvelualue	1		x	vaatii sähköistyksen, netin
lainausalue, käsikirjasto			x	kirjahyllyjä xxxm, vaatii sähköistyksen ja langattoman netin, mahdollisuus käyttää tietokonetta, tablettia
lehtialue			x	lehtihyllyjä xxxm, vaatii sähköistyksen ja langattoman netin, mahdollisuus käyttää tietokonetta, tablettia
lasten alue			x	kirjahyllyjä x m
ryhmätilla, erotettavissa kalusteilla			x	vaatii sähköistyksen ja langattoman netin, mahdollisuus käyttää tietokonetta, tablettia
kirjahyllyt	n. 26		x	lainattava aineisto n. 600 hyllym., hyllyt h=1400, pyörillä varustetut, kaappitilaa vasten olevien hyllyjen h tark. myö.
tuolit + tuolivaunut	60		x	pinottavat, tuolivaunut myös, tuolivaunuun mahtuu n. 20 kpl, säilytys varastossa
oleskelukalusteita			x	muunneltavat sijoittelu- ja, nettimahdollisuus, osaan sähkömahdollisuus tietokoneille, tableteille, kännyköille voivat muodostaa oleskeluryhmän tai olla yksittäin, erilaisia, esim. ns. junavaunukaluste
pöytätilaa			x	esittelytilaa, laskutilaa
työtuoleja			x	infotiskin yhteyteen
sohvia			x	
nojatuleja, "junavaunukalusteita"			x	
esitelineitä, sermejä			x	sermeillä akustoiva ominaisuus,
tilavaruuden laitteille, karruille			x	

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS

KIRJASTO-NUORISO-KULTTUURITILA

TARVESELVITYS / HANKESUUNNITELMA - TILASELOSTEET

HUONE 1, MONITOIMIHUONE

11.2.2015

2

41 m² 1 kpl

TOIMINNAN KUVAUS

Monikäyttöinen huonetila; työhuone-, neuvottelutilamahdollisuus
esim. nuorison toimintatila, aikuisopiston kurssitila
keittiövarustus ruuan laittoon varten

TILALLE ASETETTAVAT TEKNISET ERITYISVAATIMUKSET

ääneneristys , äänenvaimennus, tilaa ympäröivät väliseinät rakennetaan välipohjaan asti, huom. tiivistykset
keittiövarustus

TILAA RAJAAVA RAKENNE	PINTAMATERIAALI / -KÄSITTELY - OMINAISUUDET			
LATTIA	muovimatto			
SEINÄT, myös kauppakeskuksen tk:n välinen	tasotus+ylitasotus, ääneneristys 35dB, Ek-kipsilevyseinät, maalaus, keittiökalusteiden kohdalla laatoitus/laminaatti/lam.lasi + vesieristys			
	seinät rakennetaan yläpohjaan asti, rakenteissa huomioitava kiinnitykset			
KATTO	yläpohjan ja alakaton välitilaan huoltomahdollisuus (huom. sprinklaus)			
ALAKATTO / VAIMENNUS	huonekorkeus n. 3500mm, + alaslaskettu, avattava järjestelmäkatto, ääntä vaimentava akustiikkalevy 80%			
MUUTA	pintamateriaalit julkisten tilojen laatuluokkaa, vesieristykset tyypihyväksytty rakenne, akustinen luokitus C			
RAKENNUSOSAT	IKKUNA- TAI OVITYYPPI - OMINAISUUDET			LUKUMÄÄRÄ
SISÄIKKUNAT	tuulikaappiin laminoitu 4+4 mm			
OVET	äänieristetty ovi 35 dB /9M toimistohuoneeseen, tiivistekynnys + tk 1kpl /10M			2
TAITOSEINÄ	siirt/taiteseinä asiakaspalvelutilaan dB 35 , käyntiovi 35 dB, leveys 10M integroitu siirtoseinään, tiivistekynnys, lukitus			
KIINTOKALUSTEET	LKM	RU	K	HUOM!
hyillykaappi	3	x		500x600x2100, lukittava
keittiökaapistoa n. 4m.		x		kaapistoa ja pöytätasoa, laatikot, ovet ja vetolaatikon veitsien ja ruokailuvälineiden laatikot lukollisia
Pieniä lukollisia kaappeja	3	x		Järjestö yms. käyttöön
VARUSTEET, KONEET, LAITTEET				
ikkunaverhokisko ja klipsit	x	x		sisä- ja ulkoikkunan kohdalle, 2 kiskoa, sivuun vedettävä järjestelmä, esim. Silent Gliss
Säleikahdin	x	x		sisä- ja ulkoikkunan kohdalle
pimennysverhot		x		
valkotaulu	1	x		1200 x 1200 siirrettävä
Nestesäippu-annostelija	1	x		keittiökalusteen yhteyteen
Käsihuuhdeannostelija	1	x		keittiökalusteen yhteyteen
Käsipyhyheannostelija	1	x		keittiökalusteen yhteyteen
jääkaappi-pakastin	1	x		integroitu malli
liesi	1	x		rst-pinta, kotikonemalli
astianpesukone	1	x		rst-pinta, teollisuuslaatuokkua
mikro	1	x		kaappiin upotettu
kahvinkeitin	1		x	pöytätason päällä
huoneopasteet		x		
ilmoitustaulu			x	1200x1000 mm
LVI				
keittiötaso-allas, rst	1	x		
Pöytäsekoittaja	1	x		
liesituuletin	1	x		
Ilmanvaihto	x	x		
SÄHKÖ				
Yleisvalaistus	x	x		liiketunnistin, myös tav. katkaisija
sähköt keittiökoneille	1	x		
Pistorasiat	x	x		sekä keittiökoneille, että tietokoneille, tableteille, äänentoistolaitteille, peliseinälle
sähkönjohtokouru	1	x		paikka tarkentuu, mahdollisuus lisätä pistorasioita tulevaisuudessa
langaton netti		x		
kiinteistö CAT-rasioita		x		
pistorasiapylväs	1		x	
TV antennipistoke	2	x		
Lankapuhelinkytentä	1	x		
työajanseurantalaite		x		
IRTOKALUSTEET, -VARUSTEET				
pystyaulakko	2		x	
pöydät, tuolit n. 15 henkilöle			x	esim. 5kpl pöytiä 60 x 1200 + 15 tuolia
sohvaryhmä	2		x	
nojatuolet	3		x	sohvaryhmään liittyen
matala pöytä	1		x	sohvaryhmään liittyen
säkkituoleja	2		x	
hyillykköä	3		x	esite-, lehti- ja kirjahyllyjä, h= 1200mm, peliseinän alle matala kaapisto
Peliseinä, esim. Game Lab	1		x	
jäteastia polkimella	1		x	suurikokoinen
tietokone, tulostin			x	

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS

KIRJASTO-NUORISO-KULTTUURITILA

TARVESELVITYS / HANKESUUNNITELMA - TILASELOSTEET

11.2.2015

3

HUONE 2

12 m² 1 kpl

TOIMINNAN KUVAUS

työ- ja neuvotteluhuone

TILALLE ASETETTAVAT TEKNISET ERITYISVAATIMUKSET

ääneneristys , äänenvaimennus, tilaa ympäröivät väliseinät rakennetaan välipohjaan asti, huom. Tiivistykset

TILAA RAJAAVA RAKENNE	PINTAMATERIAALI / -KÄSITTELY - OMINAISUUDET			
LATTIA	kokolattiamatto			
SEINÄT	tasoiutus+ylitasoiutus, ääneneristys 35dB, Ek-kipsilevyseinät yläpohjaan asti, tasoiutus, maalaus			
KATTO	yläpohjan ja alakaton välitilaan huoltomahdollisuus (huom. spriklaus)			
ALAKATTO / VAIMENNUS	huonekorkeus n. 3500mm, + alaslaskettu, avattava järjestelmäkatto, ääntä vaimentava akustiikkalevy 80%			
MUUTA	pintamateriaalit julkisten tilojen laatuluokkaa			
RAKENNUSOSAT	IKKUNA- TAI OVITYYPPI - OMINAISUUDET			LUKUMAARA
SISÄIKKUNAT	-			
OVET	äänieristetty ovi 35 dB, leveys 9M, tiivistekynnys, lukitus, sähköpieli (huoneen toinen ovi esitetty huonekortissa 2)			1
MUUTA				
KIINTOKALUSTEET	LKM	RU	K	HUOM!
VARUSTEET, KONEET, LAITTEET				
ikkunaverhokisko ja klipsit	x	x		sisä- ja ulkoikkunan kohdalle, 2 kiskoa, sivuun vedettävä järjestelmä, esim. Silent Gliss
Sälekaihdin	x	x		
huoneopasteet		x		
ilmoitustaulu				1200x1000 mm
LVI				
Ilmanvaihto	x	x		
SÄHKÖ				
Yleisvalaistus	x	x		liiketunnistin, myös tav. katkaisija
Pistorasiat	x	x		
langaton netti	x	x		
kiinteitä CAT-rasioita		x		
av-kaapelointi				
älytaulumahdollisuus				
taulutv-mahdollisuus				
varattu-valo		x		
IRTOKALUSTEET, -VARUSTEET				
pystyinaulakko			x	

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS, 1. vaihe KIRJASTO-NUORISO-KULTTUURITILA TARVESELVITYS / HANKESUUNNITELMA - TILASELOSTEET					11.2.2015
WC / M/N henkilökunta					4 m² 1 kpl
TOIMINNAN KUVAUS					
henkilökunnan käyttöön miehille ja naisille yhteinen etuhuoneella varustettu					
TILALLE ASETETTAVAT TEKNISET ERITYISVAATIMUKSET					
ääneneristys , äänenvaimennus					
TILAA RAJAAVA RAKENNE		PINTAMATERIAALI / -KÄSITTELY - OMINAISUUDET			
LATTIA		muovimatto, vesieristys lattiakaivollisiin tiloihin			
SEINÄT		levyseinät kattoon, ylitasoitus, altaan tausta keraaminen laatta (+ vesieristys) / laminaatti / lami.lasi			
KATTO					
ALAKATTO		huonekorkeus n. 3500mm, ripustettu ääntä vaimentava, avattava akustiikkalevy 100%akustointi hygieanial Levy, pyyhittävä			
MUUTA		pintamateriaalit julkisten tilojen laatuluokkaa , vesieristykset tyyppihyväksytty rakenne			
RAKENNUSOSAT		IKKUNA- TAI OVITYYPPI - OMINAISUUDET			LUKUMAARA
SISÄIKKUNAT		-			
OVET		normaali 10M-ovi, wc-lukitus iloc-lukituksella (henkilökunta)			1
KIINTOKALUSTEET	LKM	RU	K	HUOM!	
VARUSTEET, KONEET, LAITTEET					
Koukusto	1	x			
Jätepusketteline	1	x			
poljinroska-astia	1	x			
WC-harjateline	1	x			
WC-paperiteline	1	x			
Peili	1	x			
Nestesaippua-annostelija	1	x			
Käsihuuhdeannostelija	1	x			
Käsiympyheannostelija	1	x			
huoneopasteet		x			
LVI					
Käsienpesuallas	1	x			
Pöytäsekoittaja	1	x			
WC-istuin	1	x			
Bidésuihku	1	x		pestävä suihkupää	
Lattiakaivo	1	x			
Ilmastointi, alipaine	x	x			
SÄHKÖ					
Yleisvalaistus	x	x		liiketunnistin	
Valaisin käsienpesualtaan yllä	x	x		peilin yläpuolella	
Pistorasiat	2	x			
IRTOKALUSTEET, -VARUSTEET					
lokerikko, lukollinen					

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS, 1. vaihe

KIRJASTO-NUORISO-KULTTUURITILA

TARVESELVITYS / HANKESUUNNITELMA - TILASELOSTEET

INVA-WC, asiakkaat

TOIMINNAN KUVAUS

pääsy p-tuolilla/rollatorilla/avustajan kanssa

toimii myös lastenhoituhuoneessa

TILALLE ASETETTAVAT TEKNISET ERITYISVAATIMUKSET

ääneneristys , äänenvaimennus

TILAA RAJAAVA RAKENNE	PINTAMATERIAALI / -KÄSITTELY - OMINAISUUDET			
LATTIA	muovimatto, vesieristys lattiakaivollisiin tiloihin			
SEINÄT	levyseinät(yläpohjaan), ylitasoitus, altaan tausta keraaminen laatta (+vesieristys) / laminaatti / lami.lasi;			
KATTO				
ALAKATTO	huonekorkeus n. 2500mm, ripustettu ääntä vaimentava,avattava akustiikkalevy 100%akustointi hygieanial Levy, pyyhittävä			
MUUTA	pintamateriaalit julkisten tilojen laatuluokkaa , vesieristykset tyyppihyväksytty rakenne			
RAKENNUSOSAT	IKKUNA- TAI OVITYYPPI - OMINAISUUDET			LUKUMAÄRÄ
SISÄIKKUNAT	-			
OVET	normaali 10M-ovi, kynnyksetön, wc-lukitus			1
KIINTOKALUSTEET	LKM	RU	K	HUOM!
Laskutaso	1	x		lähelle käsienpesuallasta, toimii lastenhoitopöytänä
VARUSTEET, KONEET, LAITTEET				
Tukikaide	x	x		wc-istuimen viereen ja altaan eteen
Käsinlaatikoteline	1	x		
Jätepussiteline	1	x		
WC-harjateline	1	x		
WC-paperiteline	1	x		
Peili	1	x		
Nestesaippua-annostelija	1	x		
Käsihuuhdeannostelija-automaatti	1	x		
Käsiympyheannostelija	1	x		
vaipparoska-astia	1	x		
huoneopasteet		x		
LVI				
Käsienpesuallas	1	x		
WC-istuin	1	x		
Bidésuihku	1	x		letku/suihkupää irrotettavat/pestävät
Lattiakaivo	1	x		
Ilmastointi, alipaine	x	x		
SÄHKÖ				
Yleisvalaistus	x	x		liiketunnistin
Valaisin käsienpesualltaan yllä	1	x		
Pistorasiat	x	x		peilin yhteydessä, siivoukselle
inva.vv-hälytys				
IRTOKALUSTEET, -VARUSTEET				
potta				

11.2.2015

7

8

4 m² 1 kpl

IRTOKALUSTEET, -VARUSTEET				

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS					11.2.2015
KIRJASTO-NUORISO-KULTTUURITILA					9
TARVESELVITYS / HANKESUUNNITELMA - TILASELOSTEET					
TUULIKAAPPI					3 m ² 2 kpl
TOIMINNAN KUVAUS					
TILALLE ASETETTAVAT TEKNISET ERITYISVAATIMUKSET					
TILAA RAJAAVA RAKENNE		PINTAMATERIAALI / -KÄSITTELY - OMINAISUUDET			
LATTIA		kuten kauppakeskuksen tuulikaappi + tuulikaappimatto			
SEINÄT		laminoitu lasi 4+4 mm			
KATTO					
ALAKATTO		metallialakatto			
MUUTA		pintamateriaalit julkisten tilojen laatuluokkaa,			
RAKENNUSOSAT		IKKUNA- TAI OVITYYPPI - OMINAISUUDET			LUKUMAARA
SISÄIKKUNAT		ks. Kohta seinät			
OVET		ulko- ja sisäovi , leveys 10+3M lukitus			
KIINTOKALUSTEET		LKM	RU	K	HUOM!
VARUSTEET, KONEET, LAITTEET					
lämmin-ilmapuhallin			x		
tuulikaappimatto			x		
huoneopasteet			x		
LVI					
SÄHKÖ					
IRTOKALUSTEET, -VARUSTEET					

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS, 1. vaihe

KIRJASTO-NUORISO-KULTTUURITILA

TARVESELVITYS / HANKESUUNNITELMA - TILASELOSTEET

11.2.2015

10

KÄYTÄVÄ

10 m² 1 kpl

TOIMINNAN KUVAUS

TILALLE ASETETTAVAT TEKNISET ERITYISVAATIMUKSET

äänenvaimennus

TILAA RAJAAVA RAKENNE	PINTAMATERIAALI / -KÄSITTELY - OMINAISUUDET			
LATTIA	muovimatto			
SEINÄT	levyseinät kattoon, yltasoitus, altaan tausta keraaminen laatta (+ vesieristys) / laminaatti / lami.lasi; väliseinämät ja -ovi korkeapainelaminaattia			
KATTO				
VÄLIKATTO/ALAKATTO	huonekorkeus n. 2500mm, ripustettu ääntä vaimentava akustiikkalevy 100%akustointi			
MUUTA	pintamateriaalit julkisten tilojen laatuluokkaa			
RAKENNUSOSAT	IKKUNA- TAI OVITYYPPI - OMINAISUUDET			LUKUMAARA
SISÄIKKUNAT	-			
OVET	ovet ilmoitettu ko. huonetilojen huonekorteissa			1
KIINTOKALUSTEET	LKM	RU	K	HUOM!
VARUSTEET, KONEET, LAITTEET				
huoneopasteet		x		
LVI				
Ilmastointi, normaali painesuhde		x		
SÄHKÖ				
Yleisvalaistus	x			
Pistorasiat	2			siivosuta varten
IRTOKALUSTEET, -VARUSTEET				
lokerikko, lukollinen				

Kivistön kaupunkikeskus**Kirjasto**

496 htm2

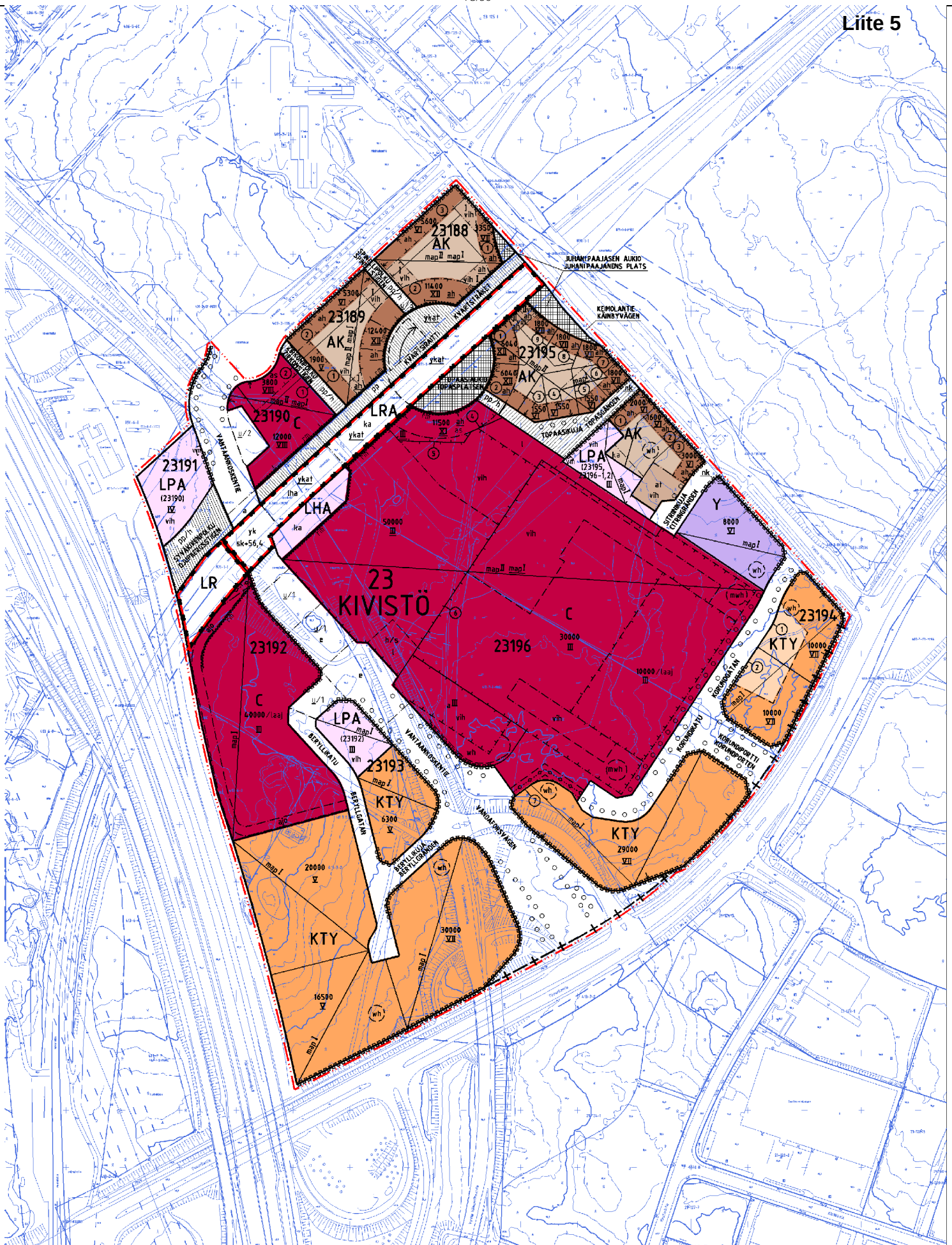
Alustava vuokrakustannuslaskelma (Alv 0%)

(Jere Kilpi, Ovenia & Antti Tuomainen, Skanska)

	Koko kauppakeskus		Kirjasto	
	€/htm2/kk	€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
Hallinto	1,12	2321	4,68	0,39
Käyttö ja huolto	0,56	3333	6,72	0,56
Ulkoalueiden hoito	0,64	3809	7,68	0,64
Siivous	0,39	2321	4,68	0,39
Lämmitys	0,47	2797	5,64	0,47
Vesi ja jätevesi	0,05	298	0,60	0,05
Kiinteistösähkö	0,75	4464	9,00	0,75
Jätehuolto	0,08	238	0,48	0,04
Vakuutus	0,05	298	0,60	0,05
Kiinteistövero	1,32	7857	15,84	1,32
Muut hoitokulut	0,65	3869	7,80	0,65
Korjaukset	0,32	1922	3,88	0,32
	6,40	33528	67,60	5,63

Pääomakustannukset **21,50****Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä** **27,13**Täsmennyksiä ylläpidon sisältöön ja vastuurajoihin

- kauppakeskuksen ylläpitokustannuslaskelma ei sisällä markkinointimaksua, joka peritään erikseen kaupallisilta toimijoilta
- hallinnon osalta julkisille toimijoille ei kohdenneta kauppakeskusjohtamista
- jätehuollosta kohdennetaan julkisille toimijoille 50%
- vuokralaiset vastaavat itse tilojensa lamppujen vaihdosta ja toimintansa aiheuttamista vahingoista
- vuokralaiset vastaavat oman toimintansa vaatimista kylmäjärjestelmistä
- vuokralaiset vastaavat oman toimintansa vaatimista rikosilmoitin- ja kamerajärjestelmistä
- kiinteistö vastaa yleisten alueiden kamera- ja kulunvalvonnasta
- kiinteistö vastaa ulkopuolisesta ja yleisten tilojen tuholaistorjunnasta
- vuokralaiset vastaavat omien tilojensa tuholaistorjunnasta
- vuokralaiset vastaavat omien tilojensa siivouksesta
- kiinteistö vastaa yleisten tilojen puhtaanapidosta ml. aulat, portaat ja hissit sekä kiinteistön ulkopuoliset ikkunoiden pesut
- vuokralaiset vastaavat oman toimintansa sähkön kulutuksesta todellisen kulutuksen mukaan
- vuokralaiset vastaavat oman toimintansa kuluttamasta vedestä ja kiinteistö veloittaa veden lämmitetyn veden kustannusten mukaisesti



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
230800	13.10.2014	688491, 689491 1 / 8

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 kortte-
leista 23194, 23195, 23196 sekä katu-
ja liikennealueet.

(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja
liikennealueet.)

Tonttijako

Korttelit 23188, 23189, 23190, 23192,
23193, 23194, 23195 ja 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 trafik-
områden.

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

Tomtindelning

Kvarteren 23188, 23189, 23190, 23192,
23193, 23194, 23195 ja 23196.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kortteleissa 23188 ja 23189 saadaan toteuttaa päivittäis-
tavarakauppaa, 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 (päivittäis-
tavara- 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.

Korttelialueille saa rakentaa toimistotiloja, ympäristöhäi-
häröitä aiheuttamattomia tuotantotiloja ja pelastustoimen
yksiköitä.

Kortteleita koskevat § 1 - 7.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Kortteleita koskevat § 1 - 7.

LR

Rautatiealue.

IRA

Rautatieaseman alue.

LHA

Henkilöliikenneterminaalin 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) räddningsväsen-
dets 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, produk-
tionslokaler 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. Aurinkopaneelien ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelien asentaminen myöhemmin tulee mahdollistava. 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 massoitteiden 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 elementtisaumoja. Maantasokerros tulee toteuttaa laadukkailla ja kestäville materiaaleilla.

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

Tontin rajalle sijoittuva palomuri voidaan korvata taroituksen 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, vaihteellaisen 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 kestävä kehityksen ja tilojen muunneltavuuden vaatimukset sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja. Asuinpihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä 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 korttelien 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

Arkkitektuuri ska vara högklassig och innovativ.

De krav som stadsbilden och trivseln 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 framhåvas med konstnärliga medel. Ett konstkonspekt 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 byggnadszoner som är utmärkt med beteckningen ah måste bilplatser ordnas.

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

På de byggnadszoner 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 byggnadszoner som angetts med beteckningen ah får i markplanet utöver byggrätten byggas sådana affärs-, arbets-, service-, hobby- och invånarlokaler som passar i anslutning till boendet.

Asuinrakennusten porrashuoneen ala lasketaan rakennusoikeuteen. Luonnonvaloisin 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 % asuntokerroksalasta. Tiloja voidaan rakentaa AK- ja C-korttelien asumisen rakennusaloille sekä kyseistä korttelia palvelevaan LPA-kortteliin. Asuntokerrostalojen 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 luonnonvaloisia, väljiä ja viihtyisiä. Rakennusta palvelevia väestönsuojia-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja. Maanalaisia 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 50 000 k-m²:llä, joka saa sisältää päivittäistavarakauppaa, vähittäis- / päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja. Laajeneminen on osoitettu erikseen kaavakartassa (korttelit 23192 ja 23196). 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 kaupunkitalalle (ykat-merkintä) sekä muualle Topaasiaukiolle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 2-kerroksisia rakennuksia / rakennelmia, jotka liittyvät kaupunkitalaan rajautuvien rakennusten toimintaan. Rakennukset / rakennelmat eivät saa vaarantaa rautatiealueen silta rakenteita eikä rautatieliikennettä. Rakennusten / rakennelmien laajuus, sijainti ja rakennelaskemat tulee hyväksyttävä kaupungin kunta-tekniikan keskuksessa ja Liikennevirastossa rakennusluvan yhteydessä.

§ 4 liikenne ja pysäköinti

Maanpäällisten pysäköintilaitosten tulee olla luonnonvaloisia. Pysäköintilaitosten ja -laitosten tulee olla ja viihtyisiä 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.

Paikoituskannen näkyvyys asuinkerrostaloihin tulee pääosin estää esim rakennuksen massoittelulla. Kattopysäköinnistä 30 % tulee kattaa laadukkaasti ja kestävästi. Mikäli hypermarkettien kattopysäköintiä ei toteuteta, rakennuksen kattotaso tulee toteuttaa esim. toiminnallisena alueena ja istuttaa väreästä, käyttäen laadukkaita materiaaleja, jolloin kannen tulee myös mahdollistaa dollistaa kaupunkiviihlyä.

Asuinkorttelien 23188 ja 23189 pysäköintilaitoksiin sekä asuinkorttelin 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 byggnadssyftena 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:

Affärsgallarior och trapphus som ska ha dagsljusinsläpp, vara öppna och luftiga samt trivsamma. Befolkningsskydds-, service- och lastningslokaler samt tekniska utrymmen som betjänar byggnaden. Underjordiska service-, servicekömings- och förrådsrum.

I kvarter 23196 får utöver byggrätten byggas underjordiska affärs- och/eller servicelokaler sammanlagt maximalt 1000 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 50 000 m²-vy, som får omfatta en dagligvaruaffär, stora detaljhandels-/dagligvaruaffärsenheter och andra affärslokaler. Utvidgningen har anvisats separat på plankartan (kvarteren 23192 och 23196). 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 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 kommunaltekniskentral 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 förse 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.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:

- 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 elokuvatilat k-m²
- 1 ap / 170 palveluasuntojen k-m²
- 1 ap / 100 julkisten palvelujen ja hallinnon k-m²
- 1 ap / 120 tuotantotilan k-m²

ah-merkinnällä varustettujen rakennusalojen maantaso-kerroksen liike-, työ- ja palvelutiloja varten on rakennettava 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/tila.

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 pysäköintiä ja ajoyhteyksiä. Pysäköintisuunnitelma tulee hyväksyttävä kunkin tekniikan keskuksessa.

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät (ellei kortteli-/tonttikohteisesti muuta määrätä):

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 |

Korttelin 23196 tonteille 5 ja 6 on rakennettava yhteensä vähintään 800 pp. Korttelin 23192 C-korttelialueelle on rakennettava yhteensä vähintään 400 pp. Lisäksi tulee varata riittävät tilat polkupyörien peräkärryille.

Toimisto-, palvelu-, liike- ja tuotantotilojen polkupyöräpaikoista vähintään 10% on oltava lukittavissa tiloissa henkilökunnalle tarkoitettuja paikkoja, 40% saa olla helposti käytettäviä sääliä suojattuja paikkoja ja 50% avopaikkoja.

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa pihalueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Joukkoliikenteen liityntäpysäköintiä varten on rakennettava vähintään 500 polkupyörien pysäköintipaikkaa.

§ 5 ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Keimolantien ja Syväkivientien puolelle ei saa sijoittaa asuinhuoneistojen korvausilmanottoaukkoja.

Topaasiuukioon rajautuvien kaarevien rakennusten ulkokehän ja Vantaan-koskentie, Keimolantien ja Syväkivientien puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja. Muiden parvekkeiden lasittaminen on suositeltavaa.

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

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

Asuinpihojen meluntorjunnasta on huolehdittava rakentamissjärjestyksellä tai muuten osoitettava meluhaitan torjuttu.

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

Pä 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.

Minimiantalet 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

För de affärslokaler i markplanet som finns inom de byggnadsytor som är utmärkta med beteckningen ah måste byggas 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bp/lokal.

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.

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas (om inte annat anges kvarter-/tomtsvis):

Utrymme för 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 |

I kvarterets 23196 tomterna 5 och 6 måste byggas sammanlagt minst 800 cp. I kvarterets 23192 C-kvarter-området måste byggas sammanlagt minst 400 cp. Dessutom ska reserveras tillräckliga utrymmen för cykelsläp.

Minst 10 % av cykelparkeringsplatser för kontors-, service-, affärs- och produktionslokaler ska vara i låsbara utrymmen och ska reserveras för personalens bruk, 40 % får vara lättillgängliga och skyddade och 50 % får vara under bar himmel.

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

För kollektivtrafikens infartsparkering ska byggas minst 500 cykelparkeringsplatser.

§ 5 miljöstörningar och energiförsörjning

Mot Kåinbyvägen 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, Kåinbyvägen 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 arbetsutrymme 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.

Korttelin 23188 Syväkiventien 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 Topaasi-aukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.

Korttelissa 23195 Topaasikujan puoleiset sekä Topaasi-aukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.

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

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 liitettävä 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 viherkentäminen 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 melusuojattava sekä katettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin ratkaisuin esim. aitoja ja viherkentteitä hyödyntäen. Huoltopihojen tulee liittyä esteettisesti rakennukseen, jota ne palvelevat. Huoltopihvoja ei saa käyttää ulkovalaistointiin.

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 231966, 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.

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 anslutningsanordningen ska 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.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



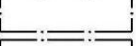
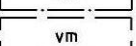
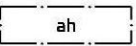
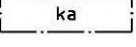
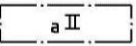
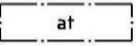
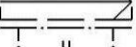
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkin-tä kohdistuu.



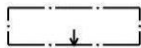
Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



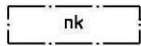
Ohjeellinen tontin raja.

	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
TOPAASIKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
40000/laaj	Rakennusoikeus, joka osoittaa, paljonko pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saadaan rakentaa korttelin 23196 60 000 k-m ² :n valmistumisen jälkeen. §:ssä 3, rakennusoikeus, on erikseen ilmaistu laajenemisen muut ehdot.
	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.
	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen. Katosten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan ympäröivään kaupunkiaukioon sopivia.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.
	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.
	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.

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.
Byggrätt som anger hur mycket utrymmen avsedda för huvudanvändningsändamålet som får byggas efter att 60 000 m ² -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.
Riktgivande 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.
Underjordiskt 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 tomter. 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.



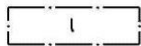
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemä-
esteen korkeus saa olla enintään 70 senttimetriä ka-
dun pinnan tasosta.
Alueelle ei saa rakentaa liikenneturvallisuutta vaaranta-
vaa näkemäestettä.



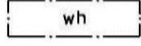
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten
rakennusten osalta on rakennuslupahakemuksen yh-
teydessä esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen
aiheuttamat runkomelu- ja värinähaitat on otettu huo-
mioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja -värinä-
haittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen
tekniisiä järjestelmiä ja rakenteita. Suunnitelma tulee
hyväksyttävä kuntatekniikassa ja Liikennevirastossa.



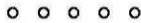
Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.
Tontinosa on toteutettava aukiomaisesti.



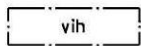
Alueen osa, jolle saa sijoittaa henkilöliikenteen terminaalin.



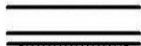
Hulevesialue.



Säilytettävä / istutettava puurivi.



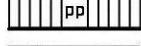
Viherkatto.
Viherkaton merkintä on sitova mutta paikka ohjeellinen.



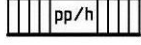
Katu.



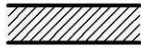
Katuaukio/Tori.



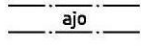
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



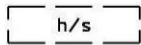
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-
ajo on sallittu.



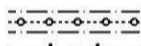
Pihakatu.



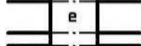
Ajoyhteys.



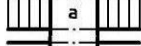
Ohjeellinen huolto- ja saattoliikenteelle varattu alueen
osa.



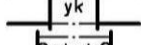
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



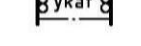
Eritasoristeys.



Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.



Alueen ylittävä katu.



Liikennealueen ylittävä kaupunkitila.
Liikennealueen yläpuolinen aukio, jonka tulee olla kau-
punkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen
ja joka jäsenellään istutuksin, pyöräkatoksin, kadun
kalusteiden jne. Aukiolle saadaan sijoittaa mm. rautatiease-
man valoaukkoja, poistumisteitä, jätteiden putkikeräys-
järjestelmän edellyttämiä rakenteita ja laitteita sekä
savunpoistoon ja radanpitoon liittyviä teknisiä laitteita.
Laitteiden tulee liittyä luontevasti kaupunkirakenteeseen
ja ne tulee integroida rakennuksiin ja/tai ympäristö-
taiteeseen. 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.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laa-
dittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinä ole toisin
osoitettu.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som bygg-
naden skall tangera.

Områdesdel där höjden på staketet, planteringen el-
ler något annat insynsskydd får uppgå till högst 70
cm över gatuplanets nivå.
På området får inte byggas insynsskydd som riskerar
trafiksäkerheten.

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 bantrafikens förorsakar har beaktats
när byggnaden planerats. Avhjälpandet av problem med
stombuller och skakningar får inte orsaka besvär för
järnvägsområdets tekniska anordningar och konstruk-
tioner. Planen ska godkännas av kommunalteknikcent-
ralen och Trafikverket.

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.
Öppen plats som ligger ovanpå trafikområde, vilken ska
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
bilplatser 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

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__