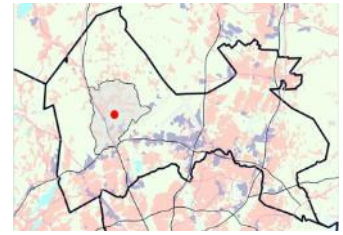




Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu



Kivistö, kaupunginosa 23

Lipputie 8

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen selostus, joka koskee 18.5.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 232100.



Kaavamuutosalueen rakennuksia etualalla. Taustalla Vantaan asuntomessualueen kerrostalorakentamista.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön keskustan pohjoisosassa. Asemakaavan muutos koskee Marja-Vantaan asuntomessualueen asemakaavatyötä nro 231000, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 21.5.2012. Lipputien varressa muutetaan korttelin pääkäyttötarkoitus. Uusi asemakaava koskee Lipputien osaa, jolta puuttuu asemakaava.



Asemakaava-alueen rajausta ilmakuvassa

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1	Kaavaprosessien vaiheet	3
2.1.1	Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231 000 (Marja-Vantaan asuntomessualue).....	3
2.1.2	Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 232 100 (Lipputie 8) valmistelu.....	4
2.1.3	Nähtävillä oloaikana saadut muistutukset	4
2.1.4	Saadut lausunnot.....	4
2.1.5	Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen tarkistukset	4
2.2	Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	11
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Vireille tulo	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	17
4.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Kaavan rakenne.....	18
5.1.1	Mitoitus.....	18
5.1.2	Palvelut	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset	19
5.3.1	Korttelialueet.....	19
5.3.2	Muut alueet	20
5.3.3	Tekninen huolto.....	20
5.4	Kaavan vaikutukset	22
5.4.1	Sosiaaliset vaikutukset.....	22
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	22
5.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	23
5.4.4	Vaikutukset talouteen	23
5.5	Ympäristön häiriötekijät	23
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.7	Nimistö.....	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2	Toteuttaminen	24
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	24

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 232100, Lipputie 8.

Kaavan tarkoitus on muuttaa asemakaavaa nro 231000 toteutusvaiheessa tarkentuneiden suunnitelmien mukaisesti. Kaavamuuotos mahdollistaa erillispientalojen ja paritalojen rakentaminen atriumtalojen ja palvelurakennusten korttelialueelle. Rakennusoikeus kasvaa 34 k-m²:lla.

Uusi asemakaava koskee kadunosaa, jolla ei vielä ole asemakaavaa.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavakartta ja –määräykset
Tilastolomake
Katupoikkileikkaus (Lipputie)

Muut liitteet:

Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen ja asemakaavaan 231000 päivitetty meluselvitys, 2012, WSP Group Finland Oy

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Marja-Vantaan asuntomessualueen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231 000 (kv. 21.5.2012) selvityksineen ja liitteineen
Marja-Vantaan asuntomessualueen rakentamisohje ja taideohje
Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600 selvityksineen ja liitteineen
Marja-Vantaan keskusta-alueen tarkennettu hulevesisuunnitelma, 2011 FCG Oy, päivitetty 2012
Hulevesien hallinnan periaatteelliset esimerkit, Ramboll Finland Oy 2012
Poikkeamispäätös, lupatunnus 23-0052-14-POP
Poikkeamispäätös, lupatunnus 23-0053-14-POP
Rakennuslupa, lupatunnus 23-1301-14-A
Pääpiirustukset (Pohjolan Design-Talo Oy/Arkkitehtitoimisto Avarc Oy)
Pohjatutkimus (Uudenmaan maanrakennussuunnittelu Oy, 16.7.2014)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessien vaiheet

2.1.1 Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231 000 (Marja-Vantaan asuntomessualue)

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 231000 21.5.2012. Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, erityisenä perusteluna lentoliikenteen aiheuttama melu alueella. HHO hylkäsi valituksen 31.10.2012. Vantaan kaupunki kuulutti asuntomessualueen asemakaavan voimaan 28.11.2012.

Asemakaavaa muutetaan korttelin 23172 osalta. Palvelurakennusten korttelialue ja atriumtalojen korttelialue muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi ja rakennusoikeus tarkistetaan.

2.1.2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 232 100 (Lipputie 8) valmistelu

Vantaan asuntomessujen kilpailutuksessa esiin nousi ryhmärakentamisen hanke, joka toivoi paikkaa Lipputien varressa. Hanke nähtiin alueen profiiliin ja asuntomessujen kannalta mahdolliseksi. Asuntomessujen kireän rakentamisaikataulun vuoksi ryhmärakentamiselle myönnettiin poikkeamislupa.

Pohjolan Design-Talo Oy haki poikkeamislupaa toteuttaa kaavan ATR- ja P-korttelialueille erillispientaloista koostuvan ryhmärakentamishankkeen. Hankkeelta edellytettiin voimassa olevan asemakaavan laatuvaatimusten sekä rakentamis- ja taideohjeen noudattamista.

Alueen luoteispuolella on kadunosa, jolta puuttuu asemakaava, ja katsottiin tarkoituksenmukaiseksi liittää se osaksi tätä kaavatyötä. Kaavamuutos on valmisteltu poikkeamis- ja rakennuslupakuvien sekä katusuunnitelmien pohjalta.

Kaavatyön vireilletulosta tiedotettiin Vantaan asukaslehdessä tammikuussa 2015 ja kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 19.1.2015 ja mielipiteet kaavatyöstä pyydettiin 20.2.2015 mennessä.

2.1.3 Nähtävillä oloaikana saadut muistutukset

2.1.4 Saadut lausunnot

2.1.5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen tarkistukset

2.2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Lipputien varressa ATR- ja P-korttelialueet muutetaan AP-korttelialueeksi ja rakennusoikeus kasvaa 34 k-m². Rakennusoikeus kaavamuutoksen jälkeen on 975 k-m², joka vastaa tehokkuuslukua $e=0,33$. Suurin sallittu kerrosluku (II) pysyy ennallaan. Voimassa olevan asemakaavan ratkaisu Lipputien liikennemelun torjumiseksi säilyy entisellään.

Uusi asemakaava koskee Lipputien jo rakennettua katualuetta, joka sijoittuu välille Lippukuja / Tapparakuja ja Kenraalinpuisto / Lipunkantajanpuisto.

Asemakaavaehdotus on pääosin Marja-Vantaan osayleiskaavan mukainen. Asemakaavalla toteutetaan Marja-Vantaan visiota sekä Vantaan kaupungin ja Marja-Vantaan strategisia tavoitteita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asuinkorttelin rakennustyöt on aloitettu alkuvuodesta 2015 poikkeamispäätöksen ja rakennuslupan perusteella. Tavoiteaikataulun mukaan rakennukset valmistuvat Vantaan asuntomessuille 10.7.2015.

Lipputie on rakennettu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Vantaan asuntomessujen 2015 aluetta, jonka toteutus on käynnissä ja jonka rakennukset valmistuvat 10.7.2015 mennessä. Lipputie on kokonaan rakennettu. Alue sijaitsee Kivistön keskustan koillisosassa, n. 800 m päässä Kivistön juna-asemasta. Kaava-alueen pohjois- ja luoteispuolella on Kenraalinpuisto, asemakaavoitettua Kivistön pientaloaluetta sekä koillispuolella Kanniston koulu-, päiväkot-, nuoriso- ja asukastiloja sisältävä rakennus. Asuntomessualueen Rubiiniparkkiin avataan asukastila asuntomessujen jälkeen v. 2015.

Riipiläntie kulkee alueen itäpuolella n. 400 metrin päässä ja Kehäradan linjaus n. 200 metrin etäisyydellä alueen eteläpuolella. Kehäradan Lapinkylän seisakkeen varaus sijaitsee Riipiläntien ja radan risteyksessä. Seisakkeen käyttöönottovuosi riippuu siitä, onko 1 km:n säteellä seisakkeesta riittävä määrä asukkaita (10 000 asukasta).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

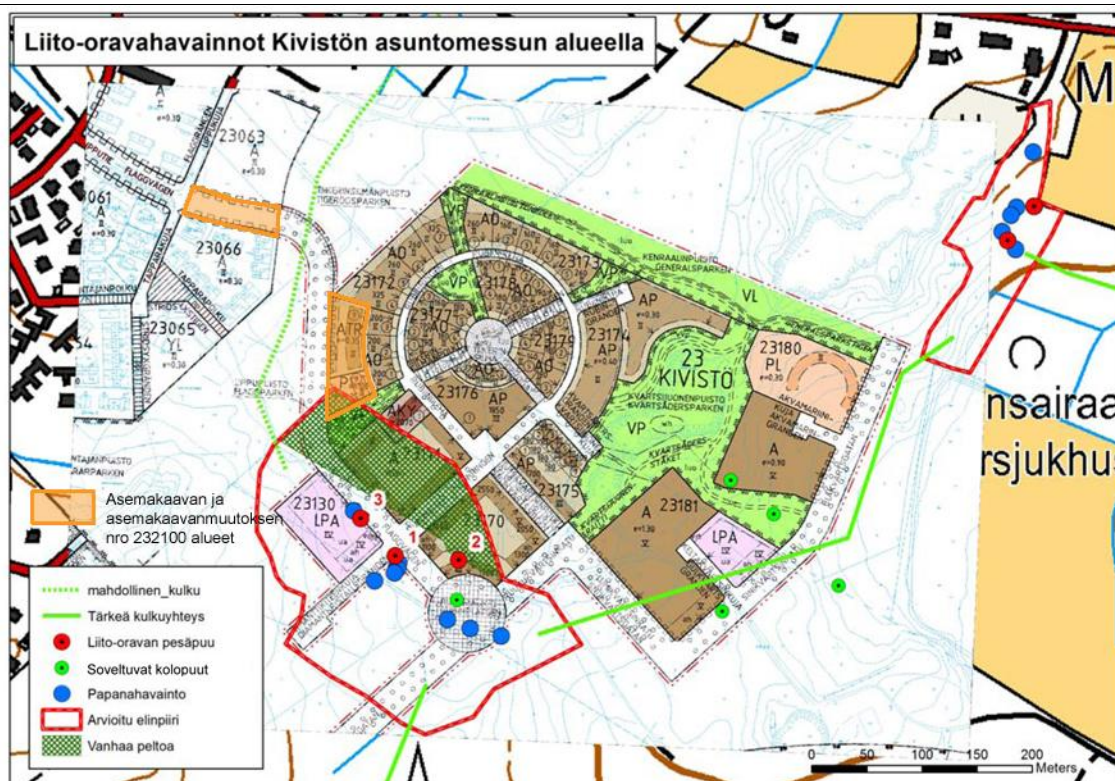
Asemakaava-alue sijoittuu suurmaisemassa kohtaan, jossa laaja suurimuotoinen reu-namoreeniselänne vaihtuu jokilaaksoksi. Alue on lännessä olevan laajemman selänteiden, Sotilaskorven kalliomäkien ja Kanniston ja Koivupään pienempien mäkien välisessä kainalossa.

Alue ympäristöineen on muuttunut muutaman viime vuoden aikana luonnontilaisesta metsästä rakennustyömaaksi ja vähitellen valmistuvaksi asuinalueeksi. Korttelin pohjois- ja länsipuolelle rakentuvaan Lipunkantajanpuistoon jätetään paikoin alkuperäistä puustoa. Eteläpuolella sijaitseva Lippupuisto tulee säilymään luonnontilaisena metsänä.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Kaavamuutosalueella ei ole luontoarvoja: puusto on raivattu alueelta ja siellä on tehty maanrakennustöitä. Alueen kasvillisuutta ja eläimistöä on selvitetty varsin laajasti aikaisemmissa kaavoitusvaiheissa: Marja-Vantaan osayleiskaava-alueelle on tehty lepakkoselvitys, liito-oravaselvityksiä, kääpä- ja kasvillisuuskartoituksia, sammakko- ja matelijakartoitus sekä linnustoselvityksiä.

Marja-Vantaan liito-oravaselvityksessä v. 2012 havaitun liito-oravan elinpiirin raja us ulottuu kaavamuutosalueen eteläosaan. Pesäpuut ja kolopuut sijoittuivat kauemmas etelään. Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa nro 231400 tutkittiin suojeltavan elinpiirin rajausta ja todettiin, että elinpiirin pohjoisosan (umpeenkasvanut pelto) säilyttäminen ei ollut välttämätöntä, kun elinpiirin eteläosan kuusikko suojeltiin kokonaan.

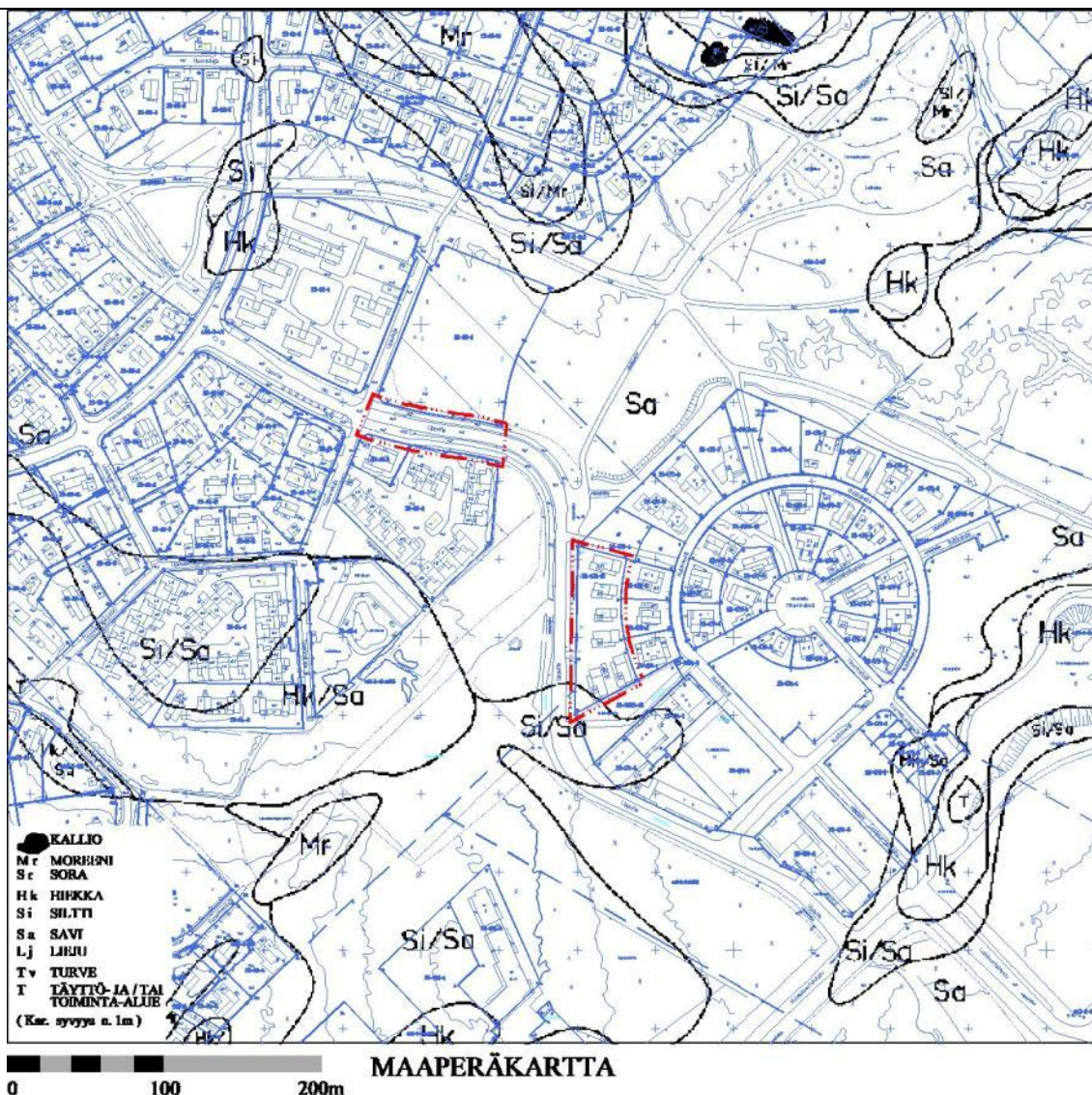


Liito-oravahavainnot Marja-Vantaan asuomessualueen asemakaavan ympäristössä, Faunatica Oy 2012. Kuvaan on lisätty oranssilla asemakaavan ja asemakaavamutoksen nro 232100 alueet.

Asuomessualueen ympäristön liito-orava-alueilla seurataan lajin esiintymistä n. 5 vuoden ajan. Vuosien 2013 - 2014 seurannan perusteella alue ei ole ollut enää naaraan keskeistä reviiriä.

Maaperä ja pohjavesi

Maaperä on alueella savea tai savea ja silttiä. Maanpinta vaihtelee tasolla noin +43...+44. Savi tai siltti on ominaisuuksiltaan sitkeää ja kuivakuoren omaista. Saven alla on paksuja ja löyhiä kitkamaakerroksia. Pohjaveden painetaso on alueen itäpuolelle vuonna 2011 asennetusta pohjavesikaivosta mitattuna tasolla noin +38, ollen noin 4 m syvyydellä luonnonmukaisesta maanpinnasta.



Maaperäkartta

Rakennettavuus maaperän suhteen

Pohjatutkimuksen mukaan rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksella.

Pohjaveden pinta on alueella noin 3 - 5 m syvyydellä luonnon maanpinnasta, jolloin alueelle on mahdollista rakentaa kellari pohjaveden pinnan yläpuolelle. Pohjaveden virtaus on alueen kitkamaalajien hyvän vedenläpäisevyyden takia arvioitu runsaaksi, jolloin rakentamista pohjaveden pinnan alapuolelle ei suositella. Pohjavedenpinnan alapuolelle rakentaminen vaatii hankekohtaisen pohjavedenhallintasuunnitelman.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueelle muuttaa asukkaita asuntomessujen jälkeen. Keskustan kaava-alueelle on sijoittumassa 12 000 – 14 000 asukasta. Ensimmäiset asunnot keskustan alueelle valmistuvat toukokuussa 2015 ja asuntomessualueen rakennukset 10.7.2015 mennessä.

Kaava-alue kuuluu Kivistön kaupunginosaan nro 23, jossa suunnittelualueen pohjoispuolella asuu tällä hetkellä noin 2700 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Kivistön pientaloalue. Kivistön nykyinen keskustaa on vaatimatonta. Kivistön keskustan asuntoalue tukeutuu alkuvaiheessa osittain nykyisiin palveluihin: alueelta löytyy ruokakauppa, baari, kioskki ja kirkko. Lähin ensivaiheen ruokakauppa tulee sijoittumaan Ruusukvartsinkadun varrelle rakentuvan Ruusuparkin kivijalkatilaan v. 2015 loppupuolella.

Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaan tärkeimmät kaupunginosatasoiset palvelut tulevat sijoittumaan uuden Kehäradan Kivistön aseman läheisyyteen. Kivistön aseman ympäristön asemakaavaehdotus, johon sisältyy kauppakeskus, hypermarketteja ja asumista, on hallinnollisessa käsittelyssä kesällä 2015. Kauppakeskus avautuu tavoiteaikataulun mukaan 2018.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Nykyiset lähimmät julkiset lähipalvelut ovat Kivistössä: siellä on useita päiväkoteja, neuvola, Kivistön koulu (ala-aste) ja Kanniston koulu (ala-aste), jonka yhteydessä toimii nuoriso- ja asukastila sekä hammashoitola. Lähin yläasteen koulu on Vantaankosken koulu. Muut julkiset palvelut sijaitsevat Martinlaaksossa ja Myyrmäessä. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Kivistön lisäksi Vantaanpuistossa. Aluekeskustason palvelut ovat Myyrmäessä.

Aurinkokiven palvelurakennuksen ensimmäinen vaihe otetaan käyttöön v. 2016. Rakennus sisältää koulu-, päiväkotia-, lastenneuvola-, kuvataide- ja musiikkiopetuksen tiloja. Rakentuessaan Aurinkokiven koulu korvaa nykyisen Kivistön koulun.

Lähimmät nykyiset työpaikka-alueet ovat keskustan eteläpuolella Piispankylässä, Åbyssä ja Vantaankoskella. Valtatie 3:n ja Tikkurilantien varteen tulee sijoittumaan keskustan työpaikka-alue. Vehkalan työpaikka-alue alkaa rakentua Valtatie 3:n ja Kehä III:n risteyksen luoteispuolelle, Vehkalan juna-aseman ympärille.

Virkistys

Kaava-alueen länsi- ja koillispuolella sijaitsevassa Kenraalinpuistossa on ulkoilureitistöä sekä monipuolisia, eri asukasryhmille suunnattuja toimintoja. Länsi- ja eteläpuolella on Lipunkantajanpuisto, jonne rakennetaan ulkoilureitistöä ja urheilukenttää. Eteläpuolelle jäävä Lippupuisto on liito-oravien elinolojen säilyttämiseksi tällä hetkellä luonnontilaista metsää. Pohjoisessa sijaitsee Kanniston urheilukenttää.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

Liikenne

Kivistön keskustan kadut, ml. Lipputie, on rakennettu v. 2013. Alueen tiestö on alkuvuodesta 2015 vain työmaaliikenteen käytössä ja avautuu yleiselle liikenteelle syksyllä 2015. Lipputiellä on ajorata, jalkakäytävä, pyörätie ja bussipysäkit. Linja-autoliikenne Lipputiellä ja Kivistön keskustassa alkaa syksyllä 2015.

Yhdyskuntatekninen huolto

Vesihuolto

Alueelle on rakennettu vesihuolto kadunrakentamisen yhteydessä.

Hulevedet

Pintavesiä pyritään viivyttämään ja imeyttämään omalla tontilla, minkä jälkeen ne ohjataan Lipputien alla kulkevaan hulevesiviemäriin. Koko Kivistön keskustan hulevesien viivyttämiseksi rakennetaan Murronpuiston hulevesiallas. Sen 1. vaiheen rakentaminen alkaa syksyllä 2015. Altaasta hulevedet virtaavat edelleen Vantaanjokeen.

Vastaanottavat vesistöt

Valumavesiä vastaanottavista vesistöistä sekä Vantaanjoki että Koivupäänojan alajuoksu ovat tulvaherkkiä vesistöalueita. Koivupäänoja on Vantaan pienvesiselvityksen mukaan linjaukseltaan muokattu uoma, josta 98 % on nykyisellään avouomaa. Vesistöissä on pienvesiselvityksen mukaan luontoarvoja (luokka 3).

Vantaanjoki on pääkaupunkiseudun merkittävin jokivesistö. Sen valuma-alueen pinta-ala on 1680 km² ja valuma-alueella asuu yli miljoona suomalaista. Jokeen kohdistuu huomattavaa kuormitusta. Vantaanjokea on viime vuosikymmeninä kunnostettu mittavoin toimin. Vantaanjoki on pääkaupunkiseudun raakaveden varalähde, valtakunnallisesti arvokas maisema- ja luontokokonaisuus sekä merkittävä virkistysympäristö.

Energiahuolto

Lipputielle on rakennettu kaukolämpöjohto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melulähteet ja meluselvitys

Merkittävimmät melunlähteet, jotka rasittavat kaava-aluetta, ovat lentoliikenne ja Lipputien liikenne. Suunnittelualue sijaitsee niin kaukana Kehäradasta, että rataliikenteen mahdollisesti aiheuttama melu ei yllä kaava-alueelle.

Tiedot lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhoikäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa. Asemakaava perustuu osayleiskaavan ratkaisuun lentoliikenteen melun osalta, jonka mukaan lentoliikenteen melu ei aseta rajoituksia asumisen sijoittamiselle kaava-alueella. Lentomelu voidaan torjua rakenteellisesti.

Marja-Vantaan keskustan pääkatuverkon tulevia liikennemelun määriä on selvitetty keskustan asemakaavatyötä nro 230600 varten laaditussa meluselvityksessä (Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen meluselvitys, WSP Finland Oy, 25.3.2010, päivitetty 3.3.2011). Selvitys on päivitetty asuntomessualueen osalta kyseisen kaavatyön yhteydessä (WSP Finland Oy, 12.1.2012). Tätä selvitystä on voitu soveltaa tämän asemakaavaehdotuksen laatimisessa.

Meluselvityksessä tie- ja katuliikenteen melulaskennat perustuvat vuodelle 2035 laadittuihin liikenne-ennusteisiin.

Lentomelu

Lentoliikenteen melua on kuultavissa koko kaava-alueella. Asemakaava-alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50–55 dB), joka ei estä uusien asuinalueiden rakentamista. Lentomeluvyöhykkeen m2 (Lden 55–60 dB:n) raja kulkee pienimmillään 600 m etäisyydellä alueesta etelän suunnassa.

Keskustan asemakaavaluonnosta 230600 varten laaditussa meluselvityksessä tutkittiin lento- ja maaliikenteen aiheuttaman melun yhteisvaikutusta. Selvityksen mukaan nii-

den yhteisvaikutuksen ei voida katsoa kasvavan merkittävästi: yhteisvaikutus 1 - 2 dB:n luokkaa.

Tie- ja pääkatuverkon liikennemelu

Nykytilanteessa suunnittelualueella on vähäistä tieliikenteestä aiheutuvaa melua.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

Kemikaalien varastointi

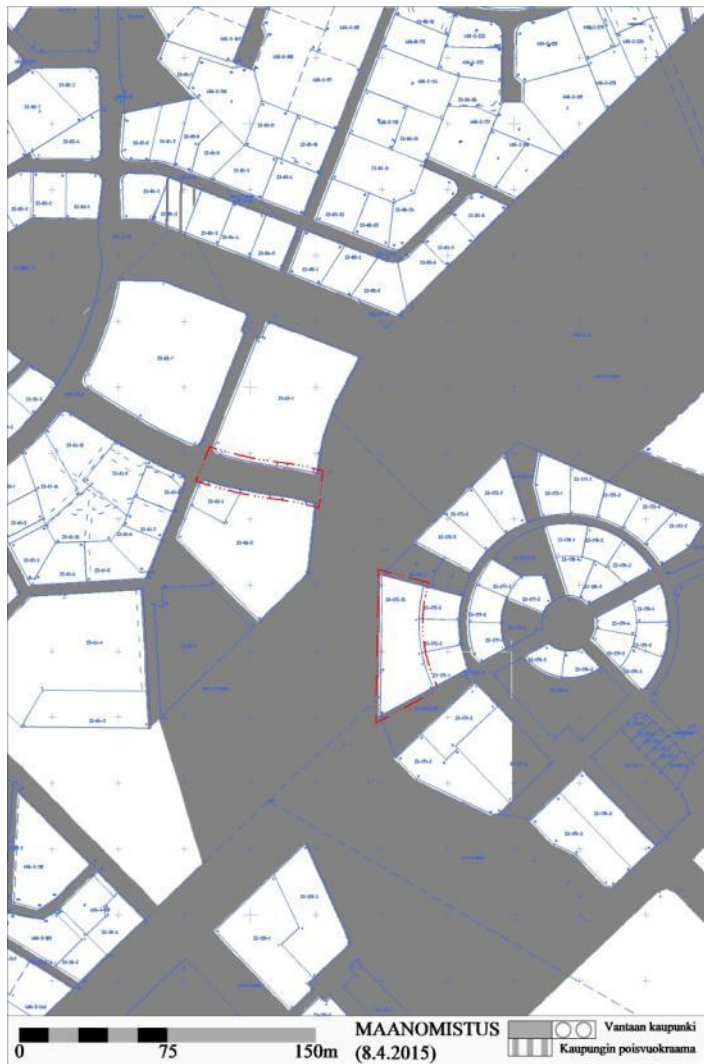
Transmeri Oy:n alue sijaitsee 1,5 km päässä asemakaava-alueesta, joten kyseiseen asemakaavaehdotukseen kemikaalien varastointi ei aseta reunaehtoja.

Ilman epäpuhtaudet ja pienhiukkaset

Keskustan asemakaavaluonnoksesta pyydettiin asiantuntijoiden lausunto ilman epäpuhtauksien ja pienhiukkasten osalta. Valtatie 3:n ilmanpuhtauden seuranta ei ulotu kaava-alueelle. Suunnittelualueella ei ole ilman epäpuhtauksia tai pienhiukkasia aiheuttavia toimintoja. Tulevaisuudessa liikennemäärien aiheuttamat ilman epäpuhtaudet pystytään hallitsemaan normaalein menetelmin eli kasvillisuuden, ilmastoinnin ja pihojen suojaisuuden avulla.

3.1.4 Maanomistus

Alueen maat ovat Vantaan kaupungin ja rakennushankkeisiin ryhtyvien yksityishenkilöiden omistuksessa. Vantaan kaupungin maanomistus on merkitty karttaan harmaalla.



3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti tuomalla uusia asukkaita erinomaisten, ilmastomuutosta hillitsevien raideliikenneyhteyksien vaikutusalueelle.

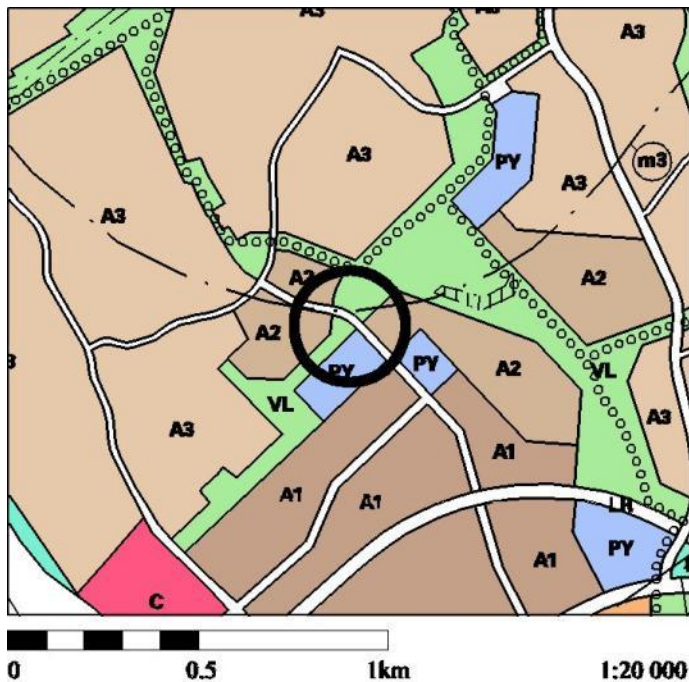
Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Asemakaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen.

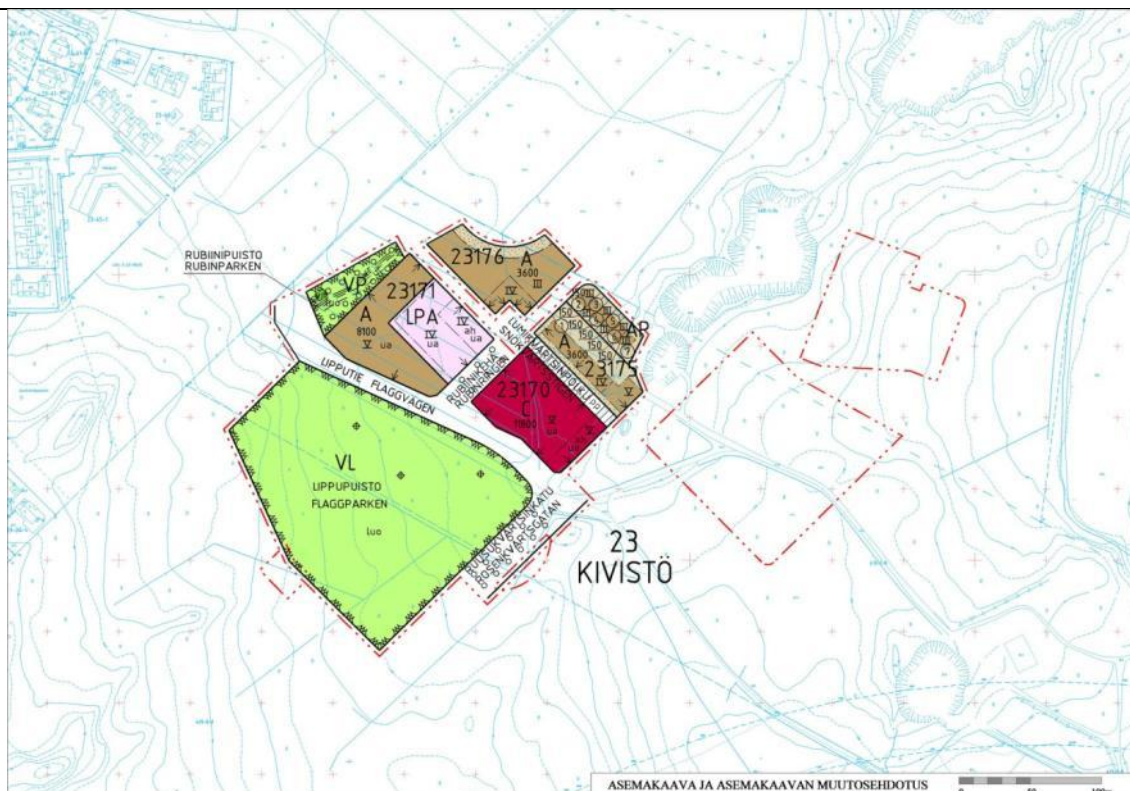
Maria-Vantaan osayleiskaava (KV 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008)

Suunnittelualue on osayleiskaavassa matalan ja tiiviin asumisen aluetta (A2). Suunnittelualue on lentomeluvyöhykettä m3 (LDEN 50–55 dB), joka ei estä asuntorakentamista.

Kaava-alueen ulkopuolelle koillisessa sijoittuu osayleiskaavan lähivirkistysalueen ohjeellinen ulkoilureitti ja liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka.



Asemakaavaa nro 231000 muutettiin asemakaava ja asemakaavan muutoksella nro 231400 (Maria-Vantaan keskusta-asuminen 3). Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 17.12.2012. Eteläisiä kortteleita ja Lipputien eteläpäättä muutettiin siten, että rakentaminen ja kadut kiertävät liito-oravan pesimäalueen. Pesimäalue kaavoitettiin virkistysalueeksi ja asemakaavaa 231000 kumottiin sen itäisimpien kortteleiden osalta. Asemakaava ja asemakaavan muutos ei koskenut tämän kaavatyön suunnittelualueetta.



Marja-Vantaan keskusta-asuminen 3, asemakaava- ja asemakaavan muutos, nro 231 400

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2002 lähtien.

Tonttijako- ja rekisteri

Tonttijako on muutettu 20.12.2014 poikkeamispäätöksen perusteella.

Kiinteistöt ovat Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa kaavan laatimiseksi.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Marja-Vantaan keskusta-alueen hulevesien hallinnasta on laadittu tarkennettu hulevesisuunnitelma (14.1.2010 FCG Oy), joka noudattaa osayleiskaava-alueelle määriteltyjä hulevesien hallintaperiaatteita ja on mitoitukseltaan tarkennettu vastaamaan asemakaavaluonnoksen maankäyttötuhokkuutta. Tarkastelualueena on ollut keskustan asemakaava-alue siihen liittyvine valuma-alueineen, yhteensä kokonaispinta-alaltaan noin 2,4 km². Suunnitelma on päivitetty koko keskustan osalta talvella 2011 (FCG OY).

Kaikki selvitykset ja suunnitelmat on kirjattu selostukseen tausta-aineisto-osaan.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualan itä- ja kaakkoispuolelle jää voimaan Marja-Vantaan asuatomessu-alueen asemakaava (231000). Alueen etelä- ja lounaispuolella on voimassa Kivistön

keskustan asemakaavoja: Marja-Vantaan keskusta-asuminen 3 (231400) , Kivistön keskusta-asuminen 4 (231500) ja Aurinkokivi (231200). Lännessä ja pohjoisessa on asemakaavoitettua Kivistön pientaloaluetta.

Kivistön kaupunkikeskus 1:n asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (230800) on ollut lausunnoilla v. 2014 lopulla. Tarkistettua asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta käsitellään v. 2015 aikana ja tavoiteaikataulun mukaan kauppakeskus avataan 2018.

Ruusukvartsinkadun, Lumikvartsinkadun ja Kehäradan välisen alueen asemakaavatyö Keskusta-asuminen 6 (231900) on käynnissä. Kaavatyö täydentää keskustan asuinrakentamisen kaavoja, erityisteemanaan puurakentaminen. Kivistön keskustan koillispuolelle laaditaan 2015 aikana Murron alueen yleissuunnitelma (240400), joka käsittää Sinikvartsinkadun jatkeen Riipiläntielle saakka, pientalo- ja kerrostaloasumista ja puistoja.

Kaava-alueen läheisyydessä Kivistön keskustan toteutus etenee mm. Lipunkantajanpuiston ja -kentän sekä Murronpuiston rakentamisella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava ja asemakaavan muutos laaditaan asemakaavan saattamiseksi vastaamaan poikkeamis- ja rakennusluvan perusteella tapahtuvaa toteutusta. Lipputien osan puuttuva asemakaava on liitetty tähän asemakaavatyöhön.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistetty Pohjolan Design-Talo Oy:n hakemuksen perusteella ja se sisältyy Kivistön asemakaavayksikön kevään 2015 työohjelmaan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

Alueen ja viereisten alueiden omistajat, vuokralaiset, asukkaat, yritykset ja työntekijät (naapurit).

Kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasyhdistykset ja muut yhdistykset

Kunnan jäsenet

Suomen Asuntomessut

Kaupungin viranomaiset

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Tiehallinto, Finavia, Museovirasto, Tukes

Vantaan Energia Oy, Gasum Oy, Elisa Communications Oyj

Kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat.

Ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavatyön nro 232100 aloittamisesta ja vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10.1.2015 sekä kirjeitse (MRL 62§) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Asemakaavatyö on ollut Kivistön asemakaavayksikön työohjelmassa keväälle 2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 19.1.2015.

Kuulemiskirjeisiin (OAS 19.1.2015) saatiin seuraavat mielipiteet:

Museovirasto 24.2.2015

Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavahanketta ei ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunnolle sen myöhemmissä valmisteluvaiheissa.

Vantaan kaupunginmuseo 6.2.2015

Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavatyön jatkovaiheissa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) 23.1.2015

Kaavatyössä tulee varmistaa, että Lipputielle sijoitetut bussipysäkit säilytetään.

Bussipysäkkien sijoittelu on huomioitu suunnitelmassa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa tiivistä pientaloasumista hyvien liikenneyhteyksien ja Kivistön keskustan palveluiden läheisyyteen. Kivistön vision mukaisesti tavoitteena on visuaalisesti erinäköinen kaupunki, jossa käytetään monipuolisesti värejä ja taidetta rakennusten arkkitehtuurissa: alueelle on laadittu rakentamis- ja taideohje.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavamuutos on laadittu Arkkitehtitoimisto Avarc Oy:n suunnitelmien pohjalta.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Lipputie 8 (nro 232 100) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyt:

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava luo edellytykset tiiviin asuinkorttelin toteuttamiselle. Se on osa aluetta, jolla järjestetään Vantaan asuntomessut v. 2015.

Kaava-alue liittyy Lipputien ja Ruusukvartsinkadun välityksellä Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminalin ympäristöön ja siitä edelleen paikalliseen ja seudulliseen liikenneverkkoon. Lipputien kautta on yhteydet pohjoisen pientaloalueiden, Kanniston koulupäiväkotiasukastilan ja Lipunkantajan päiväkodin suuntaan. Itäreunaltaan asuinkortteli liittyy Kivistön asuntomessualueen pientalokortteleihin ja virkistysalueisiin.

Asuminen

Kaava mahdollistaa tiiviin erillistalokorttelin toteuttamisen. Suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennusoikeus 975 k-m². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuolisia varasto- ja yhteistiloja enintään 15 % asuinkerrosalasta.

Kaava-alueen liikenne

Kehärata ja heilurilinjoin perustuva bussien syöttöliikenne tarjoavat korkealuokkaiset joukkoliikennepalvelut alueelta mm. Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja Vantaan aluekeskuksiin. Kivistön asema ja lähipalvelut sijoittuvat noin kilometrin etäisyydelle. Asemakaava-alueen osana ja rajana on Lipputie, jolla varaudutaan asemalle syöttävään bussiliikenteeseen.

Pysäköinti

Pysäköinti tapahtuu omalla tontilla. Lipputien varteen tulee rakentaa tieliikennemelun torjumiseksi talousrakennus / talousrakennuksia, joihin voidaan sijoittaa pysäköintitiloja tai -katoksia. Vaihtoehtoisesti tieliikenteen melua tulee torjua 2 m korkealla aidalla.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen rakennusoikeus on 975 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e=0,33$. Sen lisäksi saadaan rakentaa asuntojen ulkopuolisia varasto- ja yhteistiloja enintään 15 % asuinkerrosalasta. Talousrakennusten rakennuslupaa ei ole osoitettu rakennusoikeutta: sille rakennettavat tilat kuuluvat em. varasto- ja yhteistilojen lisärakennusoikeuteen.

Rakennusoikeus kasvaa 34 k-m²:lla verrattuna voimassa olevaan asemakaavan rakennusoikeuteen. Asuinrakennusoikeus kasvaa 288 k-m²:lla. Rakennusoikeus perustuu poikkeamislupa- ja rakennuslupapäätöksiin.

Alueelle on tulossa noin 20 asukasta, kun asukasta kohden lasketaan 50 k-m².

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1,5 ap/ asunto.

Polkupyörille edellytetään laadukkaita ja helppokäyttöisiä pysäköintipaikkoja, mikä osaltaan lisää pyöräilyn houkuttelevuutta liikkumismuotona. Polkupyörien säilytystä tulee varata 1 m² / 20 k-m² pyörävarastotilaa helposti käytettävänä asukkaiden yhteiseen, maantasoon sijoitettavaan pyörävarastoon. Tästä 50 % tulee olla vähintään puolilämmintä lukittavaa tilaa ja 50 % voi sijaita kylmissä tiloissa ja katoksissa.

5.1.2 Palvelut

Kaupalliset palvelut

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 yhteydessä selvitettiin laajasti kaupallisia palveluita ja etsittiin ns. kivijalkaliik-
keille toteutumisedellytyksiä. Keskusta-alueen keskeiset tulevaisuuden kaupallisten
palvelujen alue sekä lähipalvelut sijoittuvat keskustan kaavaluonnoksen länsiosan C -
kortteleihin, Kivistön aseman läheisyyteen.

Lähimmät kivijalkatilojen varaukset sijaitsevat asuntomessualueen Rubiiniparkissa se-
kä Ruusukvartsinkadun ja Lipputien risteyksessä. Lähin ensivaiheen ruokakauppa tu-
lee sijoittumaan Ruusukvartsinkadun varrelle rakentuvan Ruusuparkin kivijalkatilaan v.
2015 loppupuolella.

Julkiset palvelut

Asemakaava-alueen lounaispuolelle toteutuva Aurinkokivi tulee sisältämään monipuoli-
sia tiloja koulun, päiväkodin, lastenneuvolan, nuorisotoiminnan, musiikki- ja kuvatai-
deopetuksen käyttöön. Aurinkokiven ensimmäinen vaihe otetaan käyttöön vuonna
2016. Kaava-alueen koillispuolella sijaitsee Kanniston koulu-päiväkot-
asukastilarakennus, jonka ensimmäinen vaihe otettiin käyttöön syksyllä 2011.

Kivistön keskustan kauppakeskukseen on tulossa kirjasto-nuorisotila sekä terveys-
asema. Tavoitteen mukaan ne avataan loppuvuodesta 2018.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Muodostuvan asuin ympäristön viihtyisyyden ja rakentamisen laatutason varmistami-
seksi on annettu kaavamääräyksiä:

§ 1 Kaupunkikuva

Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia ra-
kennustyyppisiä ja kaupunkitiloja. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita
materiaaleja. Aidat ja muurit on sovittava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.
Energiantuotantoon liittyvät tekniset ratkaisut tulee integroida luontevasti arkkitehtuu-
riin ja maankäyttöön.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä.

Varastojen, autosuojien ja katosten tulee liittyä tontin päärakennuksen arkkitehtuuriin.

§ 2 Laatu

Alueelle on laadittu taideohje ja rakentamisohje.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AP Asuinpienalojen korttelialue

Kortteleihin saa rakentaa enintään kaksikerroksisia kytkettyjä tai erillisiä pientaloja.
Rakennusalueen raja sijoittuu 2 m päähän korttelialueen pohjoisrajasta, 1,5 m päähän
etelärajasta ja 3 m päähän itärajasta itäpuolella sijaitsevien tonttien valonsaannin tur-

vaamiseksi. Korttelialueelle rakennetaan kuusi erillistaloa. Kapearunkoisista ja pitkänomaisista taloista neljä sijoittuu itä-länsisuuntaisesti viuhkan muotoon ja kaksi eteläisintä pohjois-eteläsuuntaisesti. Kullakin talolla on etelän tai lounaan puolelle suuntautuva pieni piha-alue, parveke ja terassi.

Lipputien varteen sijoittuvalle talousrakennusten rakennusalueelle rakennetaan autokotoksia ja asuntokohtaisia varastotiloja. Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Rakennusten väliin toteutetaan meluaita, joka suojaa pihatiloja tieliikennemelulta. Tonttiliittymän paikka on määrätty asemakaavassa ja ajo kullekin erillistalolle tapahtuu sen kautta. Talousrakennusten rakennusalan ja asuinrakennusten rakennusalan väliin on jätetty tiila kulkuväylää varten.



Lipputie 8:n rakennuksia työmaavaiheessa huhtikuussa 2015.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katu on rakennettu Ramboll Oy:n laatimien katusuunnitelmien mukaan. Katualueen leveys on 22 m ja siinä on ajorata, jalkakäytävä, pyörätie ja bussipysäkit. Katupuita ei tällä kadunosalla ole.

5.3.3 Tekninen huolto

Kaava-aluetta palvelevat Lipputielle rakennetut vesijohdot sekä jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Hulevedet

Hulevesien hallintaratkaisuihin on otettu huomioon kaava-alueella tavoiteltu laadukas, vihreä ja luonnonmukainen yleisilme. Hulevesien määrää korttelialueilla vähennetään käyttämällä mahdollisimman paljon läpäiseviä päällysteitä ja monikerroksellista vettä hyödyntävää ja pidättävää kasvillisuutta. Viherkatot ovat tehokas tapa vähentää hulevesivirtaamia. Ohutrakenteinen viherkatto pidättää laskennallisesti noin 50 - 60 % vuotuisista katolle kohdistuvista virtaamista.

Hulevesiä vähennetään, käsitellään ja viivytetään korttelikohtaisesti. Menetelmät valitaan korttelityypin ja olosuhteiden mukaan. Korttelikohtaisten hallintamenetelmien mitoitusperuste on lähtökohtaisesti 1 m³ käsittely- ja viivytystilavuuden varaaminen korttelialueille 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti.

Korttelikohtainen hulevesien hallinta liitetään osaksi pihasuunnittelua. Hulevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Hulevesien hallinnassa noudatetaan kaava-alueelle laadittuja periaatteellisia esimerkkejä.

Vedenjakelu

Marja-Vantaan keskusta kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86.

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

Myllymäen paineenkorottamolta vesi johdetaan DN 500 - 400 vesijohdolla Kivistöön. Myllymäen paineenkorottamon kapasiteettia on tarpeen nostaa, vaikka painetasoa ei voida nostaa merkittävästi käyttöpaineen liiallisen nousun välttämiseksi. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89.00 ja ylin painetaso noin +98.00.

Jätevesiviemärinti

Kaava-alue liitetään rakennettavaan viettoviemäriin, joka johtaa jätevedet kaakkoon Tikurilantien eteläpuolelle suunnitellulle Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Jätevedet pumpataan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Energiahuolto

Alue voidaan liittää Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon. Kaukolämpöön liittyminen ei ole pakollista.

Alue liitetään sähköverkkoon.

Jätehuolto

Kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustan keskitettyyn jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Se perustuu kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaiseen kolmen tai neljän eri jätteen keräämiseen jättepisteisiin, josta ne maahan sijoitetun välivaraston ja keräysputkiverkoston kautta ilman painevoiman avulla siirretään alueelliselle jätteenkeräysasemalle. Jätteenkeräysasemalta jätteet toimitetaan eteenpäin HSY:n määräysten mukaisesti. Järjestelmää tukee aluekeräyspisteiden verkosto, joissa kerätään mm. lasia, pienmetallia, kartonkia, paperia, paristoja ja vaatteita. Lähin aluekeräyspiste sijaitsee Lipunkantajanpuiston paikoitusalueella.



Lipputie on rakennettu valmiiksi. Näkymä pohjoisen suuntaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset

Marja-Vantaan asuntomessualue asemakaavaehdotus nro 231000 sosiaalisia vaikutuksia on arvioitu ja tarkennettu Marja-Vantaan ydinkeskustan kaavaluonnoksen sosiaalisten vaikutusten arviointiraportin pohjalta.

Merkittävimmät sosiaaliset vaikutukset tällä asemakaavalla liittyvät ympäristöön, joka täydentyy. Asukkaiden kannalta tyhjäksi jäävät tontit ovat ajan myötä ongelmallisia.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Asemakaavan toteutuksen myötä Kivistön keskustan rakentuminen täydentyy tiiviillä pientalokorttelilla. Asuinrakennukset sekä autokatosten ja varastotilojen rakennusrivi rajaavat Lipputien katutilaa ja estävät liikennemelun leviämisen pihatiloille.

Asuminen

Voimassa oleva asemakaavaan verrattuna asumiselle osoitettu rakennusoikeus kasvaa. Kaavamuutos tiivistää alueen rakentamista ja tuo lisää asukkaita alueelle.

Palvelut

Kaavamuutoksella poistuu palveluille varattua korttelialuetta, mikä yksipuolistaa korttelin toiminnallista rakennetta. Lähimmät palveluita mahdollistavat kivijalkatilojen varaukset sijaitsevat Ruusukvartsinkadun varressa.

Kaava-alueen asukasmäärä on niin vähäinen, että se ei edellytä lisäpalveluja alueelle. Alueen asukkaat käyttävät Kivistön keskustaan tulevia palveluja.

Joukkoliikenne

Kehäradan Kivistön asema tarjoaa kaava-alueen asukkaille korkealuokkaiset joukkoliikennepalvelut.

Yhdyskuntatekninen huolto

Hulevedet

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

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lisääntyvä liikenne tuo tulevaisuudessa meluhaittoja, jotka voidaan hallita nyt toteutettavalla aidan ja talousrakennusten yhdistelmällä Lipputien varressa sekä rakennusten ääneneristävyydellä.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakavalla ja asemakaavanamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Alue on parin viime vuoden aikana muuttunut luonnontilaisesta maastosta esirakennetuksi rakennusmaaksi ja se muuttuu edelleen valmiiksi asuinympäristöksi.

5.4.4 Vaikutukset talouteen

Asuntomessualueen asemakaava-alue on sisältynyt ydinkeskustan asemakaavaluonnoksesta syksyllä 2010 laadittuun kaavataloudelliseen selvitykseen.

Kaavamuutos ei edellytä uutta kunnallistekniikan rakentamista. Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti.

Rakennusoikeuden määrä kasvaa 34 k-m²:lla

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tieliikenteen melu

Asemakaavassa määrätään, että AP-korttelin pihatilat on suojattava melulta rakennuksin ja / tai korkeudeltaan 2 m olevin arkkitehtonisesti korkeatasoisin meluaidoin.

Lentomelu

Kaava-alueella lentomelu on rakennusten ulkokuoren eristävyttä mitoittava tekijä. Soveltamalla Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakennusohjeen "Rakennusten ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset" (31.10.2007) melutason yleiset ohjearvot täyttyvät. Näitä ohjeita sovellettaessa täyttyvät myös katuliikenteen melun aiheuttamat sisätilojen eristävyysvaatimukset. Kaava-alueen laadullisena tavoitteena on ollut asun-

tojen tavanomaista parempi suojaus lentomelulta. Siksi kaavamääräyksiin on esitetty astetta tiukemmat normit sisätilojen ääneneristävyysvaatimuksille.

Kaava-alueella on annettu meluntorjuntaa varten määräys: Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32dB.

Tehtävillä meluntorjuntatoimenpiteillä ja annettavilla kaavamääräyksillä päästään kaikilla oleskelupihoilla ja rakennusten sisätiloissa melutason ohjearvon alittaviin arvoihin.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavaehdotuksen merkinnät ja -määräykset on laadittu noudattaen Kivistön mallia. Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteinä.

5.7 Nimistö

Kaava ei edellytä uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Taideohje

Aluetta koskee asuntomessualueen taideohje, joka on laadittu Marja-Vantaa-projektissa syksyllä 2012 (Anna-Riitta Kujala). Rakennusjaos on hyväksynyt ohjeen 27.11.2012.

Asuntomessualueen taideohje koostuu kahdesta osasta: 1)Värit ja 2) Julkiset ulkoalueet. Rakennusten julkisivuvärien valinnassa tulee huomioida mm. ilmansuunnat, rakennuksen suhde ympäristöönsä ja ympäröivien rakennusten värit. Ohjeessa on annettu esimerkinomaisia värikoodeja suositeltavista julkisivuväreistä. Tavoitteena on värikäs ja vaihteleva asuinalue. Värit tulee valita niin, että korttelikokonaisuuden rakennuksissa ei ole kahta samaa väriä.

Rakentamisohje

Marja-Vantaan asuntomessualueen rakentamisohje on hyväksytty rakennusjaoksessa 27.11.2012. Ohjetta voidaan soveltaa kaavamuutosalueen rakentamiseen pääkäyttötarkoituksen muuttuessa mm. pihasuunnitteluohjeiden, aitaamisperiaatteiden ja Lippu-tien meluaita-taloussuunnittelukokonaisuuden osalta.

6.2 Toteuttaminen

Kortteli on rakenteilla.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen

Asemakaavasuunnittelija Riikka-Maija Pihlaja

Asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala

Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki

Suunnitteluavustaja Outi Colliander
Asuntoasiainpäälikkö Tuula Hurme
Tonttipäälikkö Armi Vähä-Piikkiö
Lupapäälikkö Ilkka Rekonen
Lupa-arkkitehti Matti Kärki
Lupa-arkkitehti Jorma Suokas

Hankkeen edustajat:
Pohjolan Design-Talo Oy

Suunnittelukonsultit edustamistaan yhtiöistä:
Arkkitehtitoimisto Avarc Oy / Aaro Virkkunen, arkkitehti SAFA

Vantaalla 11.5.2015



Lea Varpanen,
kaavoituspäälikkö



Riikka-Maija Pihlaja
asemakaavasuunnittelija

Kaava-alueen numero
Planområdens nummer

232100

Päiväys
Datum

18.5.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

690491 / 689491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23, Kivistö

LIPPUTIE 8

Asemakaava
Katualuetta.

Asemakaavan muutos
Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia
23172.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 23, Kivistö

FLAGGVÄGEN 8

Detaljplan
Gatuområde.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 23172 rekreatiomsområde
i den plan som upphävs.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Asuinpientalojen korttelialue.

Kortteleita koskevat § 1 - 7

§ 1 kaupunkikuva

Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppisiä ja kaupunkitiloja. Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävästä kaupunkisuunnittelun tavoitteita: esim. aurinkopaneelien ja muiden energiasäästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten katot ovat lapekattoja ja väriltään harmaan eri sävyjä. Rakennusten katon saa rakentaa aurinkopaneelien ja viherkattoja. Kattomuotojen ja kattokulmien valinnassa tulee huomioida aurinkopaneelit, viherkattot sekä katu- ja pihatilojen valonsaanti kaikkina vuodenaikoina. Er. asioita käsitellään tarkemmin rakentamissuhteissa.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä.

Varustojen, autosuojien ja katosten tulee liittyä tontin päärakennuksen arkkitehtuuriin.

§ 2 laatu

Alueelle on laadittu taideohje ja rakentamissuhte.

§ 3 rakennusoikeus

Tässä pykälässä sallitut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa yhteensä enintään 15% asuntokerroksalasta asuntojen ulkopuolisia varasto- ja yhteistiloja.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 20 k-m²/ asunto lasirakenteisia verantoja ja viherhuoneita sekä varasto- ja

erillisenä, esim. autokatoksen yhteyteen.

§ 4 pysäköinti ja -laitokset

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
- yhtiömuotoiset tontit 1,5 ap/ asunto

Rakennettavat polkupyöräpaikat:

Säältä suojattuja helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa vähintään 1 m² / 20 k-m². Vähintään 50% näistä tiloista on oltava puolilämpimiä tai lämpimiä suljettavia tiloja, 50% saa olla kylmää tilaa tai katoksia. Polkupyörätilojen säilytystiloista 50% saa rakentaa pihalle alueelle rakennusalan ulkopuolelle paloturvallisuus huomioon ottaen.

§ 5 ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

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

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus.

För kvarteren gäller § 1 - 7

§ 1 stadsbilden

De krav som stadsbilden och trivselsn ställer ska uppfyllas genom att bygga varierande byggnadstyper och stadsrum. Stadsrummen ska ge uttryck för målsättningen för hållbar stadsplanering: t.ex. ska solpaneler och andra lösningar som sparar och producerar energi gynnas. Energiproduktionens tekniska anordningar ska integreras naturligt i arkitekturen och markanvändningen.

Högklassiga material ska användas i byggnadsfasaderna. Ingårdningarna och murarna ska anpassas till husets husets arkitektur och till stadsbilden.

Byggnaderna har pulpettak i olika grå nyanser. På byggnadernas tak får byggas solpaneler och gröntak. Vid val av takformer och takvinklar ska solpaneler och gröntak beaktas, liksom att gator och gårdar får ljus under alla årstider. Övriga nämnda saker behandlas mer ingående i byggnadsvisningen.

Utgångspunkten är att fasaderna ska vara färggranna.

Förråd, carportar och skärmtak ska ansluta till arkitekturen i tomtens huvudbyggnad.

§ 2 kvaliteten

För området har konst- och byggnadsanvisningar utarbetats.

§ 3 byggrätten

De tilläggsbyggrätter som tillåts i denna paragraf dimensionerar inte bil- eller cykelplatserna.

På sammanlagt högst 15 % av bostadsvåningsytan får, utöver byggrätten, byggas förråd och gemensamma utrymmen utanför bostäderna.

Utöver byggrätten får byggas 20 m²-vy/bostad verandor och grönska i glaskonstruktion och 15 m²-vy/bostad förråd och tekniska utrymmen i samband med bostaden eller separat, t.ex. i samband med en carport.

§ 4 parkering och parkeringsanläggningar

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
- tomter i bolagsform 1,5 bp/bostad

Cykelplatser som ska byggas:

Minst 1 m²/20 m²-vy reserveras för cykelplatsutrymmen som är skyddade mot väder och lätta att använda. Minst 50 % av dessa utrymmen ska vara halvvarma eller varma slutbara utrymmen, 50 % får vara kalla utrymmen eller skjutak. Av förvaringsutrymmena för cyklar får 50 % byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan med beaktande av brandsäkerheten.

§ 5 miljöstörningar och energiförsörjning

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

Asemakaava-alueen kiinteistöjen on liitettävä Kivistön keskusta rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Korttelin 23172 pihatilat on suojattava tieliikenteen melulta rakennuksien ja/tai korkeudeltaan 2 m olevin arkkitehtonisesti korkeatasoisin meluaidoin.

§ 6 hulevedet

Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä korttelialueella. Talousrakennuksissa tulee suosia viherkattoja. Hulevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Hulevesien hallinnassa noudatetaan kaava-alueelle laadittuja periaatteellisia esimerkkejä.

§ 7 pihatilat ja ulko-oleskelualueet

Tonteille saadaan sijoittaa teknistä huoltoa, koti- ja vammaispalvelua, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja.

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä ja niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Jokaiselle tontille on istutettava kukkiva pienpuu.

Asfaltin käyttö on sallittua tonttiliittymissä.

Tonttien aitaaminen:

Asuintontit aidataan pensain tai rakenteellisin aidoin, joiden periaatteet esitetään rakentamissuunnitelmassa ja kaavaselostuksessa.

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

I kvarteret 23172 ska gårdsutrymmena skyddas mot vägtrafikbuller med hjälp av byggnader och/eller 2 m. höga bullerskydd av hög arkitektonisk kvalitet.

§ 6 dagvatten

Dagvattnen ska i första hand behandlas inom kvartersområdet. I ekonomibyggnader ska gröntak gynnas. Material ska väljas som underlättar absorberingen av dagvatten. Vid hanteringen av dagvatten följs de principexempel som utarbetats för planområdet.

§ 7 gårdsplaner samt utevistelseområden

På tomterna får placeras sådana bilplatser som betjänar teknisk service, hem- och handikapptjänster, kommersiella transporter och hälsövärd.

Gårdarna och utevistelseutrymmena ska vara grönskande och trivsamma och grönytgångar kopplas tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen.

På varje tomt ska planteras ett blommande småträd.

Asfalt får användas i tomtanslutningarna.

Ingårdning av:

Bostadstomterna ingärdas med buskar eller ingärdande konstruktioner; principerna för dessa visas i byggnavisningen och planbeskrivningen.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Byggnadsyta.

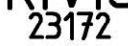
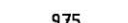
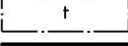
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Gata.

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

TOMTINDELNING

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

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katukaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mättingsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	10.04.2015
Kaavan nimi	232100 Lipputie 8, 23 Kivistö		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		19.01.2015
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092232100
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4860	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,1883
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2977

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

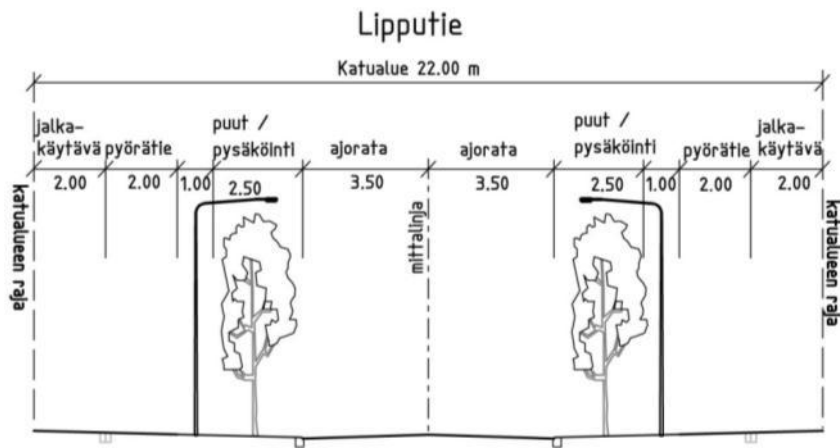
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4860	100,0	975	0,20	0,1883	34
A yhteensä	0,2977	61,3	975	0,33	0,1015	288
P yhteensä	0,0000		0		-0,1015	-254
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1883	38,7	0		0,1883	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4860	100,0	975	0,20	0,1883	34
A yhteensä	0,2977	61,3	975	0,33	0,1015	288
AP	0,2977	100,0	975	0,33	0,2977	975
ATR	0,0000		0		-0,1962	-687
P yhteensä	0,0000		0		-0,1015	-254
P	0,0000		0		-0,1015	-254
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1883	38,7	0		0,1883	0
Kadut	0,1883	100,0	0		0,1883	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kadun tyypipoikkileikkaus 1:200
Ramboll 12.1.2012