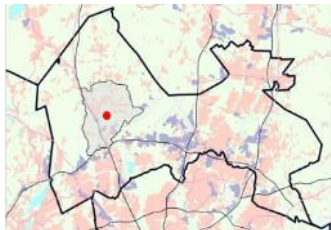




Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu



Kivistö, kaupunginosa 23

Rubiinikehä 7

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 22.8.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002282.



Asemakaava-alueen rajaus ilmakuvassa Asuntomessujen 2015 ajalta.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee Marja-Vantaan asuntomessualueen asemakaavatyötä nro 231000, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 21.5.2012. Rubiinikehän varressa muutetaan korttelin pääkäyttötarkoitus, korttelitehokkuus ja tonttijako.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2 TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessien vaiheet	6
2.1.1 Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231 000 (Marja-Vantaan asuntomessualue)	6
2.1.2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 002 282 (Rubiinikehä 7) valmistelu.....	6
2.1.3 Nähtävillä oloaikana saadut muistutukset.....	6
2.1.4 Saadut lausunnot	6
2.1.5 Asemakaavan muutosehdotuksen tarkistukset	6
2.2 Asemakaavan muutosehdotus	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.4 Maanomistus.....	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1 Osalliset.....	19
4.3.2 Vireille tulo.....	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet	20
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	20
4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	20
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1 Kaavan rakenne.....	21
5.1.1 Mitoitus	21
5.1.2 Palvelut.....	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	22
5.3 Aluevaraukset.....	22
5.3.1 Korttelialueet	22
5.3.3 Tekninen huolto	22
5.4 Kaavan vaikutukset.....	23
5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset	23
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.4.4 Vaikutukset talouteen	24
5.5 Ympäristön häiriötekijät	24
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	25
5.7 Nimistö	25
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
6.2 Toteuttaminen.....	26
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	27

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan ja tonttijaon muutos nro 002282, Rubiinikehä 7.

Kaavan tarkoitus on muuttaa asemakaavaa nro 231000. Kaavamuutos mahdollistaa erillispientalojen rakentamisen asuinpientalojen korttelialueelle. Rakennusoikeus laskee n. 500 k-m²:lla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tilastolomake
Asemakaavakartta ja -määräykset
Havainnekuva
Vesihuollon esisuunnitelma
Ote ajantasa-asemakaavasta

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

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 23174 osalta. Asuinpientalojen korttelialue muutetaan omatonttisten erillispientalojen korttelialueeksi ja rakennusoikeus tarkistetaan käyttötarkoituksen mukaiseksi.

2.1.2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 002 282 (Rubiinikehä 7) valmistelu

Vantaan asuntomessujen yhteydessä oli syytä jättää kilpailuttamatta tietyt korttelikokonaisuudet asuntomessujen oheistoimintojen sijoittamiseksi. Asuntomessujen päätyttyä on todettu, että kortteliin kaavailtu kytketty pientalorakentaminen ei ole herättänyt riittävää kiinnostusta kun taas erillispientalotonteille on merkittävä tarve: kaupunkisuunnittelu on sitoutunut kaavoittamaan vuosittain 100 omakotitonttia.

Kaavatyön vireille tulosta tiedotettiin Asukaslehdessä tammikuussa 2016 ja kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 31.12.2015 ja mielipiteet kaavatyöstä pyydettiin 30.1.2016 mennessä.

2.1.3 Nähtävillä oloaikana saadut muistutukset

2.1.4 Saadut lausunnot

2.1.5 Asemakaavan muutosehdotuksen tarkistukset

2.2 Asemakaavan muutosehdotus

Rubiinikehän varressa korttelin 23174 AP-korttelialue muutetaan AO-korttelialueeksi ja rakennusoikeus laskee n. 500 k-m². Rakennusoikeus kaavamuutoksen jälkeen on n. 1180 k-m², joka vastaa tehokkuuslukua e=0,28.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen vahvistuttua tontit laitetaan hakuun ja toteutus voidaan aloittaa heti.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Vantaan asuntomessujen 2015 aluetta, jonka rakennuksista suurin osa on valmistunut 10.7.2015 mennessä Asuntomessuille 2015. Alue sijaitsee Kivistön keskustan koillisosassa, n. 800 m päässä Kivistön juna-asemasta. Kaava-alue sijoittuu keskelle asuntomessualueen asuinkortteleita ja se rajautuu osin Kvartsijuonen puistoon etelässä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

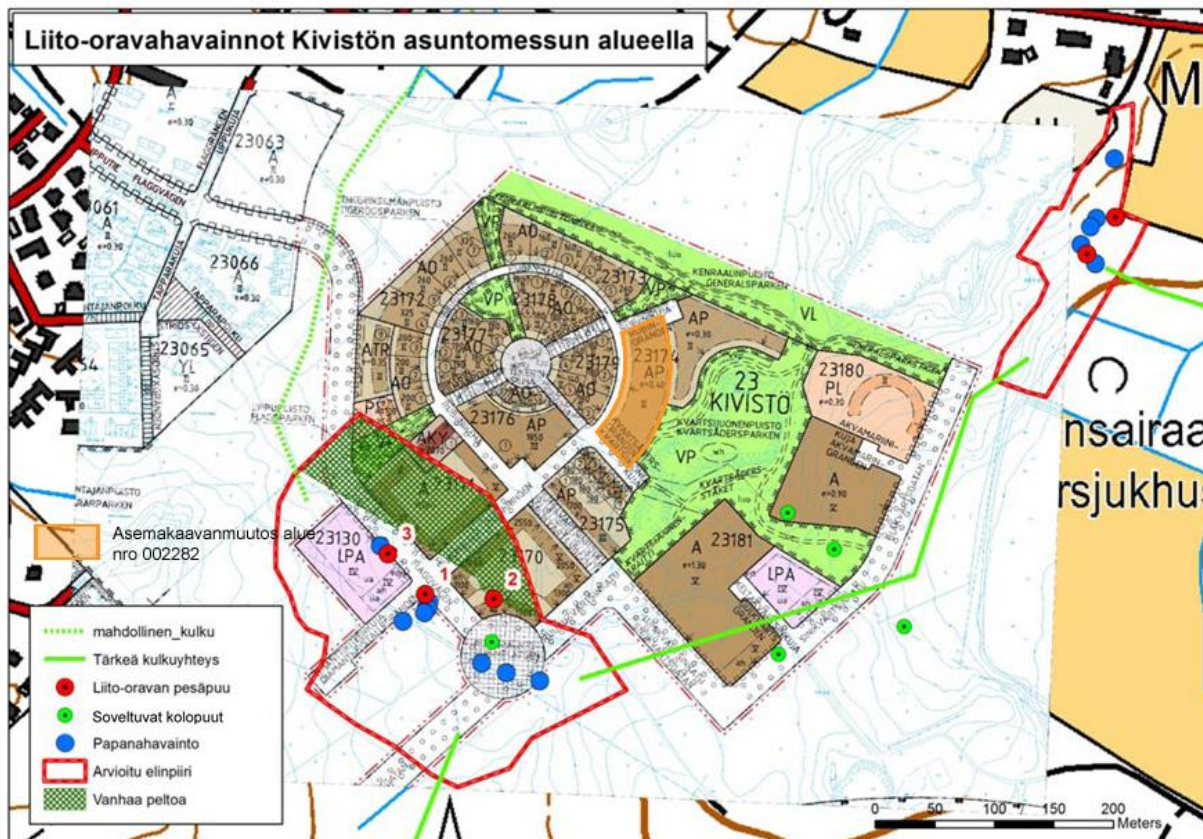
Suunnittelualue sijoittuu suurmaisemassa kohtaan, jossa laaja suurimuotoinen reunamoreeniselänne vaihettuu jokilaaksoksi. Alue on lännessä olevan laajemman selänteen, Sotilaskorven kalliomäkien ja Kanniston ja Koivupään pienempien mäkien välisessä kainalossa.

Alue ympäristöineen on muuttunut muutaman viime vuoden aikana luonnontilaisesta metsästä rakennustyömaaksi ja vähitellen valmistuvaksi asuinalueeksi. Alue on tasattu asuntomessuja varten.

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 rajausta ei ulotu kaavamuutosalueelle. Kaava-alueen ulkopuolelle idässä ja lännessä sijoittuu liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka.



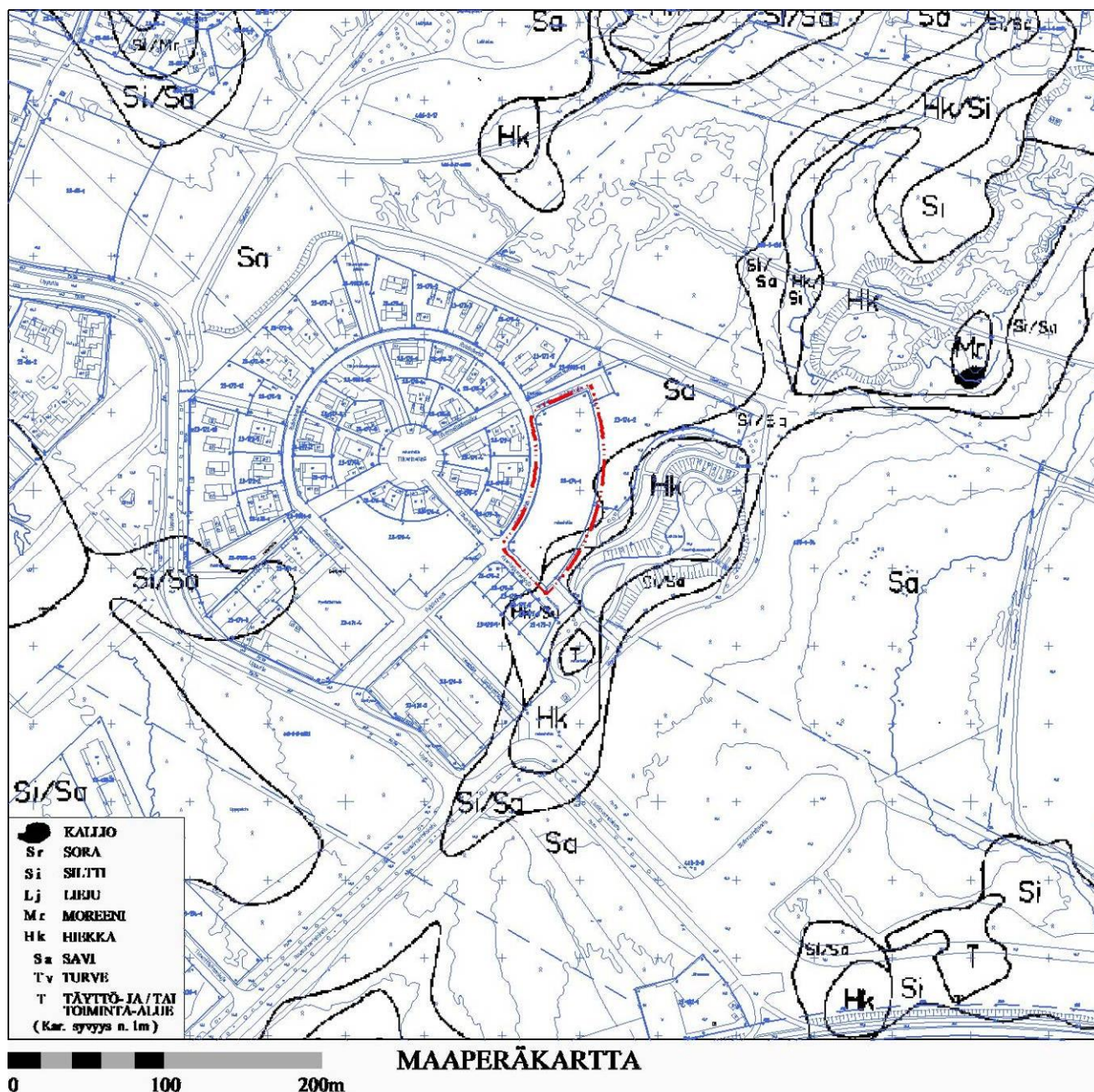
Liito-oravahavainnot Marja-Vantaan asuntomessualueen asemakaavan ympäristössä, Faunatica Oy 2012. Kuvaan on lisätty oranssilla asemakaavamuutoksen alue (002282).

Asuntomessualueen ympäristön liito-orava-alueilla seurataan lajin esiintymistä n. 5 vuoden ajan.

Maaperä ja pohjavesi

Korttelialue 23174 sijoittuu jääkauden jälkeen syntyneelle rantamuodostumalle, jossa esiintyy vaihtelevan paksuisia savi-, siltti- ja hiekkakerroksia. Savi esiintyy tyypillisesti hiekka- ja silttikerrosten välissä. Savikerroksen pehmeys ja paksuus vaihtelee pienipiirteisesti. Pintamaalajikartan mukaan alue sijoittuu pääasiassa savialueelle. Alueen pinta on metsän peittämää humusta ja paikoin sijaitsee vanhoja sarkaojia. Korttelialueelta on tehty pohjatutkimus yhdestä pisteestä (painokairaus + maanäytteet). Painokairauksen ja maanäytteiden perusteella pintakerroksen alapuolella on pehmeää savaa, savista silttiä ja hiekkaa. Painokairaus on päättynyt kiveen tai kallioon 17,2 m syvyydellä maanpinnasta.

Pohjaveden pinta on alueella noin 2-3 m syvyydellä luonnon maanpinnasta. Pohjaveden virtaus on alueen kitkamaalajien hyvän vedenläpäisevyyden takia arvioitu runsaaksi, jolloin rakentamista pohjaveden pinnan alapuolelle ei suositella. Pohjavedenpinnan alapuolelle rakentaminen vaatii hankkohtaisen pohjavedenhallintasuunnitelman.



Maaperäkartta

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset suositellaan perustettavaksi paalujen varaan. Tukipaalujen pituudet voidaan arvioida alustavasti painokairauksien perusteella lisäämällä painokairauksen päättymissyvyys 1-3 metriä.

Alueen maanpintaa ei suositella korotettavaksi paksuilla maatäytöillä ilman erillistä painumatarkastelua. Liikennöitävillä ja putkilinjojen alueilla suositellaan pohjamaa joko vahvistamaan esim. syvästabiloinnilla tai keventämään täyttöjen kuormaa. Tonttien pohjarakenteiden suunnittelussa ja painuman arvioinnissa tarvitaan geoteknistä asiantuntemusta. Maapohja on routivaa.

Kaupungin alueelle tekemien pohjatutkimusten tarkoitus on ollut selvittää rakennuspaikan maaperä yleispiirteisesti alustavan perustamistavan ja tontin hinnoittelun määrittämiseksi. Rakennusten perustamiseen vaikuttaa rakennuspaikan lisäksi mm. rakennuksen runkomateriaali (puu, teräs, tiili jne.) ja em. piha- ja putkitäyttöjen paksuus.

Tonteille tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Näiden tutkimusten perusteella rakennuspaikalla saadaan määritettyä paalujen lopulliset pituudet ja maapohjan vahvistamistarve.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Keskustaan on sijoittumassa n. 15 000 asukasta. Ensimmäiset asunnot keskustan alueelle ovat valmistuneet vuonna 2015 mukaan lukien asuntomessualue, johon asukkaat pääsivät muuttamaan elokuussa 2015.

Kaava-alue kuuluu Kivistön kaupunginosaan nro 23, jossa asuu tällä hetkellä noin 6800 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Kivistön uudesta keskustasta löytyvät jo välttämättömät lähipalvelut kuten ruokakauppa Ruusukvartsin kadun varressa Ruusuparkin kivijalassa. Lisäksi keskustan uusiin palveluihin lukeutuvat kahvila-baari Ruusukvartsinkadun ja Keimolantien risteyksessä sekä kauneushoitola, ruokaravintola Keimolantien varressa ja Asuntomessualueen Rubiiniparkin asukastila.

Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaan tärkeimmät kaupunginosatasoiset palvelut tulevat sijoittumaan uuden Kehäradan Kivistön aseman läheisyyteen. Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavatyö, johon sisältyy kauppakeskus, hypermarketteja ja asumista, on hyväksytty valtuustossa joulukuussa 2015. Valtuuston päätöksestä valittiin Helsingin hallinto-oikeuteen, erityisenä perusteluna lentoliikenteen aiheuttama melu alueella. HHO hylkäsi valituksen. Vantaan kaupunki kuuluttaa asemakaavan voimaan kesällä 2016. Kauppakeskus avautuu tavoiteaikataulun mukaan 2019.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Nykyiset lähimmät julkiset lähipalvelut sijoittuvat pääosin Aurinkokiven palvelurakennukseen, jonka ensimmäinen vaihe on valmistunut ja koulutoiminta käynnistynyt elokuussa 2016. Aurinkokivi sisältää koulu-, päiväkot-, lastenneuvola-, kuvataide- ja musiikkiopetuksen tiloja. Lisäksi alueella on useita päiväkoteja, Rubiiniparkin asukastila, jossa toimii muun muassa avoin päiväkot ja Kanniston koulu (ala-aste), jonka yhteydessä toimii nuoris- ja asukastila KanNu. Lähin yläasteen koulu on Vantaankosken koulu. Muut julkiset palvelut sijaitsevat Martinlaaksossa ja Myyrmäessä. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Kivistön lisäksi Vantaanpuistossa. Aluekeskustason palvelut ovat Myyrmäessä.

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 rakentuu Valtatie 3:n ja Kehä III:n risteysalueelle, Vehkalan juna-aseman ympärille.

Virkistys

Kaava-alueen lähetyvillä sijaitsee hyvät virkistysmahdollisuudet. Kaava-alue rajautuu kaakosta Kvartsijuonen monipuoliseen toiminnalliseen puistoon. Lisäksi Kenraalipuistossa ja Lippupuistossa on ulkoilureittejä, joilta on yhteydet sekä Vantaanjoen varteen että Petikkoon. Alueella on myös monipuolisia, eri asukasryhmille suunnattuja toimintoja ja urheilukenttiä. Lippupuisto on liito-oravien elinolojen säilyttämiseksi tällä hetkellä luonnontilaista metsää.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja.

Liikenne

Kivistön keskustan katujen rakentaminen on aloitettu v. 2013. Alueen tiestö on avautunut yleiselle liikenteelle syksyllä 2015. Linja-autoliikenne Kivistön keskustassa on alkanut syksyllä 2015. Suunnittelualueelta on n. 150 metriä lähimmälle bussipysäkille.

Yhdyskuntatekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,35 m ja alavesipinta +85.86 m.

Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kai-voksen 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. Vesijohtoverkon painetasot kaavamuutosalueella ovat alimmillaan +89 m ja ylimmillään +100 m.

Jätevesiviemärinti

Kivistön keskusta-alueen jätevedet johdetaan viettoviemärissä kaakon suuntaan Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet ohjataan lounaaseen, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n alitse kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärinti

Kaava-alue sijaitsee Koivupäänojan valuma-alueella. Kehäradan rakentamisen myötä luonnolliset reitit ovat alueella muuttuneet eivätkä vedet virtaa enää Kehäradan eteläpuolelle. Nykyisin hulevedet johdetaan Kivistön keskustasta idän suuntaan Murron puistoon. Murron puistossa sijaitsee alueellinen viivytysallas, jonka ensimmäinen vaihe valmistuu vuonna 2016. Viivytysaltaan laajennus toteutetaan siinä vaiheessa, kun keskustan kaupunkirakenne täydentyy ja lisäviivytystilavuutta tarvitaan. Viivytysaltaasta vedet johdetaan hulevesiviemärissä kaakkoon, jossa hulevedet puretaan Ruusumäntien pohjoispuolella Koivupäänojaan. Koivupäänoja purkaa vedet Vantaanjokeen. Vantaanjoki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. Vuollejokisimpukka. Luontoarvojen vuoksi huleveden laatua tulee pyrkiä parantamaan. Vantaanjoki laskee Suomenlahteen Helsingin Vanhankaupunginlahdella.

Energiahuolto

Rubiinikehälle, Rubiinikujalle ja Kvartsijuonenkujalle 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. Vantaan kaupungin ja Finavian välisten neuvottelujen tuloksena asemakaavojen laadullisena tavoitteena Kivistön keskustassa on ollut asuntojen tavanomaista parempi suojaus lentomelulta. Tätä on toteutettu kaikissa Kivistön keskustan asemakaavoissa. 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 asunomessualueen osalta kyseisen kaavatyön yhteydessä (WSP Finland Oy, 12.1.2012). Tätä selvitystä on voitu soveltaa tämän asemakaavanmuutoksen laatimisessa.

Meluselvityksessä tie- ja katuliikenteen melulaskennat perustuvat vuodelle 2035 laadittuihin liikenneennusteisiin.

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 n. 600 m etäisyydellä alueesta etelän suunnassa. Myöskään Finavian laatimat uudet lentomeluennusteet eivät kosketa suunnittelualueita.

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

maanomistuskartta

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.

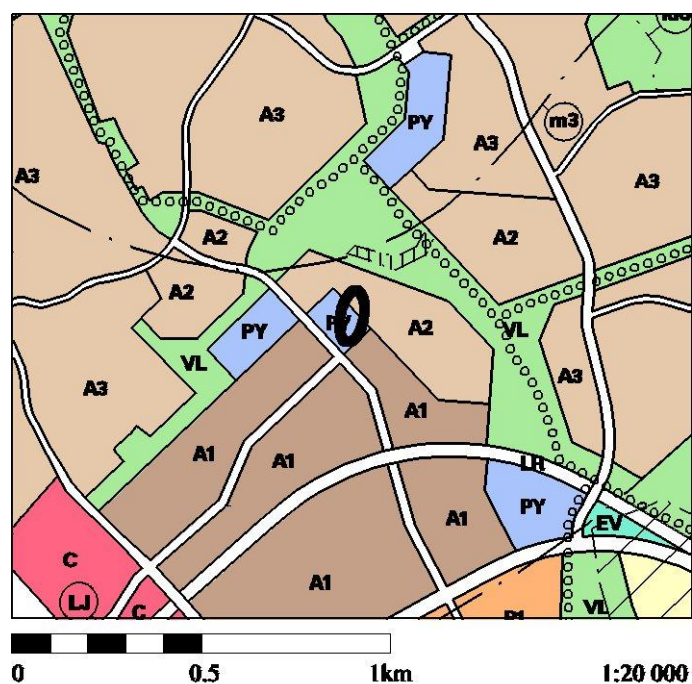
Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

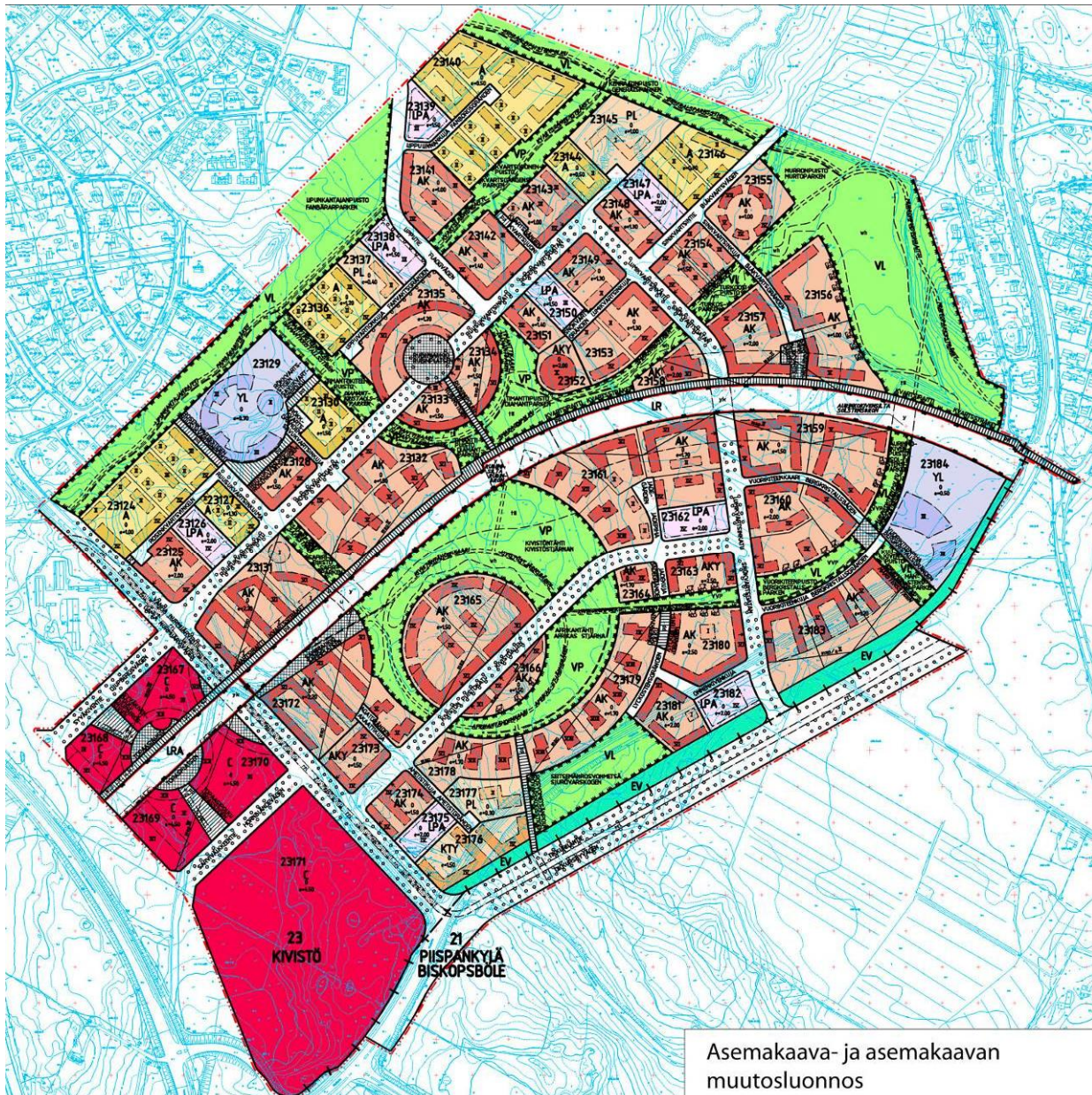
Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Asemakaavatyö on maakuntakaavan mukainen.

Marja-Vantaan osayleiskaava (KV 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008)

Suunnittelualue on osayleiskaavassa osittain matalan ja tiiviin asumisen aluetta (A2) ja osittain julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY). Asemakaavassa 231000 Marja-Vantaan asuntomessualue on osayleiskaavan julkisten palveluiden ja hallinnon alue siirtynyt idemmäksi eikä vahvan asemakaavan mukaan sijoitu tälle suunnittelualueelle. Suunnittelualue on lentomeluvyöhykettä m3 (LDEN 50–55 dB), joka ei estä asuntorakentamista.

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





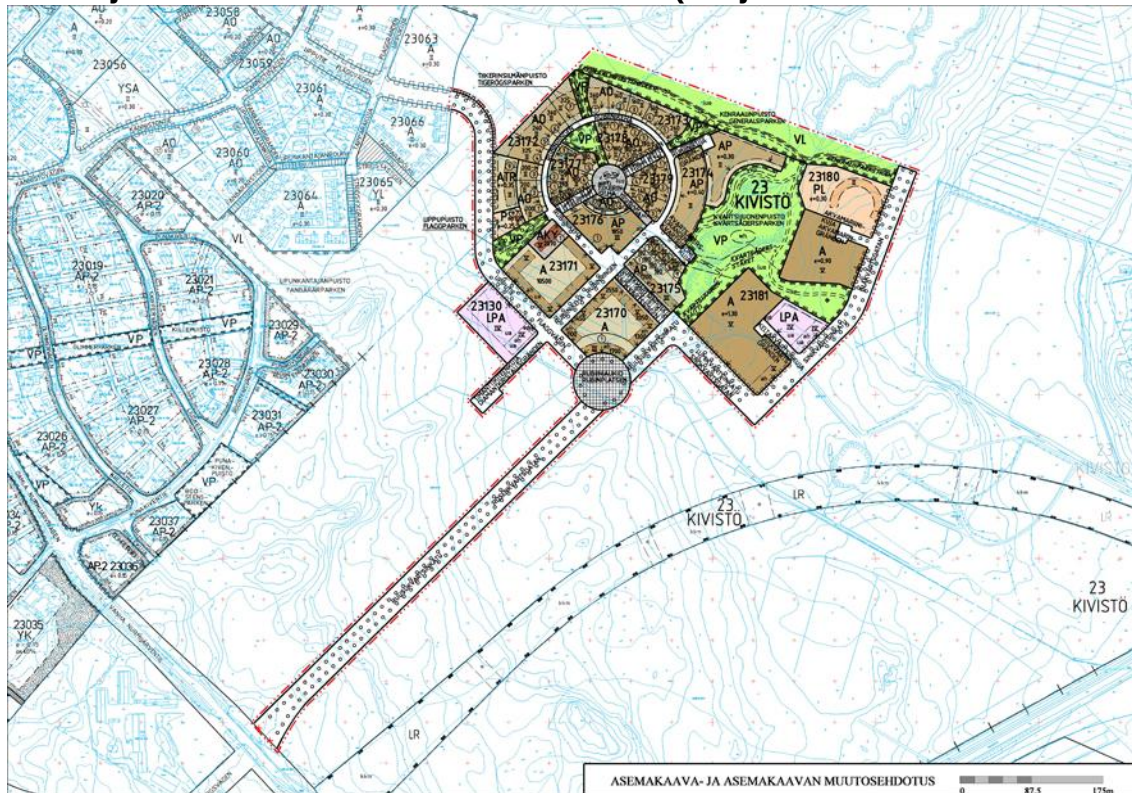
Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos 230 600 (KH 11.4.2011).

Marja-Vantaan ydinkeskustan kaavatyön yhteydessä tavoitteena oli mm. osayleiskaavaa tehokkaampi maankäyttö, jotta saataisiin Kehäradalle ja sen joukkoliikennepalveluille enemmän käyttäjiä. Mitoituksen mukaan asukasmäärä noin kaksinkertaistui. Luonnoksen laatimisen yhteydessä osayleiskaavan PY –alueiden sijoitusta muutettiin jonkin verran. Syynä olivat erityisesti linjaorganisaation toiveet sekä tarkentuneet asukasennusteet.

Osayleiskaava-vaiheen selvityksiä täydennettiin kaavatyön 230 600 yhteydessä ja asemakaava-aineistoon sisältyikin huomattava määrä uusia selvityksiä, koskien erityisesti hulevesien hallintaa, maisemasuunnittelua, polkupyöräilyä, liikennemelua, pysäköintiä, luolapysäköinnin mahdollisuuksia, liikennemelua, kivijalkakerrosten liike-palvelutiloja, taloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten arviointia, jne. Näitä tausta-aineistoja on hyödynnetty ja hyödynnetään Kivistön keskustan asemakaavojen suunnittelussa.

Kaupunginhallitus hyväksyi (11.4.2011) asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi. Luonnoksen pohjalta laaditaan osa-alueittain asemakaavaehdotukset valtuuston hyväksyttäväksi.

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



Marja-Vantaan asuntomessualue, asemakaava- ja asemakaavan muutos, nro 231 000

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.

Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa asuinpienalojen korttelialuetta (AP). Suurin sallittu kerrosluku on II, tehokkuusluku on AP-korttelissa 0,4 (rakennusoikeus 1680 k-m²).

Asemakaavaa nro 231000 muutettiin asemakaava ja asemakaavan muutoksella nro 231400 (Marja-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 korttelien 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

Kiinteistöt ovat Vantaan kaupungin 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 maankäyttötehokkuutta. 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

Suunnittelualueen ympärillä on voimassa Marja-Vantaan asuntomessualueen asemakaava (231000). Lännessä Marja-Vantaan keskusta-asuminen 3 (231400), Kivistön keskusta-asuminen 4 (231500) ja Aurinkokivi (231200). Lännessä ja pohjoisessa on asemakaavoitettua Kivistön pientalo-alueita.

Kivistön kaupunkikeskus 1:n asemakaava- ja asemakaavan muutos (230800) on hyväksytty joulukuussa 2015. Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen. Vantaan

kaupunki kuuluttaa asemakaavan voimaan syksyllä 2016. Tavoiteaikataulun mukaan kauppakeskus avataan 2019.

Ruusukvartsinkadun, Lumikvartsinkadun ja Kehäradan välisen alueen asemakaavatyö Kivistön keskusta-asuminen 6 (231900) on käynnissä. Kaavatyö täydentää keskustan asuinrakentamisen kaavoja, erityisteemanaan puurakentaminen. Kivistön keskustan koillispuolelle on laadittu Murron alueen yleissuunnitelma (240400), joka käsittää Sinikvartsinkadun jatkeen Riipiläntielle saakka, pientalo- ja kerrostaloasumista ja puistoja. Yleissuunnitelman 240400 hallinnollinen käsittely on alkanut helmikuussa 2016 ja asemakaavoitus on käynnistetty kesäkuussa 2016 ja se viedään valtuuston käsitteilyyn alkusyksystä 2016.

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos laaditaan asemakaavan saattamiseksi vastaamaan nykyhetken tarvetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistetty Vantaan kaupungin hakemuksen perusteella ja se sisältyy Kivistön asemakaavayksikön kevään 2016 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

Kaupungin viranomaiset

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

Vantaan Energia Oy, Gasum Oy, Elisa Communications Oy

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

Ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavatyön nro 002282 aloittamisesta ja vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 9.1.2016 sekä kirjeitse (MRL 62§) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Asemakaavatyö on ollut Kivistön asemakaavayksikön työohjelmassa keväälle 2016.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 31.12.2015.

Kuulemiskirjeisiin (OAS 31.12.2015) saatiin seuraavat mielipiteet:

1. Museovirasto 11.1.2016

Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välinen yhteistyösopimus on käsittänyt 1.11.2015 alkaen myös arkeologisen kulttuuriperinnön, joten asemakaavamuutoksesta lausuu Vantaan kaupunginmuseo.

2. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos 18.1.2016

Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman osalta.

3. Vantaan kaupunginmuseo 27.1.2016

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kulttuuriympäristön osalta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä muutoksia.

4. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) 27.1.2016

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL kannattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä rakentamisesta. Ne ovat yhtenevät HLJ:n periaatteiden kanssa. HSL toteaa, että mitä tiiviimpää rakentaminen on Kehäradan runkoyhteyden välittömässä läheisyydessä, sen paremmin tavoitteet saavutetaan. Näin ollen HSL ei kannata rakennusoikeuden laskemista ja korttelin asuntojen muuttamista omatonttisiksi omakotitaloiksi.

5. Vantaan Energia 4.2.2016

Vantaan Energialla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

6. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) 5.2.2016

Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Rubiinikehällä (vesijohto DN 110, jätevesiviemäri DN 200, hulevesiviemäri DN 500). Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Mikäli yleisiä vesijohtoja tai viemäreitä sijoittuu tonteille tms. alueille, esitetään asemakaavaan ns. johtokujat, joiden leveydet selvitetään tapauskohtaisesti minimileveyden ollessa kuitenkin vähintään 6 m.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa tiivistä erillispientaloasumista hyvien liikenneyhteyksien ja Kivistön keskustan palveluiden läheisyyteen. Kivistön vision mukaisesti tavoitteena on toimiva, kestävä ja visuaalisesti oman näköinen kaupunki, jossa käytetään monipuolisesti värejä ja taidetta rakennusten arkkitehtuurissa: kaavan alueelle on laadittu rakentamis- ja taideohje.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavamuutos on laadittu kaupunkisuunnittelun omana työnä. Kaavamuutosehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin vaihtoehtoisia luonnoksia alueen rakenteesta. Asemakaavaratkaisussa päädyttiin pitämään kiinni muutettavan asemakaavan kaupunkirakenteesta mahdollisuuksien mukaan. Rakentamisen tulee olla kaksikerroksista ja sen tulee rajata katualueita selkeästi niin, että kadun varteen muodostuu yhtenäinen istutettava alue.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Rubiinikehä 7 (nro 002 282) asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyt:

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.8.2016

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

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

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

Asuminen

Kaava mahdollistaa tiiviin erillispientalokorttelin toteuttamisen. Vaadittu kerrosluku on II ja rakennusoikeus yhteensä n. 1180 kem². Uusia tontteja muodostetaan seitsemän. Tonttikoot vaihtelevat n. 400 m² ja 800 m² välillä. Rakennusoikeutta tonteilla on 160-180 k-m².

Kaava-alueen liikenne

Kehärata ja heilurilinjoihin perustuva bussien syöttöliikenne tarjoavat korkealuokkaiset joukkoliikennepalvelut alueelta mm. Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja Vantaan aluekeskuksiin. Kivistön asema ja lähipalvelut sijoittuvat noin kilometrin etäisyydelle.

Pysäköinti

Pysäköinti tapahtuu omalla tontilla.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen rakennusoikeus on n. 1180 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta $e=0,28$.

Rakennusoikeus laskee n. 500 k-m²:lla verrattuna voimassa olevaan asemakaavan rakennusoikeuteen.

Alueelle on tulossa n. 24 asukasta, kun asukasta kohden lasketaan 50 k-m².

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/ asunto.

5.1.2 Palvelut

Kaupalliset palvelut

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 yhteydessä selvitettiin laajasti kaupallisia palveluita ja etsittiin ns. kivijalkaliikkeille 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 sekä Ruusukvartsinkadun ja Lipputien risteyksessä. Lähin ruokakauppa sijaitsee Ruusukvartsinkadun varrella, Ruusuparkin kivijalassa. Lisäksi Keimolantien varrella sijaitsevat kahvila-baari, kauneushoitola ja ruokaravintola.

Julkiset palvelut

Asemakaava-alueen lounaispuolella sijaitsee Rubiiniparkin asukastila, jossa toimii muun muassa avoinpäiväkoti ja eteläpuolella sijaitseva Aurinkokivi sisältää monipuolisia tiloja koulun, päiväkodin, lastenneuvolan, nuorisotoiminnan, musiikki- ja kuvataideopetuksen käyttöön. Aurinkokiven ensimmäinen vaihe on otettu käyttöön elokuussa 2016. Kaava-alueen koillispuolella sijaitsee Kanniston koulu-päiväkoti-asukastilarakennus, jonka ensimmäinen vaihe otettiin käyttöön syksyllä 2011.

Kivistön keskustan kauppakeskukseen on tulossa kirjasto-nuorisotila sekä terveysasema. Tavoitteen mukaan ne avataan loppuvuodesta 2019.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Muodostuvan asuinympäristön viihtyisyyden ja rakentamisen laatutason varmistamiseksi on annettu kaavamääräyksiä:

§ 1 Kaupunkikuva

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Rakennusten katoille tulee rakentaa aurinkopaneeleja ja/tai aurinkokeräimiä ja viherkattoja.

Rakennusten julkisivujen tulee olla yksivärisiä ei kuitenkaan valkoisia ja vierekkäisten rakennusten on oltava erivärisiä.

Varastojen, autosuojien ja katosten tulee liittyä tontin päärakennuksen arkkitehtuuriin. Niiden tulee olla sijoittelullaan pihatiloja suojaavia ja rajaavia sekä arkkitehtonisesti laadukkaita. Piharakennukset eivät saa antaa suljettua vaikutelmaa.

§ 2 Laatu

Alueelle on laadittu taideohje ja rakentamisohje.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue

Kortteliin tulee rakentaa kaksikerroksisia erillisiä pientaloja. Korttelialueelle rakennetaan seitsemän erillistaloa. Talot ovat kapearunkoisista ja pitkänomaisista ja ne muodostavat katutilaa erityisesti Rubiini- ja Kujien varressa sijoituessaan kolmen metrin päähän katualueen rajasta. Kullakin talolla on oma piha ja mahdollisuus rakentaa talon yhteyteen autotalli tai erillinen autokatos. Autotalli tai autokatos tulee sijoittaa vähintään kuuden metrin päähän katualueen rajasta.

5.3.3 Tekninen huolto

Vesihuolto

Rubiinikehälle, Rubiinikujalle ja Kvartsijuonenkujalle on rakennettu vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri vuonna 2014 asuntomessuja varten. Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Hulevedet

Hulevesien hallintaratkaisuihin tulee ottaa huomioon kaava-alueella tavoiteltu laadukas, vihreä ja luonnonmukainen yleisilme. Hulevesien määrää tonteilla 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. Hulevesien hallintamenetelmien mitoitusperuste on lähtökohtaisesti 1 m³ käsittely- ja viivytystilavuuden varaaminen tontille 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Tonteilla voi olla myös yhteisiä hulevesirakenteita. Hulevesien hallinta liitetään osaksi pihasuunnittelua. Hulevesien hallinnassa noudatetaan asuntomessualueelle laadittuja periaatteellisia esimerkkejä.

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 neljän eri jätelajin keräämiseen jättepisteisiin, josta ne maahan sijoitetun välivaraston ja keräysputkiverkoston kautta ilman painevoiman avulla siirretään alueelliselle jätteenkeräysasemalle. Jätteenkeräysasemalta jätteet toimitetaan eteenpäin HSY:n määräysten mukaisesti. Järjestelmää tukee aluekeräyspisteiden verkosto, joissa kerätään mm. lasia, pienmetallia, kartonkia, paperia, paristoja ja vaatteita. Lähin aluekeräyspiste sijaitsee Lipunkantajanpuiston paikoitusalueella.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset

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

Merkittävimmät sosiaaliset vaikutukset tällä asemakaavamuutoksella 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 siihen sopivalla pien-
talokorttelilla. Asuinrakennukset rajaavat Rubinikehän katutilaa.

Asuminen

Voimassa oleva asemakaavaan verrattuna asumiselle osoitettu rakennusoikeus laskee ja alueen asukasmäärä vähenee voimassa olevan asemakaavan tavoitteisiin nähden.

Palvelut

Kaava-alueen asukasmäärä on niin vähäinen, että se ei edellytä lisäpalveluja alueelle. Alueen asukkaat käyttävät Kivistön keskustaan jo toteutuneita ja tulevaisuudessa suunniteltuja palveluja. Kaavatyö ei tuota palvelutiloja.

Joukkoliikenne

Kehäradan Kivistön juna-asema bussiyhteyksineen 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 esimerkiksi viherkattojen avulla.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Vaikka asemakaava-alue tukeutuu myös joukkoliikenteeseen, alueen rakentaminen lisää jonkin verran liikenteen aiheuttamia päästöjä ja melua. Alueen rakentamisen aiheuttama liikennemäärän kasvu Kivistön pääkatuverkossa jää kuitenkin keskustan liikenteen kokonaismäärään suhteutettuna vähäiseksi, eikä sen aiheuttamaa häiriötä voida pitää kaava-alueen ympäristön toiminnoille normaalista poikkeavana kun huomioidaan alueen sijainti tiiviisti toteutetussa kaupunkiympäristössä.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavanmuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Alue on parin viime vuoden aikana muuttunut luonnontilaisesta maastosta esirakennetuksi rakennusmaaksi. Omakotitonttien alueelle istutetaan uutta kasvillisuutta.

5.4.4 Vaikutukset talouteen

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

Kaavamuutos ei edellytä uutta kunnallistekniikan rakentamista. Rakennukset suositellaan perustettavaksi paalujen varaan. Jokaiselle tontille laaditaan tarkempi perustamisolosuhteiden selvitys.

Rakennusoikeuden määrä laskee n. 500 k-m²:lla eli tonttimyyntitulot laskevat.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

Kaava-alueella lentomelu on rakennusten ulkokuoren eristävyttä mitoittava tekijä. Vantaan kaupungin ja Finavian välisten neuvottelujen tuloksena asemakaavojen laadullisena tavoitteena Kivistön keskustassa on ollut asuntojen tavanomaista parempi suojaus lentomelulta. Tätä on toteutettu kaikissa Kivistön keskustan asemakaavoissa. Siksi kaavamääräyksiin on esitetty astetta tiukemmat normit sisätilojen ääneneristävyysvaatimuksille. Kaava-alueella on annettu meluntorjuntaa varten määräys: Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Tämän kaavamääräyksen mukaisilla rakenteilla täyttyvät myös katuliikenteen melun aiheuttamat sisätilojen eristävyysvaatimukset.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavamuutoksen merkinnot ja -määräykset on laadittu noudattaen Kivistön mallia. Ja ne ovat selostuksen liitteenä.

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. 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 korttelikonaisuuden rakennuksissa ei ole kahta samanväristä taloa.

Rakentamisohje

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

6.2 Toteuttaminen

Alue rakentunee arviolta noin kolmen vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen

Asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala

Suunnitteluavustaja Outi Colliander

Asemakaavasuunnittelija Riikka-Maija Pihlaja

Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki

Kaavoitusinsinööri Kai Zukale

Projektinjohtaja Gilbert Koskela

Kaavoitussihteeri Susanna Rutqvist

Liikenneinsinööri Jaana Virtanen

Suunnitteluinsinööri Elina Komulainen

Kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteeri Erja Tarvonen

Asuntoasiainpäälikkö Tomi Henrikson

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

Lupapäällikkö Ilkka Rekonen

Lupa-arkkitehti Jari Saajo

Tarkastusrakennusmestari Jorma Suokas

Tarkastusrakennusmestari Seppo Heikkilä

Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas

Geotekniikkainsinööri Janne Karppinen

Vantaalla 22.8.2016

Lea Varpanen,
kaavoituspäällikkö

Anna-Riitta Kujala
asemakaavasuunnittelija

LIITE 1. Tilastolomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	09.08.2016
Kaavan nimi	002282 Kivistö 23 Kaupunginosa, Rubiinikehä 7		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.12.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002282
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4229	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4229

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

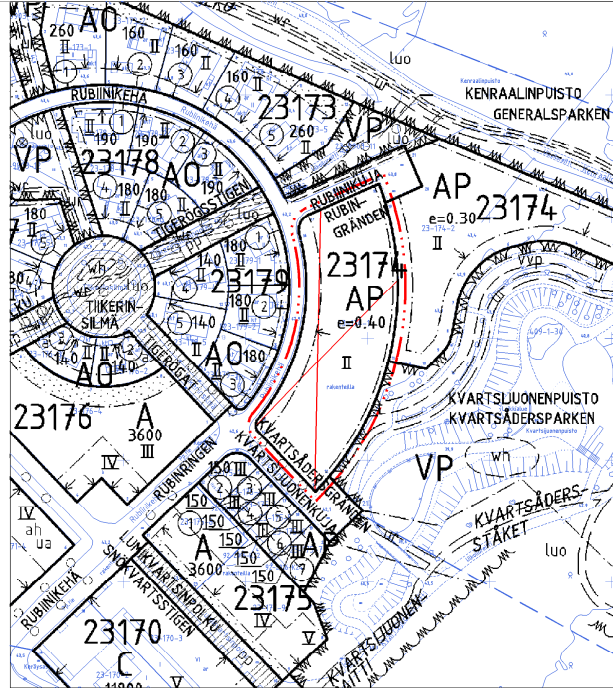
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4229	100,0	1180	0,28	0,0000	-512
A yhteensä	0,4229	100,0	1180	0,28	0,0000	-512
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,4229	100,0	1180	0,28	0,0000	-512
A yhteensä	0,4229	100,0	1180	0,28	0,0000	-512
AP	0,0000		0		-0,4229	-1692
AO	0,4229	100,0	1180	0,28	0,4229	1180
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002282

Päiväys
Datum

22.8.2016

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

689492, 6904921

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos

RUBIINIKEHÄ 7

Kaupunginosa 23, Kivistö
Osa korttelia 23174.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 23174.

1:2000



Vanda stad
Ändring av detaljplanen

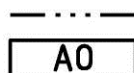
RUBINRINGEN 7

Stadsdel 23, Kivistö
Del av kvarteret 23174.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 23174.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Erillispienalojen korttelialue.

§ 1 kaupunkikuva

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Pääjulkisivumateriaalin käyttökatavoite on vähintään 100 vuotta. Aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten katot ovat lapekattoja ja väriltään harmaan eri sävyjä. Rakennusten katolle tulee rakentaa aurinkopaneeleja ja/tai aurinkokeräimiä ja viherkattoja. Kattomattojen ja kattokulmien valinnassa tulee huomioida aurinkopaneelit ja viherkatot.

Rakennusten julkisivujen tulee olla yksivärisiä ei kuitenkaan valkoisia ja vierekkäisten rakennusten on oltava erivärisiä.

Varastojen, autosuojien ja katosten tulee liittyä tontin pääarakennuksen arkkitehtuuriin. Niiden tulee olla sijoitellullaan pihatiloja suojaavia ja rajaavia sekä arkkitehtonisesti laadukkaita. Piharakennukset eivät saa antaa suljettua vaikutelmaa.

§ 2 laatu

Rakennusten ja ulkoalueiden toteutuksen tulee täyttää kestävä kehityksen ja tilojen muunneltavuuden vaatimukset sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja.

Alueelle on laadittu taide- ja rakentamissuhteet.

§ 3 rakennusoikeus

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen autonsäilytystiloja 25 k-m²/ asunto. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 20 k-m² lasirakenteisia verantoja ja viherhuoneita.

§ 4 liikenne ja pysäköinti

Rakennettavat autopaikat:
2 ap/asunto

Autotallin/-katoksen tulee sijaita vähintään kuuden metrin päässä katualueen rajasta.

§ 5 ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

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

Asemakaava-alueen kiinteistöjen on liitettävä Kivistön keskustaan rakennettuun keskitettyyn alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään.

§ 6 hulevedet

Hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla. Hulevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla.

§ 7 kortteli- ja ulko-oleskelualueet

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

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

§ 1 stadsbilden

Höghklassiga material ska användas i byggnadsfasaderna. Målet för huvudfasadens brukslivslängd är minst 100 år vad gäller materialet. Ingärdningarna och murarna ska anpassas till husets arkitektur och till stadsbilden.

Byggnaderna har pulpettak i olika grå nyanser. På byggnadernas tak ska byggas solpaneler och/eller solfångare samt gröntak. Vid val av takformer och takvinklar ska solpaneler och gröntak beaktas.

Byggnadsfasaderna ska vara enfärgade, dock inte vita, och byggnader som ligger intill varandra ska vara i sinsemellan avvikande färg.

Förråd, carportar och skärmtak ska ansluta till arkitekturen i tomtens huvudbyggnad. De ska hålla hög arkitektonisk kvalitet och placeras så att de skyddar och avgränsar gårdarna. Gårdsbyggnaderna får inte ge ett slutet intryck.

§ 2 kvalitet

Förverkligandet av byggnader och uteområden ska fylla kraven på hållbar utveckling och flexibla utrymmen samt stödja lösningar som möjliggör energibesparande och förnybara energiformer.

Ett konst- och en bygganvisning har utarbetat för området.

§ 3 byggrätt

Utöver byggrätten får byggas bilförvaringsutrymmen i första våningen 25 m²-vy/bostad. Utöver byggrätten får byggas 20 m²-vy verandor och grönrum i glaskonstruktion.

§ 4 trafik och parkering

Bilplatser som ska byggas:
2 bp/bostad

Garage/carport ska placeras minst sex meter från gatuområdesgränsen.

§ 5 miljöstörningar och energiförsörjning

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i ytterhöljet till bostadsrum ska vara minst 35 dB.

Detaljplaneområdets fastigheter måste anslutas till det centraliserade lokala sopsugsystemet har byggts i Kivistö centrum.

§ 6 dagvatten

Dagvattnet ska fördröjas på tomterna. Material ska väljas som underlättar absorberingen av dagvatten.

§ 7 kvarters- och utevistelseområden

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

Jokaiselle tontille on istutettava kukkiva pienpuu.

Kadun puolella tonttien istutusten tulee olla kasvutavaltaan sellaisia (esim. puita ja maanpeiteperennoja), että ne eivät peitä tontin ajoneuvoliikenteen tarvitsemia näkemäalueita.

Maantasokerroksessa asuinhuoneen tulee liittyä katutasoon niin että asunnon yksityisyys turvataan, esim. siten että lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

Tonttien aitaaminen:

Tonttien väliset rajat tulee aidata pensasistutuksin. Rubiinikehän sekä Rubiini- ja Kvartsijuonenkujan puoleiset tontinosat tulee rajata leikatulla pensasaidalla tai rakenteellisella aidalla.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

TONTTIJAKO

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

På varje tomt ska planteras ett blommande småträd.

2 / 2

Planteringen på tomtens sida mot gatan ska till sitt växtsätt vara sådana (t.ex. träd eller marktäckande perenner) att de inte skymmer de siktområden som behövs för tomtens fordonstrafik.

Bostadsrum i markvåning ska ansluta till gatunivån på ett sätt som tryggar bostadens enskildhet, t.ex. genom att golvet ligger minst 0,5 m ovanom bredvidliggande gatunivå.

Ingårdning av tomter:

Gränserna mellan tomterna ska planteras med häckar. De delar av tomterna som ligger mot Rubinringen samt Rubingränden och Kvartsådersgränden ska avgränsas med klippta häckar eller byggda staket.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

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.

Byggnadsyta.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tänga.

Del av område som bör planteras.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

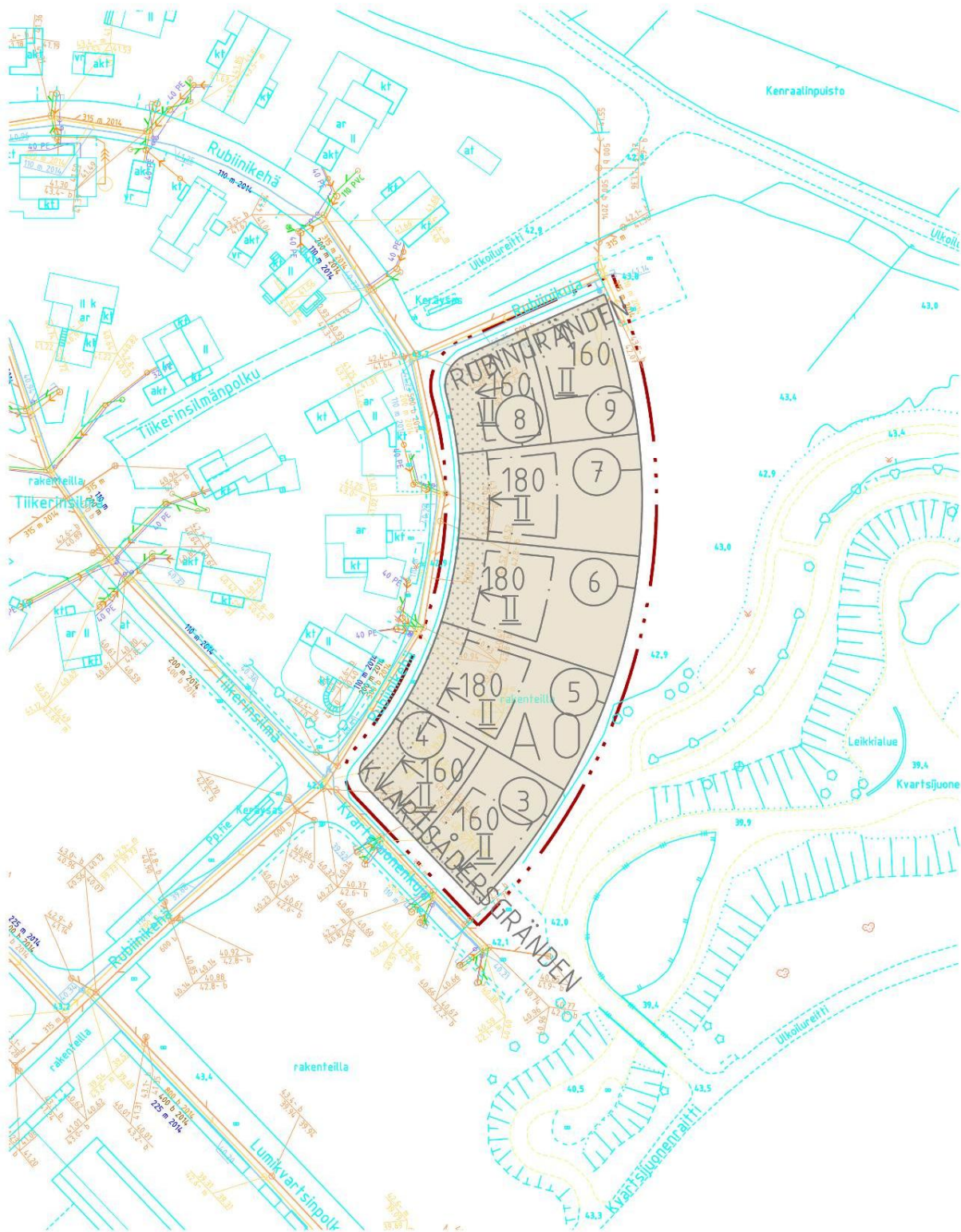
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

LIITE 3 Havainnekuva



LIITE 4 Vesihuollon esisuunnitelma



Vantaan kaupunki
copyright

Elina Kettunen
tulosteen laatija

22.6.2016
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002282 Rubiinikehä 7

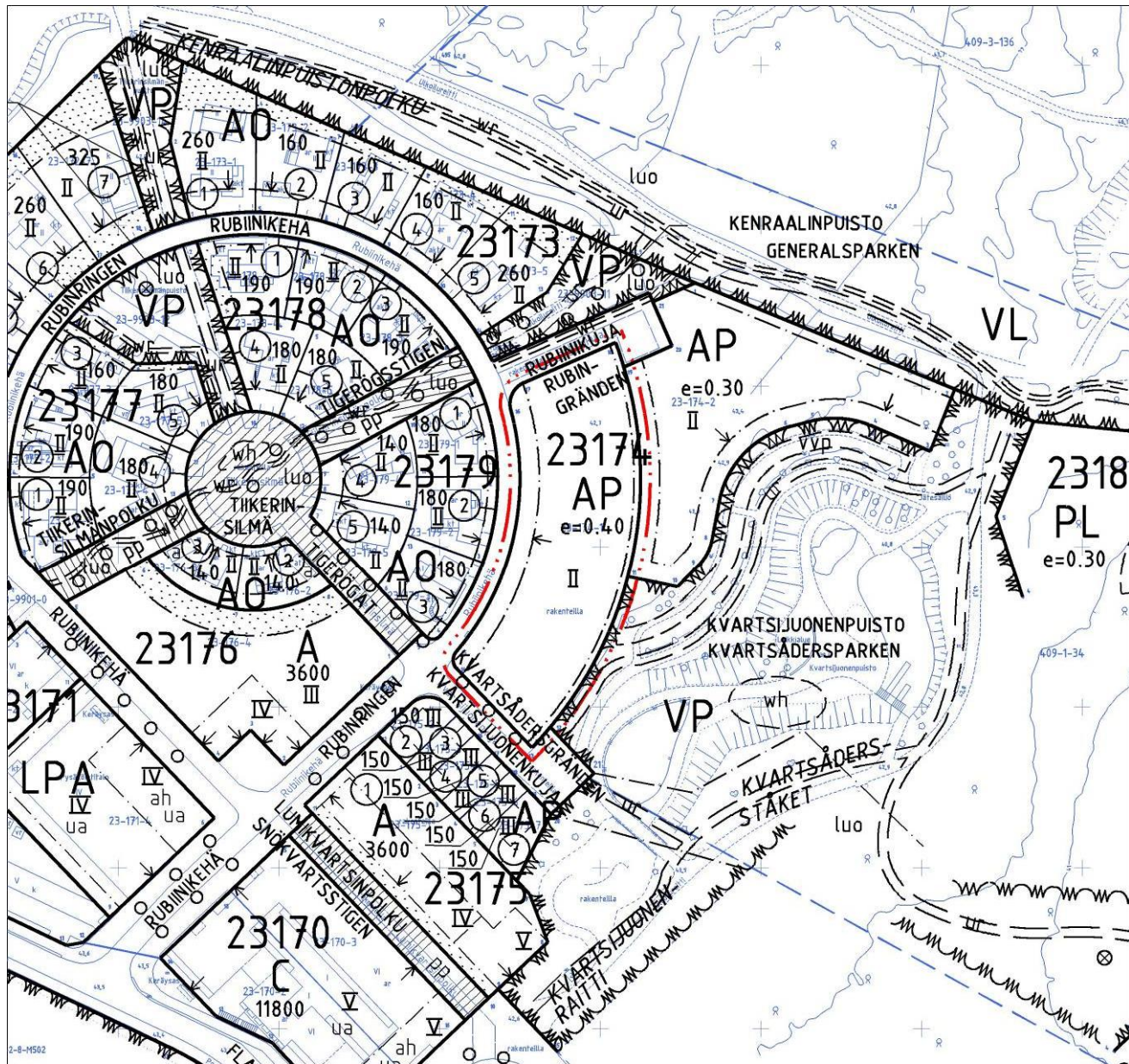


ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava

LIITE 5 Ote ajantasa-asemakaavasta 1:2000



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS