



Asemakaava ja asemakaavan muutos 230800, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1 / TLA

KA/423/10.02.04.00/2011

TLA/LVA/V-PR/HTI/R-MP/SKO/SRU

Kivistön keskusta, tulevan Kehäradan Kivistön aseman ympäristöön, kaavoitetaan tiivis kaupunkikeskuksen kokonaisuus, joka sisältää eri vaiheissa toteutuvan kauppakeskuksen (kaupan tiloja enintään 100 000 ka-m²), palveluita (enintään 30 000 ka-m²), asumista (yht. 85 780 ka-m²), toimitiloja (122 000 ka-m²), yleisten rakennusten korttelin (8 000 ka-m²) sekä linja-autoterminaalin rautatieaseman viereen. Vantaankoskentie siirretään länteen päin ja sitä varten rakennetaan uusi silta Kehäradan yli.

Asemakaava koskee kortteleita 23188 - 23196 sekä liikennealuetta. Kokonaisuudessaan kaava-työ rajautuu valtatie 3:een lännessä, Syväkiventiehen pohjoisessa, Keimolantiehen idässä ja Tikkurilantiehen etelässä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu keskustatoimintojen korttelialuetta, C, asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK, henkilöliikenneterminaalin korttelialuetta, LHA, rautatiealuetta, LR. Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan Kehäradan asemakaavan nro 700170 rautatieaseman korttelialuetta (LRA) ja katualueita, mm. Sarvivälkkeentien katualuevaraus poistuu. Rautatieaseman alueesta liitetään kortteli- ja katualueiksi ne alueet, joita ei tarvita radanpitoa varten. Kaikki junaliikenteen kannalta välttämättömät tekniset laitteet ja ratasiltojen rakenteet jäävät rautatiealueen ja rautatieaseman alueen sisään.

Tonttijako koskee kortteleita 23192, 23193, 23194, 23195, 23196, 23188, 23189 ja 23190.

Yhteensä asemakaavaan sisältyy rakennusoikeutta eri käyttötarkoituksille n. 357 800 ka-m².

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki ja yksityinen perikunta maanomistajina ovat käynnistäneet kaavoittamisen. Yksityisen perikunnan kanssa on tehty yhteistoimintasopimus (kv. keväällä 2007), joka koskee myös ko. maiden asemakaavoittamista.

Maanomistus

Vantaan kaupunki, yksityinen perikunta ja Suomen valtio omistavat maa-alueet. Kaupunki ostaa valtiolta ne rautatieaseman maat, joita ei tarvita rataliikenteelle ja rautatieasemalle, lunastus on meneillään. Tila nro 409-3-136 on yksityisen perikunnan omistuksessa. Vantaankoskentien omistaa Suomen valtio.

Suunnitteluvaraukset

Vantaan kaupunki kilpailutti kaupunkikeskuksen rakentajat vv. 2012 - 2013, ja voittajiksi valittiin NCC ja Skanska keväällä 2013. NCC:n ja Skanskan suunnitteluvaraukset sijoittuvat Kehäradan eteläpuolelle, asemien välittömään läheisyyteen.

Kaava-alueen keskiosaan, Vantaankoskentien ja Keimolantien väliin on myönnetty suunnitteluvaraukset Hokelle ja Keskolle. Eri suunnitteluvaraukset ovat voimassa 31.12.2014 saakka.

Yksityinen maanomistaja kehittää rautatiealueen pohjoispuolelle sijoittuvia maitaan.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Suunnitteluun on osallistunut laaja joukko kaupungin ja eri konsulttitoimistojen asiantuntijoita.

Toteuttajakumppaneiden puolelta arkkitehtisuunnittelusta ovat vastanneet Vesa Jäntti / C&J Arkkitehdit, Hannu Tikka / APRT Arkkitehdit, Jesse Anttila / AAR Arkkitehdit. Hannu Tikka on koontanut eri asiantuntijoiden töistä Kaupunkikuvallisen Konseptikäsikirjan, joka tulee olemaan kaavaselostuksen liite.

Hoke:n ja Keskon puolelta arkkitehtisuunnittelusta ovat vastanneet Harri Nikulainen / Innovarch Oy ja Pertti Hakamäki.



Yksityisen maanomistajan asuinkortteleiden arkkitehtisuunnittelusta ovat vastanneet Harris-Kjisik Arkkitehdit.

Koko kaava-alueen liikenteellisten vaikutusten arvioinnista ja liikennesuunnittelusta on vastannut Jouni Ikkäheimo / Trafix Oy, maisemasuunnittelusta Ria Ruokonen / Byman - Ruokonen, vesihuollon- ja siltasuunnittelusta WSP.

Kumppaneiden valitsemat taiteilijat kilpailutusvaiheessa ovat olleet Pertti Kukkonen ja Stefan Lindfors. Kaupallisten vaikutusten arvioinnin (12.12.2013) ja sen täydennyksen Kivistön ostovoiman kasvusta (31.3.2014) on laatinut Realprojekti.

Kehäradan liikenteen mahdollisesti aiheuttamista runkomelu- ja tärinävaikutuksista on laadittu selvitys, Reijo Sandberg / Ramboll Oy.

Meluselvityksen päivityksen on laatinut WSPGroup, joka on laatinut myös koko keskustan meluselvityksen v. 2011.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, VAT

Alueidenkäyttötavoitteissa korostetaan uusien kaupunkihankkeiden sijoittamista hyvien ja kestävän kehityksen mukaisten liikenneyhteyksien vaikutusalueelle. Asemakaava toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Maakuntakaava

Kivistön keskustaan sallitaan voimassa olevassa maakuntakaavassa kaupallinen keskus, joka on viimeinen pääkaupunkiseudun toistaiseksi toteutumaton kaupallinen suuryksikkötasoinen varaus. Myös maakuntakaavan vaihekaava 2 sisältää saman suuryksikkö- ja keskustatoimintojen varauksen Kivistön aseman läheisyydessä. Vaihekaava 2 on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Asemakaava on eri maakuntakaavojen mukainen.

Osayleiskaava

Asemakaava on Marja-Vantaan osayleiskaavan mukainen (kv 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) ja osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen korttelialuetta, C, jonka mukaan alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille ja keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Aluetta halkoo raideliikenteen varaus.

Suunnittelualueen poikki kulkee lähes itä-länsisuuntaisesti lentomeluvyöhykkeiden m2 ja m3 välinen raja. Pohjoisempi osa on osayleiskaavan lentomeluvyöhykettä m3 eli Lden 50 - 55 dB:n aluetta: lentomelu ei aseta rajoituksia asumisen tai muiden melulle herkkien toimintojen suhteen. Asumisen uudet korttelialueet sijoittuvat tälle m3 vyöhykkeelle.

Lentomeluvyöhykkeiden välisen rajan eteläisempi osa on osayleiskaavan lentomeluvyöhykettä m2 eli Lden 55 - 60 dB:n aluetta: tälle osa-alueelle ei voida sijoittaa asumista tai muita melulle herkkiä toimintoja. Kauppakeskus palveluineen, toimitilat ja yleisten rakennusten kortteli sijoitetaan m2 lentomeluvyöhykkeelle. Rakennerratkaisuilla pystytään turvaamaan kaikkien liike-, työ-, toimi- ym. tiloja sisältävien rakennusten sisätilat valtioneuvoston määrittelemälle meluttomalle tasolle.

Asemakaava

Suurin osa asemakaava-alueesta sisältyy Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen nro 230 600, jonka kaupunginhallitus hyväksyi jatkosuunnittelun pohjaksi 11.4.2011. Pääpiirteissään asemakaavaehdotus vastaa asemakaavaluonnosta. Vantaankoskientien länsipuoliset maat eivät sisälly ko. kaavaluonnokseen. Kaavaluonnoksen keskeinen kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen ratkaisu, ns. Colosseum -kortteli Kivistön aseman molemmin puolin on edelleen kaavaehdotuksen perusta.

Kauppakeskus sijoittuu Kehäradan Kivistön asemarakennusten eteläpuolelle. Kaupunkikeskuksen kokonaisuus aukioineen tuo modernin ja monipuolisen liike-palvelutilakokonaisuuden keskustan asuinkortteleiden välittömään läheisyyteen. Kaupunkikeskuksesta muodostuu keskustan sydän, asukkaiden ja kävijöiden kohtaamispaikka.

Vaiheittainen toteutus

Kauppakeskus ja sen kaupan tilat saa ELY -keskuksen kanssa (tammikuussa 2014) käydyn viranomaisneuvottelun perusteella rakentua vaiheittain, paikallisena kauppakeskuksena suhteessa asukasluvun kasvuun. Tämän vuoksi kaavamääräyksiin on kirjattu laajentumisen ja vaiheittaisuuden reunaehdot, jotka koskevat erityisesti kaupallisia tiloja.



Ensimmäisessä rakentamisvaiheessa saadaan toteuttaa kaupan tiloja enintään 60 000 ka-m², josta päivittäistavarakaupan suuryksiköitä max. 25 000 ka-m². Tämän lisäksi toteutetaan eri palvelutiloja 15 000 - 20 000 ka-m². Ensimmäinen vaihe valmistuu arviolta v. 2018.

Näiden tilojen valmistumisen jälkeen kauppakeskus voi laajentua Vantaankoskentie ylä- ja länsipuolelle 40 000 ka-m², josta 30 000 on eri kaupallisia tiloja, sisältäen myös päivittäistavarakaupan suuryksikön mahdollisuuden. Myös päivittäistavaran suuryksikköä Tikkurilantien puolella saadaan laajentaa näiden reunaehtojen toteuduttua 10 000 ka-m²:llä.

Laajeneminen on vaiheittaisuusmääräyksien perusteella mahdollista, kun

- Kehäradan Kivistön asema on otettu käyttöön

- asemasta 2,5 km:n säteellä on asumisen asemakaavavarantoa 1 000 000 ka-m² (nyt n. 630 000 ka-m²)

- asemasta 2,5 km:n sisällä on työpaikkojen asemakaavavarantoa 1 000 000 ka-m² (nyt n. 890 000 ka-m²).

Laajentuminen tapahtuu arviolta 5 vuoden kuluttua ensimmäisen vaiheen käyttöönotosta.

Kaupunkirakenne

Asemakaavaratkaisulla tuodaan mahdollisimman paljon käyttäjiä kestävä kehityksen mukaisen raideliikenteen vaikutuspiiriin: asuinkortteleita, kauppakeskus ja toimitiloja rakennetaan kävelyetäisyydelle juna-asemasta. Kauppakeskuksen pääsisäänkäynnit sijoittuvat asemarakennusten viereen, jokaisella rakennuksen sivustalla on sisäänkäyntinsä, ja kaikilla sisäänkäynneillä on oma luonteensa.

Asumista sijoittuu Kehäradan molemmin puolin ja Keimolantien varteen. Asuinkorttelit liittävät kaupunkikeskuksen muuhun keskusta-asumiseen. Mitoituksellisesti asumisen sijoittaminen kauppakeskuksen ja Keimolantien väliin on edellyttänyt Vantaankoskentie siirtämistä länteen ja uuden sillan rakentamista rautatiealueen yli.

Colosseum muodostuu neljästä XII -kerroksisesta, kaarevasta rakennusosasta, jotka tulee suunnitella yhteisten periaatteiden mukaan: kaikkien osien ei tarvitse olla samanlaisia, mutta niiden tulee sopeutua toisiinsa julkisivujen aukotuksen, materiaalivalintojen ja värien suhteen. Muut rakennukset ovat Colosseumia matalampia, jotta Colosseumin luonne imagorakennuksena korostuu.

Kauppakeskuksen enimmäiskerrosluku on III, joka on sitova rautatieaseman puoleisessa osassa: kolmanteen kerrokseen tulee 1. toteutusvaiheessa sijoittaa vähintään 3 000 ka-m² yksityisiä ja julkisia palveluita.

Julkiset palvelut

Kauppakeskukseen tulee sijoittumaan yksityisten palveluiden lisäksi julkisia palveluita, joiden laajuuden määrittelemiseksi on käynnistynyt tilakeskuksessa tarveselvitys syksyllä 2014. Kaupungin taloussuunnittelussa on jo alustavasti tarve huomioitu. Kevään 2014 aikana tilakeskuksen vetämä yhteistyöryhmä selvitti julkisten palveluiden sijainnin, vaiheittaisen toteutuksen ja laajuuden mahdollisuuksia. Työryhmän raportti sisältää 1. toteutusvaiheessa n. 1 000 ka-m² terveydenhoidon, kirjaston, nuorisotoiminnan tiloja.

Liikenne

Liikennematkaisu perustuu joustavaan, eri liikkumismuodot huomioivaan kokonaisuuteen, joka niveltyy osaksi Kivistön muuta liikennematkaisu. Kevyt liikenne ja polkupyöräily sekä raideliikenne on asetettu tärkeään rooliin. Kauppakeskuksen asiakas- ja huoltoliikenne hajautetaan niin, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa asukkaille.

Joukkoliikenneyhteyksiä ja niiden hyvää palveluketjua tuetaan: liikenneterminaali sijoitetaan osin Kehäradan siltakansille, läntisimmän asemarakennuksen viereen. Saattoliikenne asemalle saa pikapysäköintipaikat terminaalin pohjoispuolelle.

Vantaankoskentielle rakennetaan kaistojen väliin ajoluiskat suoraan kellaripysäköintiin.

Huoltoajo päivittäistavarakaupan suuryksiköihin käyttää Tikkurilantien uutta liittymää. Huoltopihat tulee aidata. Kauppakeskuksen huoltopiha rakennetaan maan alaisiin tiloihin, kellaripysäköintiäkin alemmalle tasolle. Ajoramppi maanalle käyttää samaa katuliittymää Keimolantielta kuin



kellaripysäköinnin ajoyhteys. Huoltoajoramppi jää kauppakeskuksen ja asuinkortteleiden pysäköintilaitosten / -talon väliin.

Asiakas- ja asukaspysäköinti on ratkaistu pääosin keskistetyesti. Kauppakeskuksen tarvitsemat asiakaspaikat sijoittuvat kellariin, hyperliikkeiden katolle ja pysäköintitaloihin. Lyhytaikaiselle asiakaspysäköinnille varataan alueet läntisen ja eteläisen sisääntulon yhteyteen. Asiakaspysäköinnille on useampia liittyviä katuverkosta (Vantaankosken-, Tikkurilan- ja Keimolantieltä).

Liityntäpysäköintipaikkoja on alustavasti tutkittu kellariin, linja-autoterminaalien ja läntisimmän juna-aseman viereen. Nykyisten maantasopaikkojen poistuessa valtatie 3:n varteen voidaan toteuttaa myös maanpäällinen pysäköintilaitos, LPA.

Kestävän kehityksen mukaiset ratkaisut

Kivistön keskustassa on kestävän kaupunkisuunnittelun kautta etsitty viimeiset 7 vuotta erilaisia mahdollisuuksia edistää ilmastonmuutoksen torjuntaa. Aiemmin jo käytetyt teemat jatkuvat, kuten kannustaminen uusiutuvien energiamuotojen käyttöön, kestävien materiaalien edellyttäminen, hulevesien hallinnan suunnittelu, jne.

Kaupunkikeskuksen kaavatyöhön liittyy suomalaisena pilottina testattava One Planet Living -konsepti (OPL). Hanke on Sitran vetämä, osapuolina Vantaan ja Jyväskylän kaupungit, Skanska, NCC, Hoke ja Kesko. Malli perustuu yksinkertaiseen tosiasiaan, että maapallon asukkaiden ei pitäisi eri toiminnoillaan rasittaa luonnonvaroja enempää, kuin yksi maapallo kestää. Tällä hetkellä esim. Suomessa kulutus vastaa n. 3,2:n maapallon luonnonvaroja. Kaavaselostukseen kuuluva ensimmäinen raportti hankkeesta jaetaan kokouksessa.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 60 §:n mukainen kaavatyön ensimmäinen osallistumis-arviointisuunnitelma on tehty 25.9.2013. Kaava-alueen laajentumisen myötä osallistumis-arviointisuunnitelma on päivitetty 6.3.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireilletulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Mielipiteitä on voinut lisäksi jättää kahdessa laajassa, osallistumis-arviointisuunnitelmien nähtävillä olojen aikoina järjestetyissä yleisötilaisuuksissa (9.10.2013 ja 23.4.2014), joihin osallistui molempiin n. sata henkilöä. Keskustelu oli rakentavaa. Kaupungin edustajat sekä hankkeen toteuttajat suunnittelijoinen osallistuivat tilaisuuksiin, ja heille oli mahdollisuus esittää varsin yksityiskohtaisiakin kysymyksiä hankkeesta ja suunnitteluasioista.

Kooste saaduista mielipiteistä on kirjattu kaavaselostukseen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (kv. 17.12.2012), jota on tarkistettu (alkusyksystä 2014).

Kaavatyö kohdistuu suurelta osalta Vantaan kaupungin omistamille maille. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan uutta asuntokerrosalaa kaikkiaan 85 780 ka-m², joka vastaa noin 1 400 – 1 500 asuntoa (keskikoosta riippuen) ja 1 880 - 2000 asukasta (asumisväljyys n. 45 ka-m² / asukas). Lisäksi kaupungin osuuteen sisältyy yleisten rakennusten korttelialue, Y, 8 000 ka-m² tulevaisuuden varantona.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Asemakaavaa selostetaan kokouksessa. Erityisen kiireellisestä suunnitteluajataulusta johtuen OPL-raportti jaetaan kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.2014 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 230800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä ja jäsen Tarja Eklund poistuivat kokoushuoneesta yhteisöjääviyden perusteella asian selostuksen ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Todettiin, esittelyssä mainitut tekniset korjaukset / tarkennukset tehtäväksi liitteisiin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- asemakaavan selostus 13.10.2014 / II
- arkkitehtikonsulttien havainnollistavaa aineistoa
- kaupunkikuvallinen konseptikäsittekirjan luonnos, Hannu Tikka / 13.10.2014
- meluselvitys, Ramboll Oy, 29.8.2014
- runkomelu- ja -täriäselvitys 20.5.2014
- kaupallisten vaikutusten arviointi, lähtökohdat ja päivitys, Realprojekti, 12.12.2013
- Kivistön vaikutusalueen väestö- ja ostovoimakehitys, Realprojekti, 31.3.2014
- liikenneselvitys, Trafix / 13.10.2014
- One Planet Living -raportti, Camilla Eklund ja työryhmä / jaettiin kokouksessa / II

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puh. 8392 2247
liikenneinsinööri Susanna Koponen, puh. 8392 6140