SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 13.10.2014

Pöytäkirjan kansilehti 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN 3

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / J-VN 4

3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / J-VN 5

4 § Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / J-VN 6

5 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / J-VN 7

6 § Tiedoksi merkittävät / J-VN 8

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9

7 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / J-VN 10

8 § Oikaisuvaatimus apulaiskaupunginjohtajan päätöksestä koskien virkasuhteen irtisanomista / J-VN 12

Oikaisuvaatimus 6.10.2014 13

9 § Vantaan kaupungin lausunto Tuusulan kunnan yleiskaavan 2040 luonnoksesta / TLA 15

Kaavakartta 17

Yleiskaavaluonnoksen selostus 18

10 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 230800, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1 / TLA 83

Arkkitehtikonsulttien aineisto / Innovarch 88

Arkkitehtikonsulttien aineisto / Anttila-Rusanen 106

Arkkitehtikonsulttien aineisto / Harris-Kjisik 117

Asemakaavamuutosselostus 13.10.2014 / Asemakaava ja asemakaavan muutos 230800, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1 141

kaupallisten vaikutusten arviointi, lähtökohdat ja päivitys / Realprojekti, 12.12.2013 231

Kivistön vaikutusalueen väestö- ja ostovoimakehitys / Realprojekti, 31.3.2014 244

meluselvitys, Ramboll Oy / 29.8.2014 251

runkomelu- ja -tärinäselvitys / 20.5.2014 281

Arkkitehtikonsulttien aineisto / Cederqvist-Jäntti 289

Asemakaavamuutosselostus 13.10.2014 II / Asemakaava ja asemakaavan muutos 230800, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1 323

Kaupunkikuvallinen konseptikäsikirja 13.10.2014 / Hannu Tikka, APRT Arkkitehdit 419

Liikenteen vaikutusten arviointi ja liikennesuunnitelma 13.10.2014 / Jouni Ikäheimo, Trafix 457

OPL-tavoiteohjelma Kivistö / II 474

11 § Asemakaavamuutos ja tonttijaon muutos 002159, 17 Martinlaakso / erityis- ja vuokra-asumista nuorisotalon tontille / Martinlaaksonpolku 3 / TLA 484

Asemakaavan muutos 002159 / Lausuntojen koonti 487

Asemakaavamuutosselostus 13.10.2014 / Asemakaavamuutos ja tonttijaon muutos 002159, 17 Martinlaakso / erityis- ja vuokra-asumista nuorisotalon tontille, Martinlaaksonpolku 3 490

12 § Asemakaavamuutos 002229 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Orvokkitie 20 526

Asemakaavamuutosselostus 13.10.2014 / Asemakaavamuutos 002229, 61.Tikkurila / Orvokkitie 20 528

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 13.10.2014

13 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 721300 sekä tonttijako, 72 Asola / Lipstikka 558

Vastineiden antaminen lausuntoihin 13.10.2014 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 721300 sekä tonttijako, 72 Asola / Lipstikka 561

Asemakaavaselostus 13.10.2014 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 721300 sekä tonttijako, 72 Asola / Lipstikka 564

14 § Asemakaavamuutos 002233 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 70 Koivukylä / Leinelän keskusta / TLA 608

Asemakaavamuutosselostus 13.10.2014 / Asemakaavamuutos 002233 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 70 Koivukylä / Leinelän keskusta 610

15 § Asemakaavamuutos 002218, 83. Metsola, Metsotorni / TLA 638

Asemakaavamuutosselostus 13.10.2014 l / Asemakaavamuutos 002218, 83. Metsola / Metsotorni 640

16 § Asemakaavamuutos 002223, 81 Korso / Kulomäen kioski / TLA 656

Asemakaavamuutosselostus 13.10.2014 / Asemakaavamuutos 002223, 81.Korso / Kulomäen kioski 658

17 § Asemakaavan muutos nro 002240 ja tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Onvest Oy / TLA 671

Asemakaavamuutosselostus13.10.2014 / Asemakaavamuutos 002240 / 68. Koivuhaka / Onvest Oy 673

18 § Karpaattienkujan asukkaiden aloite asemakaavan muuttamiseksi Vantaan Kylmäojalla (002248) / J-VN 700

Karpaattienkuja asukkaiden aloite ja alkuperäinen vetoomus 701

19 § Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 80 Matari, 81 Korso, 82 Mikkola, 84 Leppäkorpi, 85 Jokivarsi, 86 Nikinmäki, 87 Vierumäki ja 88 Vallinoja / TLA 708

Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 80 Matari, 81 Korso, 82 Mikkola, 84 Leppäkorpi, 85 Jokivarsi, 86 Nikinmäki, 87 Vierumäki ja 88 Vallinoja / Liite 713

20 § Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 90 Länsisalmi, 91 Länsimäki, 92 Ojanko, 93 Vaarala, 94 Hakunila, 95 Rajakylä, 96 Itä-Hakkila, 97 Kuninkaanmäki ja 98 Sotunki / TLA 736

Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 90 Länsisalmi, 91 Länsimäki, 92 Ojanko, 93 Vaarala, 94 Hakunila, 95 Rajakylä, 96 Itä-Hakkila, 97 Kuninkaanmäki ja 98 Sotunki / Liite 740

21 § Yhteistoimintasopimus kirkon korttelin kehittämisestä/Vantaan seurakuntayhtymän asemakaavan muutoshakemus / J-VN 760

Yhteistoimintasopimus Tikkurilan korttelin kehittämisestä 763

Liite/Vantaan seurakuntayhtymän asemakaavan muutoshakemus 771

22 § Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / J-VN 775

Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun alue 776

23 § Hakunilan keskustan laajennus – tarjouskilpailun voittajan valinta / J-VN 777

Vantaan omistamat tontit kilpailualueella 779

24 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavamuutos 002229 KOY Tikkurilan Kruunu / LM-H 780

Kunnallistekniikan rakentamissopimus KOY TIkkurilan Kruunu asemakaavan muutos 002229 781

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 13.10.2014

Liitekartta Kunnallistekniikan rakentamissopimukseen KOY Tikkurilan Kruunu/ Asemakaavan muutos nro 002229, kaupunginosa 61, Tikkurila ... 784

25 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus Korson Sosialidemokraattinen Työväenyhdistys r.y. asemakaavan muutos 002218 / LM-H ... 785

Kunnallistekniikan rakentamissopimus Korson Sosialidemokraattinen Työväenyhdistys r.y. asemakaavan muutos 002218 ... 786

Kunnallistekniikan rakentamissopimus Korson Sosialidemokraattinen Työväenyhdistys r.y. asemakaavan muutos 002218 Liite ... 789

26 § Maa-alueiden vaihto Vaaralassa / Oy Karl Fazer Ab / LM-H ... 790

Liitekartta 1. / Oy Karl Fazer Ab luovuttaa ... 793

Liitekartta 2. / Oy Karl Fazer Ab luovuttaa ... 794

Liitekartta 3. / kaupunki luovuttaa ... 795

27 § Osto-option jatkamien Luhtaanmäessä /Semaster Oy / LM-H ... 796

Liite 1, Ilmakuva ja osto-option alue. ... 798

Liite 2, Opto-optio / Semaster Oy ... 799

28 § Suostumuksen antaminen rakentamattoman tontin 92-23-172-1 edelleen luovuttamiseen / J-VN ... 800

Liite / kartta tontista 92-23-172-1 / suostumus rakentamattoman tontin edelleen luovuttamiseen ... 801

29 § Lunastustoimituksen hakeminen Maanmittauslaitokselta Kuusijärven ulkoilualueen (lähivirkistysaluetta VL) lunastamiseksi / LM-H ... 802

Kartta lunastettavista maa-alueista ... 803

30 § Tontin 22015/3, määräosuuden 2400/4800 tontista 22015/5 sekä määräosuuksien 4800/22000 ja 2400/22000 tontista 22015/6 myynti Keimolanmäestä /TA-Asumisoikeus Oy ja TA-Yhtymä Oy perustettavan Asunto Oy Vantaan Leksankuja 4 B:n lukuun / LM-H ... 804

Määräosien myynti TA-yhtymä Oy ... 806

Tontin ja määräosan myynti TA-asumisoikeus Oy ... 807

31 § Alikeravan kylän tilan 92-401-2-340 ostaminen Jokivarren ja Metsolan kaupunginosasta / Arvo Silenin kuolinpesä / LM-H ... 808

Karttaliite oston kohteesta asiaan "Alikeravan kylän tilan 92-401-2-340 ostaminen / Arvo Silenin kuolinpesä" ... 810

Karttaliite pidätettävistä määräaloista asiassa "Alikeravan kylän tilan 92-401-2-340 ostaminen/Arvo Silenin kuolinpesä" ... 811

32 § Määräalojen (puisto- ja katualueen) ostaminen tiloista RN:o 92-402-1-153 ja RN:o 92-402-1-149 Hakkilan kylässä / Bernt Weck / LM-H ... 812

Liitekartta: Määräalojen (puisto- ja katualueen) ostaminen tiloista RN:o 92-402-1-153 ja RN:o 92-402-1-149 Hakkilan kylässä / Bernt Weck ... 813

33 § Tontin RN:o 92-52-103-2 ostaminen Veromiehessä / Kiinteistö Oy Plane / LM-H ... 814

karttaliite 1 (ostettava kiinteistö) ... 815

karttaliite 2 (johtokarttaote) ... 816

34 § Maa-alueen vuokraaminen terassia varten Myyrmäestä / JP Moonlighting Oy (Y:0939974-0) / LM-H ... 817

Kartta ... 819

Pohjapiirustus, kesä- ja talvikäyttö ARK 323-02 ... 820

Leikkaus ARK 323-04 821

Oleva terassi ja illustraatiot ARK 323-05 822

35 § Toteuttamissopimus/Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 230800 sekä tonttijako, Kivistön kaupunkikeskus 1/Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät 823

Toteuttamissopimus asemakaava ja asemakaavaehdotus nro 230800 825

Karttaliite 1 832

Karttaliite 2 833

36 § Kivistön tonttien 23127/2 ja 5 kauppahintojen korjaus / Suomen Osatontti Ky 834

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 835

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 836

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa 838

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 839

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 842

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen 843

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 13.10.2014 klo 17.00 – 19.25
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	**Varajäsenet**	Läsnä
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x		
Ahtiainen Jari	-	Leikkainen Christian	x
Aittakallio Matti	x		
Eklund Tarja	x		
Härmälä Göran	x		
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x		
Kuokkanen Jasi	x		
Kuusela Minna	x		
Kyyrö Marja	x		
Mäkelä Mikko	x		
Nieminen Johannes	-	Korkkalainen Olli	x
Pajula Vesa	x		
Puha Seija	x		
Päivinen Tiina-Maaria	klo 17.00-19.05		
Romppainen Leena	x		
Sipilä Marianne	x		
Tamminen Risto	x		
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Weckman Markku	klo 17.00-18.00		
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Giakoumis Nikolaos	-		

Muut osallistujat		Läsnä
Nikulainen Juha-Veikko, apulaiskaupunginjohtaja		x
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja		x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x
Nordström Ralf, talous- ja hallintojohtaja		x
Kivistö Pirjo, viestintäpäällikkö		x
Varpanen Lea, kaavoituspäällikkö	klo 17.00-18.00	x
Heiska Ilari, liikennesuunnittelija	klo 17.00-18.15	x
Virkkunen Heikki, projektijohtaja	klo 17.00-18.45	x
Tirkkonen Asta, aluearkkitehti	klo 17.00-18.40	x
Tarvonen Erja, pöytäkirjanpitäjä		x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Sirkka-Liisa Kähärä	Timo Karén (§:t 5 ja 10)
Pöytäkirjanpitäjä	Erja Tarvonen	

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	16.10.2014	
	Marianne Sipilä	Vesa Pajula

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka	17.10.2014 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös:
Todettiin.

2 § **Pöytäkirjan tarkastajien valinta / J-VN**

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Timo Karén (varalla Minna Kuusela ja Marianne Sipilä) ja Vesa Pajula (varalla Mikko Mäkelä ja Göran Härmälä).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:
Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Marianne Sipilä ja Vesa Pajula.

3 § **Työjärjestyksen hyväksyminen / J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:
Kokouksen työjärjestykseksi hyväksyttiin lähetetty esityslista sekä jatkolista.

4 § **Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 8 / 15.9.2014 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:
Todettiin.

5 § **Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:
Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

§ 10 Asemakaava ja asemakaavan muutos 230800, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1 / kaavoituspäällikkö Lea Varpanen

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Markku Weckman poistuivat kokoushuoneesta yhteisöjääviyden perusteella asian selostuksen ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

§ 18 Karpaattienkujan asukkaiden aloite asemakaavan muuttamiseksi Vantaan Kylmäojalla (002248) / liikennesuunnittelija Ilari Heiska

§ 21 Yhteistoimintasopimus kirkon korttelin kehittämisestä / Vantaan seurakuntayhtymän asemakaavan muutoshakemus / projektijohtaja Heikki Virkkunen

Käsittely:
Merkittiin, että jäsenet Tarja Eklund, Minna Kuusela ja Seija Puha poistuivat kokoushuoneesta yhteisöjääviyden perusteella asian selostuksen ajaksi.

§ 22 Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / projektijohtaja Heikki Virkkunen

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

6 § **Tiedoksi merkittävät / J-VN**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMIA

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Käsittely:
Todettiin, että

a) kaupunkisuunnittelulautakunnan ja teknisen lautakunnan yhteinen tutustumismatka Kivistön asuntomessualueeseen tehdään 4.1.2014 klo 8.30 – 11.30,
b) kauden päättäjäiset pidetään 8.12.2014 kokouksen jälkeen.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat v. 2014

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
200400	Askisto 3 (sisältää muutoksen 001496)	2.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95520_200400_oas.pdf
200500	Askisto 5	2.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95528_200500oas.pdf
2221	Kivistö/osa Jaspiskujan katualuetta	3.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95551_002221_oas.pdf
2222	Vantaanlaakso/18107 tontit 1,2 sekä 18022	3.1.2014	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95640_002222_oas_03012014.pdf
2191	Veromies/52306 tontti 10	14.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95861_002191_OAS_netti.pdf
2220	Hämeenkylä/12000 tontti 1	7.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/96830_002220_oas.pdf
2224	Tikkurila/61300 tontti 1	7.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/96679_002224_oas.pdf
2228	Tikkurila/61103 tontti 7	17.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97011_002228_oasnetti.pdf
2112	Askisto/osa Askinpuistikkoa	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/70575_002112_oas.pdf
2209	Martinlaakso/17578/7	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97234_002209_oas.pdf
2235	Myyrmäki/15658 tontti 1, 15666	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97226_002235_oas.pdf
2227	Hiekkaharju/60012 tontti 2	3.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97261_002227_oas030304.pdf
2229	Tikkurila/osa 61305	3.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97451_002229_oas.pdf
2216	Kivistö/osa 23006 ja osa puistoaluetta	4.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97488_002216_OAS.pdf
230800	Kivistön kaupunkikeskus 1	6.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97524_korj06032014_OAS_230800_25092013_paivitys.pdf
2212	Ylästö/40105 tontit 3 ja 6	7.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97595_002212_oas.pdf
2217	Myyrmäki/Eräkuja 2, 1:70	7.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94691_002217_oas.pdf
2226	Hakunila/94302 ja 94051	12.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97642_002226_oas.pdf
2186	Havukoski/74314/2 (Tarhapuiston koulu)	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97616_002186_oas.pdf
2223	Korso/Kulotie 4:n kohdalla oleva pp/t-alue	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97700_002223_OAS.pdf
2233	Koivukylä/70117 ja torialue	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97612_002233_OAS.pdf
2240	Koivuhaka/68010 tonti 14, 20	1.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98214_002240_oas.pdf
232000	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 7	1.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98174_232000_OAS_01042014.pdf
231800	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 5	3.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98237_OAS_Kiviston_keskusta-asuminen_5_03042014.pdf
2239	Vaarala/Lähdepuisto	7.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98338_002239_oas_Lahdepuisto.pdf
121300	Hämeenkylä/	30.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98815_121300_oas_30042014.pdf
2218	Metysola/83104 tontti 5	7.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99074_002218_OAS.pdf
2241	Länsimäki/91002, 91003, 91004	12.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99075_002241_oas.pdf
2229	Tikkurila/osa 61305	26.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99447_002229_oas_26052014.pdf
2242	Ylästö/40102, Kalliosolantie	21.7.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99686_002242_oas.pdf
2234	Jokiniemi/62042 tontti 1	11.8.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/100792_002234_oas.pdf
2237	Tikkurila/61107 tontti 1	25.8.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101181_002237_OAS_netti.pdf
2244	Hämeenkylä/12065 tontti 2	1.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101372_002244_oas.pdf
2230	Myyrmäki/Ojapuisto	4.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101450_002230_oas_LKA.pdf
2232	Myyrmäki/Piipuisto	4.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101459_002233_oas_LKA.pdf
2177	Pakkala/51207 tontti 4	9.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101519_OAS_002177_netti.pdf
2202	Koivuhaka/68143/7- Tässä mukana 002203.	9.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101555_002202_oas.pdf
231800	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 5	29.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102058_231800_oas_29.9.14.pdf
2207	Hämeenkylä/12010	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102095_002207_oas.pdf
2245	Martinlaakso/17558 tontti 1	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102074_002245_oas.pdf
2251	Myyrmäki/ Myyrmäen palvelukeskus	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102070_002251_oas.pdf
2252	Koivuhaka/68104 ja VP-alue	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102056_oAS_002252_NETTI.pdf
2253	Varisto/14207 tontit 7 ja 8	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102108_002253_oas.pdf
2213	Ylästö/40055 sekä puistoaluetta	2.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102121_002213_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 44

7 § **Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
§ 14 Maa-alueen vuokraaminen uudelleen pysäköintialueeksi Veromiehessä / Kiinteistö Oy Plaza Rondo

Maanmittausteknikko Sirpa Hannula
§ 26 Maankäyttölupa työmaaparakkien ja väliaikaisen pelastustien tekemistä ja pitämistä varten Koivukylän Leinelässä / Lemminkäinen Talo Oy
§ 27 Maankäyttölupa Leinelän rakentamisesta kertovien mainostelineiden ja Leinelän kuutioiden sijoittamista ja pitämistä varten Koivukylän Leinelässä / Vantaan Markkinointi Oy
§ 28 Tilan (katua) ostaminen Päiväkummusta / Laatukiinteistöt Oy

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 40 Palstaviljelyalueen vuokraus Vantaanlaaksossa / Hyötykasviyhdistys ry
§ 41 Palstaviljelyalueiden vuokraus Vantaanlaaksossa ja Viinikkalassa / Vantaan 4H-yhdistys ry
§ 42 Maa-alueen vuokraus betonipurkujätteen käsittelylaitokselle Petikossa / Helsingin Talosiirto Oy
§ 43 Maankäyttölupa työmaatukikohdalle Myyrmäessä / JJ Kaivin ja Kallio Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 28 Määräalan (asuinrakennusten korttelialueen osa) myynti tilasta 92-403-2-89 Hakunilan kylästä / SPT Invest Oy
§ 29 Määräalan (katualue) vastikkeeton luovutus tilasta 92-403-2-90 Hakunilan kylässä / SPT Invest Oy
§ 30 Määräalan (katualue) vastikkeeton luovutus tilasta 92-403-2-90 Hakunilan kylässä / SPT Invest Oy
§ 31 Määräalan (puistoa) ostaminen tilan 92-402-1-153 määräalasta M602 Hakkilan kylästä / Henrik Weck

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
§ 52 Erillispientalotontin 92-71-228-6 myyminen / Ilola
§ 53 Erillispientalotontin 92-51-219-6 myyminen toisena olleille varamiehille Pakkalasta
§ 54 Vuokratontin 92-20-23-4 omaksi lunastaminen
§ 55 Erillispientalotontin 92-71-228-10 myyminen Ilolasta kolmannella varasijalla olleille varamiehille
§ 56 Erillispientalotontin 92-11-40-2 myyminen tarjousten perusteella vuonna 2014
§ 57 Erillispientalotontin 92-11-40-3 myyminen tarjousten perusteella vuonna 2014
§ 58 Erillispientalotontin 92-11-40-6 myyminen tarjousten perusteella vuonna 2014
§ 59 Erillispientalotontin 92-11-40-13 myyminen tarjousten perusteella vuonna 2014
§ 60 Erillispientalotontin 92-11-40-14 myyminen tarjousten perusteella vuonna 2014
§ 61 Erillispientalotontin 92-11-40-15 myyminen tarjousten perusteella vuonna 2014
§ 62 Erillispientalotontin 92-40-417-13 myyminen tarjousten perusteella vuonna 2014
§ 63 Erillispientalotontin 92-51-221-5 myyminen tarjousten perusteella vuonna 2014
§ 64 Erillispientalotontin 92-51-221-7 myyminen tarjousten perusteella vuonna 2014

§ 65 Erillispientalotontin 92-51-221-8 myyminen tarjousten perusteella vuonna 2014
§ 66 Erillispientalotontin 92-92-103-6 myyminen tarjousten perusteella vuonna 2014
§ 67 Vuokratontin 92-71-200-7 omaksi lunastaminen

Erityisasumisen asiantuntija Ranta Elisa
§ 16 Lupa asukassijoituksiin vanhusten hoiva-asumisessa Sorvatie 15, Arttuasunnot Oy

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström
§ 26 Tikkurilan Asemakeskuksen kauppakirjan mukaisen 2. maksuerän maksuajankohdan siirto

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
§ 15 Tilan 92-421-1-777 (EV-alueen) ostaminen Vantaan kaupungille Ruskeasannassa / Ilkka ja Kaisa Kivinen
§ 26 Sopimus Tikkurilan Asemakeskusta koskevista rasitteista ja rasitteenluonteisista oikeuksista

maanmittausteknikko Sirpa Hannula
§ 29 Tilojen (katua) luovuttaminen vastikkeetta kaupungille Koivukylästä / Probus Holding Oy

maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 44 Maanomistajan lupa kaapelille ja kaapelisuojaputkituksille Päiväkummussa / TeliaSonera Finland Oyj

maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 32 Maankäyttölupa sähkölinjojen johtokaturaivauspuun tilapäiseen varastointiin Hakkilassa / Raivausryhmä Kelloniemi & Kumpp.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.

8 § Oikaisuvaatimus apulaiskaupunginjohtajan päätöksestä koskien virkasuhteen irtisanomista / J-VN

KA/6/01.01.04.01.00/2013

J-VN/NK

Apulaiskaupunginjohtaja on 16.1.2013 § 5 päättänyt irtisanoa aluearkkitehdin virkasuhteen viranhaltijasta johtuvasta syystä siten, että tämän virantoimitusvelvollisuus päättyi välittömästi.

Tiina Keskimäki on tehnyt apulaiskaupunginjohtajan päätöksestä 6.10.2014 päivätyn oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan päätöksen oikaisemista/ kumoamista, koska päätös on viranhaltijalain vastainen.

Asiaa valmistellut lakimies toteaa oikaisuvaatimuksesta seuraavaa:

Helsingin hallinto-oikeus on 24.4.2014 (nro 14/0327/2) kumonnut oikaisuvaatimuksen kohteena olevan apulaiskaupunginjohtajan 16.1.2013 § 5 päätöksen. Hallinto-oikeuden päätös on lainvoimainen. Tämän vuoksi Keskimäen oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään edellä mainituilla perusteilla jättää Tiina Keskimäen oikaisuvaatimus tutkimatta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Keskimäen oikaisuvaatimus 6.10.2014

Täytäntöönpano: ote Tiina Keskimäki

Muutoksenhakuohje: 2

Lisätiedot: lakimies Niina Kolju, puh. 09 8392 2150
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

From: Tiina Keskimäki
To: YHT Kirjaamo
Subject: Oikaisuvaatimus
Date: 6. lokakuuta 2014 10:39:46

Arvoisa vastaanottaja,

Alla olevan tänään 6.10.2014 saamani viestin johdosta teen seuraavaan oikaisuvaatimuksen:

OIKAISUVAATIMUS KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNALLE / KAUPUNGINHALLITUKSELLE

Päätös, jota oikaisuvaatimus koskee:
Apulaiskaupunginjohtajan päätös 16.1.2013 § 5/2013; julkipantu 23.9.2014

Vaatimus:
Päätös on oikaistava / kumottava, koska päätös on viranhaltijalain vastainen.

Valo-Wossilusta ei ole varoitettu. Lainmukaisia irtisanomisperusteita ei ole.

Pyydän ilmoittamaan, että oikaisuvaatimukseni on tullut perille ja asian diaarinumeron.

Tiina Keskimäki
[redacted]

Vantaalla, 6.10.2014
Tiina Keskimäki

---------- Edelleenlähetetty viesti ----------
Lähettäjä: [redacted]
Päiväys: 6. lokakuuta 2014 9.39
Aihe: Tiedonsaantipyyntö 22.9.2014
Vastaanottaja: [redacted]
Kopio: Nikulainen [redacted], Susi Anastasia [redacted]

Tiina Keskimäki.

Olette sähköpostilla 22.9.2014 pyytäneet saada tietää, miten Vantaan kaupunki

on menetellyt Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen (19.8.2014, 14/0628/5, Diaarinumero 01032/13/1203) johdosta. Päätöksessään hallinto-oikeus kumoaa apulaiskaupunginjohtajan päätöksen § 21/2013 ja palauttaa asian apulaiskaupunginjohtajalle uudelleen käsiteltäväksi.

Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä ei ole valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen ja näin ollen kyseinen hallinto-oikeuden päätös on tullut lainvoimaiseksi 1.10.2014. Valo-Wossiluksen irtisanomispäätös (apulaiskaupunginjohtaja 16.1.2013 § 5/2013) on nyt siis julkinen asiakirja ja se on laitettu 23.9.2014 yleisesti nähtäville kaupungintalolla julkisten kuulutusten ilmoitustaululle 14 päivän ajaksi.

Apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulaisen puolesta

Ystävällisesti

Nina Markkanen

Johtajan assistentti ts.

Vantaan kaupunki

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Kielotie 28, 01300 Vantaa

09 8392 6229, 050 312 1680

--
Tiina Keskimäki
+358 40 558 12 89

9 § **Vantaan kaupungin lausunto Tuusulan kunnan yleiskaavan 2040 luonnoksesta / TLA**

VD/6934/00.04

TLA/MSI/JHE/SRU

Tuusulan kunnan Kuntakehitys/kaavoitus pyytää Vantaan kaupungin lausuntoa Tuusulan yleiskaavan 2040 luonnoksesta 31.10.2014 mennessä.

Tuusulassa on vuoden 2010 alussa käynnistynyt koko kunnan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2040 laatiminen. Yleiskaavatyön taustaksi on laadittu neljä erilaista rakennemallia, joissa esitetään Tuusulan pääasialliset kasvusuunnat vuoteen 2040.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut lausunnon yleiskaavan 2040 rakennemalleista 24.10.2011, jossa Vantaa piti kannatettavana rakennemallia A2 (Hyrylä-Kerava). Tuusulan kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 13.5.2013, että Tuusulan yleiskaavan 2040 luonnos valmistellaan rakennemalli A2:n (Keravan suunta) pohjalta, huomioiden Ristikydön alue taajamien reservialueen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi seuraava lausunto Tuusulan kunnan yleiskaavan 2040 luonnoksesta:

”Tuusula kuvaa yleiskaavan 2040 luonnosta strategiseksi yleiskaavaksi, jossa osoitetaan alueidenkäytön pääperiaatteet ja tavoitteet. Kaavaluonnoksessa on osoitettu keskusta-alueet, asumisen alueet, kaupan alueet, elinkeinojen ja palveluiden alueet sekä viheralueet. Lisäksi on osoitettu liikenneverkko ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet. Strateginen yleiskaava ohjaa tarkempaa suunnittelua niillä alueilla, joilla ei ole voimassa olevia osayleiskaavoja.

<u>Liikenne</u>
Yleiskaavaluonnoksen eteläosien laajat työpaikkavaraukset (TP-merkintä) mahdollistavat elinkeinotoiminnan sijoittumisen järkevälle sijainnille lentokentän läheisyyteen. Alueen poikittaisena pääväylänä toimiva Kehä IV:n linjaus on seudullisten suunnitelmien mukainen. Vantaa pitää kyseisiä ratkaisuja hyvinä. Kyseisten toimintojen toteuttaminen aiheuttaa kuitenkin laajemmalle alueelle suunnittelupaineita, jotka tulee ratkaista seudullisesti.

Yleiskaavaluonnoksen eteläisen osan liikenneverkko perustuu Kehä IV:n rakentamiselle vähintään Kulomäentieltä Myllykyläntielle. Tuusulanväylän ja Myllykyläntien välisiä työpaikka-alueita rakentaessa tulee varmistaa, että alueilta on myös vaiheittain rakennettaessa yhteys Tuusulanväylälle, eikä etelään suuntautuva liikenne ole täysin riippuvainen Katriinantiestä.

Yleiskaavaluonnoksen lounaisosaan on osoitettu laaja maa-aineksen ottoalue (EO). Maa-ainesten kuljetuksesta aiheutuva liikenne suuntautuu nykytilanteessa merkittävältä osin Katriinantielle, jossa Hanskalliontien ja Myllykylän välisellä osalla on tien välittömässä läheisyydessä asutusta. Raskas liikenne häiritsee kyseistä asutusta. Vantaa pitää tärkeänä Kehä IV:n toteuttamista Kulomäentieltä EO-alueen läheisyyteen niin, että maa-aineskuljetukset voidaan johtaa Kehä IV:n kautta Myllykyläntielle ja Tuusulanväylälle.

Vantaan yleiskaavassa on varattu tila Saviontien jatkeelle Korsontieltä Kulomäentielle. Tämän katuyhteyden roolia liikenneverkossa ja jatkeen Tuusulan puolelle merkitsemisen tarpeellisuutta tulee arvioida. Arviointi on mahdollista toteuttaa HLJ2015-työhön liittyvässä Keski-Uudenmaan logistiikkaselvityksessä.

<u>Vähittäiskaupan suuryksiköt</u>
Yleiskaavaluonnoksessa on esitetty kolme seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä (KM) ja yksi paikallinen vähittäiskaupan suuryksikkö (KM-1). Vantaan rajan läheisyydessä sijaitsevat Focus-alueen KM-alue ja Itäisen ohikulkutien varren KM-alue sekä Sulan pohjoisosien KM-1 -alue.

Yleiskaavaselostuksessa KM-alueita kuvataan seuraavasti: ”Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksikköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle.” Kyseinen ohjeistus on tarpeellinen ja se tulisi lisätä myös yleiskaavamääräyksiin, jotta sillä olisi todellinen ohjausvaikutus.

Focus-alueen KM-alue ja Itäisen ohikulkutien KM-alue ovat yleiskaavaselostuksessa enimmäismitoitettu 100 000 k-m^2 suuruisiksi. Myös tässä tapauksessa kyseinen ohjeistus tulisi osoittaa yleiskaavamääräyksissä, jotta sillä olisi todellinen ohjausvaikutus.

Yleiskaavamääräyksissä osoitettavalla riittävällä kaupan laadun rajaamisella ja alueiden enimmäismitoituksilla Tuusula voi varmistaa, että yleiskaavaselostuksessa esitetyt tavoitteet toteutuvat myös tulevassa maankäytössä.”

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kaavakartta
- Selostus (sisältää kaavamerkinnät ja -määräykset)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 09 8392 2745
yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola, puh. 09 8392 2593
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

TUUSULAN YLEISKAAVA 2040

1:20 000

Kkl 14.5.2014

N

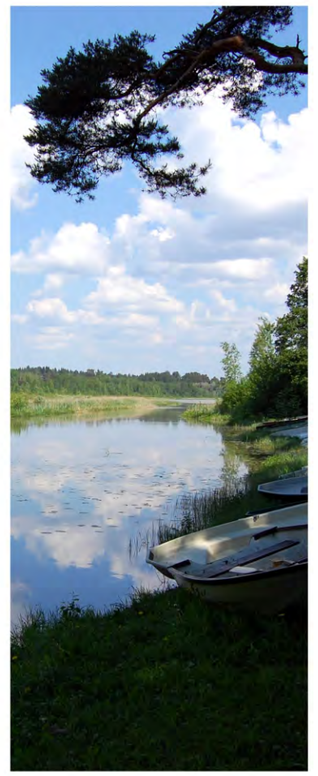
0 0,5 1 2 3 4 Kilometriä

Luonnos
14.5.2014







YLEISKAAVA 2040

Tuusula

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 9 §

Kaavaselostus

1. Sisällysluettelo

1. Sisällysluettelo 2
2. TIIVISTELMÄ 4
2.1 Suunnittelualue 4
2.2 Suunnittelun keskeiset tavoitteet 4
2.3 Strategisen yleiskaavan keskeinen sisältö 4
2.4 Yleiskaavan keskeiset vaikutukset 4
3. KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET 4
3.1 Suunnitteluelue 4
3.2 Suunnittelun vaiheet 4
3.3 Tavoitteet 4
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet 7
Tuusulan kuntastrategiassa määritellyt tavoitteet 7
4. SUUNNITTELUTILANNE 7
Maakuntakaava 8
Yleiskaava 9
Osayleiskaavat 10
Mitoittavat osayleiskaavat & harjarakentaminen 11
Asemakaavat 11
5. LÄHTÖKOHDAT 12
5.1 Yleiskuvaus 12
5.2 Keskustat ja palvelut 13
Hyrylä 13
Jokela 13
Kellokoski 13
5.3 Asuminen 13
Hyrylä 13
Kellokoski 13
Jokela 13
5.4 Työpaikat 14
Maantiekylän työpaikka-alueet 16
Hyrylän työpaikka-alueet 16
Kellokoski 16
Jokela 16
5.5 Virkistys 16
5.6 Liikenne 22
5.7 Luontoarvot 24
5.8 Kulttuurimaisema 27
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) 27
Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet 27
5.9 Maa- ja metsätalous 27
Maatalous 27
Metsät 27
6. RAKENNEMALLIT 29
6.1 Rakennemallivaihtoehdot 29
A1 Hyrylän taajama 29
A2 Hyrylä-Kerava 29
B1 Ruotsinkylä 29
B2 Ristikytö 29
6.2 Kehitettävän rakennemallin valinta 31
7. YLEISKAAVALUONNOKSEN KUVAUS 31
7.1 Yleiskuvaus 31
Kaavan rakenne ja mitoitus 31
Taajamien yleiskuvaus 32
Hyrylä 32
Jokela 32
Kellokoski 33
7.2 Keskustat ja palvelut 37
Hyrylä 37
Jokela 37
Kellokoski 37
7.3 Asuminen 38
7.4 Kauppa 40
7.5 Elinkeinot ja palvelut 40
Työpaikat 40
Palvelut 40
7.6 Virkistys 42
7.7 Liikenne 47
7.8 Luonnonvarat 50
Maa-ainesten ottoalueet 50
Pohjavesialueet 50
7.9 Luontoarvot 52
Tuusulanjärvi 52
Rusutjärvi 52
Tuusulan natura-alueet 52
Tuusulanjärven lintuvesi 52
Kanjonin kasvillisuus ja eläimistö 52
Luonnonsuojelualueet 53
METSO-ohjelma 53
Luonnonsuojelualue 53
7.10 Kulttuurimaisema 55
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) 55
Maaseudun kulttuurimaisema-alue 55
Hyrylä 55
Kellokosken ruukki & sairaala-alue 55
Jokelan teollisuusalue 55
Rakennettu kulttuurialue 55
7.11 Ympäristöhäiriöt ja erityisalueet 58
8. YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN 58
9. YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET 59
10. Yleiskaavakartta, merkinnät ja määräykset 60

Muut kaavaa koskevat selvitykset, asiakirjat ja taustamateriaali löytyvät kunnan kotisivuilta www.tuusula.fi/yleiskaava

I OAS

II Tavoitteet ja lähtökohdat

III Rakennemallit: rakennemalliraportti - rakennemallikartat 4 kpl - rakennemallien teemakartat

Liiteraportit:
I a Mielipiteet OAS:sta
II a Lähtökohdat
II b Tuusulan viheralueet
II c Viheraluekysely
II d Tulevaisuuden Tuusula 2040
II e Työpajakoosteet
III a Yleiskaavan rakennemallit virkamiestyöpajassa
III b Rakennemallit valtuustoseminaarissa
III c Rakennemallien liikennearviointi
III d Lausunnot ja vastineet rakennemalleista
III e Perustelut rakennemallin valintaan

Valtuusto päätti kokouksessaan 13.5.2013, että yleiskaavaluonnos valmistellaan rakennemalli A2, Keravan suunnan pohjalta huomioiden Ristikydön alueen taajamien reservialueena. Yleiskaavaluonnosta työstetään parhaillaan kaavoituksessa. Pöytäkirja
Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 18.12.2013 Uudenmaan ELY-keskuksessa. Muistio.

Selvitykset:
Maisemaselvitys (PDF, 12 MT)
Luontoselvitys
Luontoselvitys (2011, Luontotieto Keiron Oy) Luontoselvityksen liitekartat1-17

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Suunnittelualue

Yleiskaava laaditaan koko Tuusulan kunnan alueelle. Tuusulan yleiskaavasta 2040 on tarkoitus laatia strateginen ja maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka tavoitevuosi on 2040.

2.2 Suunnittelun keskeiset tavoitteet

- Tuusulan aseman vahvistaminen osana Helsingin seutua, metropolialueen kilpailukyky
- kestävän yhdyskuntarakennemallin luominen
- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen
- liikenneverkoston toimivuuden kehittäminen
- elinkeinoelämän toimintaedellytysten vahvistaminen
- kulttuuri- ja luonnonarvojen turvaaminen sekä viheryhteyksien osoittaminen

2.3 Strategisen yleiskaavan keskeinen sisältö

Strategisella yleiskaavalla osoitetaan alueidenkäytön pääperiaatteet ja tavoitteet. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja muuta tarkempaa suunnittelua.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu keskusta-alueet, asumisen alueet, kaupan alueet, elinkeinojen ja palveluiden alueet sekä viheralueet. Lisäksi on osoitettu liikenneverkko ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet.

2.4 Yleiskaavan keskeiset vaikutukset

Strateginen yleiskaava ohjaa tarkempaa suunnittelua niillä alueilla, joilla ei ole voimassa olevia osayleiskaavoja. Varsinkin Hyrylän osalta ohjausvaikutus on merkittävä. Yleiskaava on luonteeltaan yhdyskuntarakennetta tiivistävä. Tiivistyvä ja eheytyvä yhdyskuntarakenne mahdollistaa kustannustehokkaat liikenteen parantamishankkeet ja liikenteeseen tukeutuvan maankäytön. Uusia, hajalleen sijoittuvia asuinalueita ei muodosteta.

3. KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

3.1 Suunnittelualue

Strateginen yleiskaava kattaa koko Tuusulan kunnan alueen.

3.2 Suunnittelun vaiheet

OAS nähtävillä & Tulevaisuuden Tuusula 2040 –kysely verkossa	1.2. – 1.3.2010 Päivitetty 14.5.2014
Kunnanhallituksen seminaari	11.2.2010
Info-tilaisuudet yleiskaavan lähtökohdista	Hyrylä 18.2.1010 Kellokoski 2.3.2010 Jokela 3.3.2010
Teematyöpajat: ympäristö, asuminen, liikenne ja elinkeinot	Hyrylä 25.5.2010, 1.6.2010, 7.9.2010, 3.12.2010 Kellokoski 26.5.2010 Jokela 2.6.2010, 8.9.2010
Rakennemallit virkamiestyöpajassa	31.3. – 15.4.2011
Rakennemallit valtuustoseminaarissa	29.4.2011
Rakennemallit ja tavoitteet nähtävillä	26.9. – 28.10.2011
Yleisötilaisuudet rakennemalleista	11.10.2011
Valtuuston päätös rakennemalleista	13.5.2013
Viranomaisneuvottelu	18.12.2013

Osallistumisesta on raportoitu yleiskaavan liiteraporteissa (www.tuusula.fi/yleiskaava) Ia, IIc, IId, IIe, IIIa ja IIIb.

3.3 Tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 36 § mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisesta yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla. Yleiskaavan laatimisesta on jätetty valtuustoaloitteet kesällä 2008. Tuusulan yleiskaavatyö perustuu kunnanvaltuuston hyväksymään kaavoitussuunnitelmaan 2010 - 2014. Yleiskaavatyö on tullut vireille 11.1.2010 kunnanhallituksen hyväksyessä yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja laittaessa sen nähtäville.
Tuusulan yleiskaavan 2040 tavoitteena on olla strateginen maankäyttösuunnitelma, joka ohjaa kunnan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä sekä sovittaa yhteen eri toimintoja. Yleiskaava esittää maankäytön kehityssuunnat sekä lähtökohdat ja tavoitteet tulevalle osayleis- ja asemakaavoitukselle sekä muille toteuttamistoimenpiteille. Yleiskaavassa varataan alueet asumiseen, elinkeino-toimintaan, virkistykseen, suojeluun, liikenteeseen, palveluille ja muille yleisille toiminnoille yleispiirteisellä tasolla ja pitkällä aikavälillä. Yleiskaavatyön alussa on tarkasteltu Tuusulan kunnan yleispiirteisiä maankäytön suunnitelmia. Lisäksi koko kuntaan on laadittu suunnittelutyön alkuvaiheessa rakennemalleja, joilla on tutkittu erilaisia yhdyskuntarakenteen ja mitoituksen vaihtoehtoja. Rakennemalleista on laadittu vaikutusten arvioinnit, käyty keskustelut osallisten kanssa ja valittu yleiskaavatyötä varten yksi malli, malli A2, joka toteuttaa tavoiteltua kunnan kehityssuuntaa. Valitun rakennemallin perusteella tarkoituksena on edetä oikeusvaikutteisen strategisen yleiskaavan laatimiseen koko kunnan alueelle.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaan valtioneuvosto voi hyväksyä alueidenkäyttöä ja aluerakennetta koskevia valtakunnallisia tavoitteita. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Tarkoituksena on myös edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata alueidenkäytölliset edellytykset valtakunnallisille hankkeille.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Maakuntakaavalla ratkaistaan alueidenkäytön maakunnalliset kysymykset. Yleis- ja asemakaavoilla ohjataan kunnan alueidenkäyttöä.

Vuonna 2000 hyväksyttyjen ja vuonna 2008 tarkistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden keskeisiä tavoitteita Tuusulan yleiskaava 2040 sisällön kannalta ovat toimivaan aluerakenteeseen ja eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun liittyvien tavoitteiden lisäksi Helsingin seudun erityiskysymykset. Näiden yleistavoitteiden mukaan Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle.

Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto, työpaikka- ja palvelukeskuksina.

Maakunnalliset ja seudulliset tavoitteet

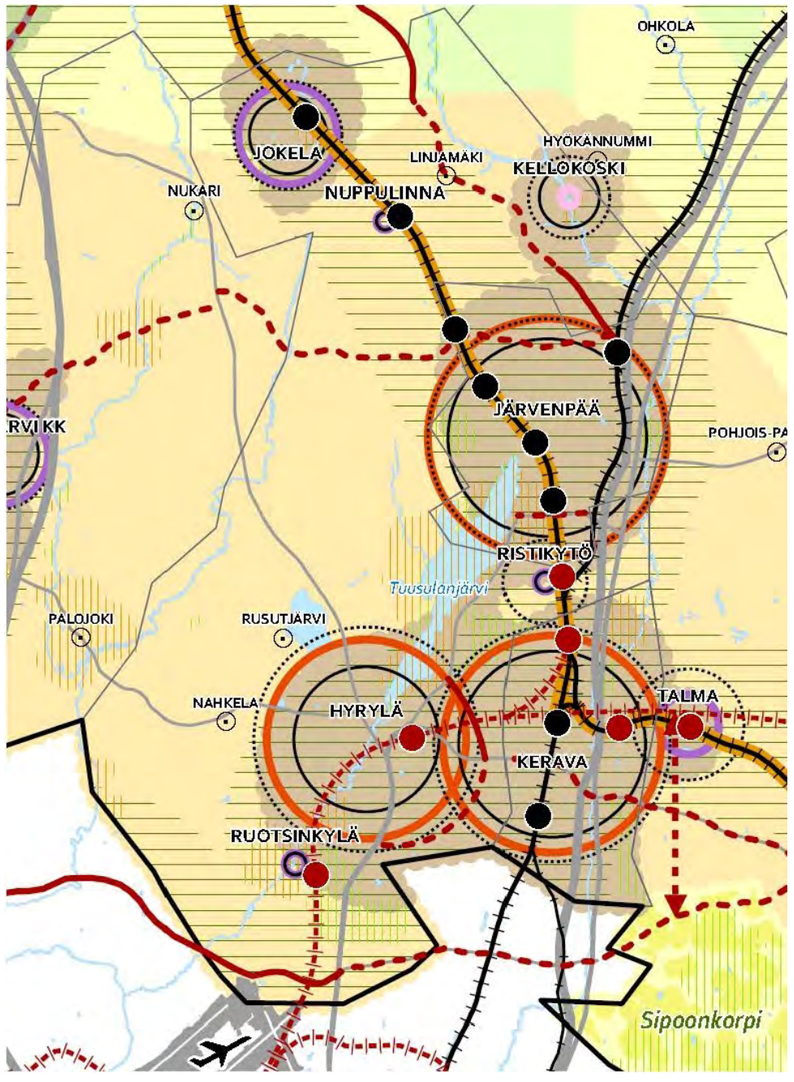
Maankäytön maakunnalliset tavoitteet on määritelty Uudenmaan maakuntakaavassa, joka vahvistettiin 8.11.2006. Kiviaineshuoltoa ja eräitä muita aiheita käsittelevä 1. vaihemaakuntakaava vahvistettiin 17.12.2008 ja alue- ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, metropolialueen kilpailukyvyn vahvistamista, kaupan palveluverkkoa sekä kylien ja muun hajarakentamisen ohjaamista käsittelevä 2. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 20.3.2013. Tämä kaava on vahvistettavana ympäristöministeriössä.
Tuusula kuuluu 13 muun kunnan kanssa Helsingin seutuun. Tuusula tekee kuntayhteistyötä Keski-Uudellamaalla muiden pääkaupunkiseudun kehyskuntien kanssa KUUMA-yhteistyössä.
Seutuyhteistyön puitteissa on laadittu useita suunnitelmia, joista on tullut tavoitteita myös Tuusulan yleiskaava 2040:een. Ensimmäinen KUUMA-kuntien kehityskuva laadittiin vuonna 2004 ja sen täydennys vuonna 2007. Koko Helsingin seudun tulevaisuutta kuvaava kansainvälinen ideakilpailu Greater Helsinki Vision 2050 järjestettiin vuonna 2007 ja sen jatkotyön pohjalta valmistuivat maankäyttöä, asumista ja liikennettä käsittelevät Helsingin seudun strategiset linjaukset 2050. Tuusulan kunta allekirjoitti yhdessä muiden Helsingin seudun kuntien kanssa MAL-aieseopimuksen 2008–2011, jossa määriteltiin mm. kuntakohtaiset asuntotuotantotavoitteet ja -alueet sijoitettuina yhteisesti hyväksytyille kehityskäytäville.

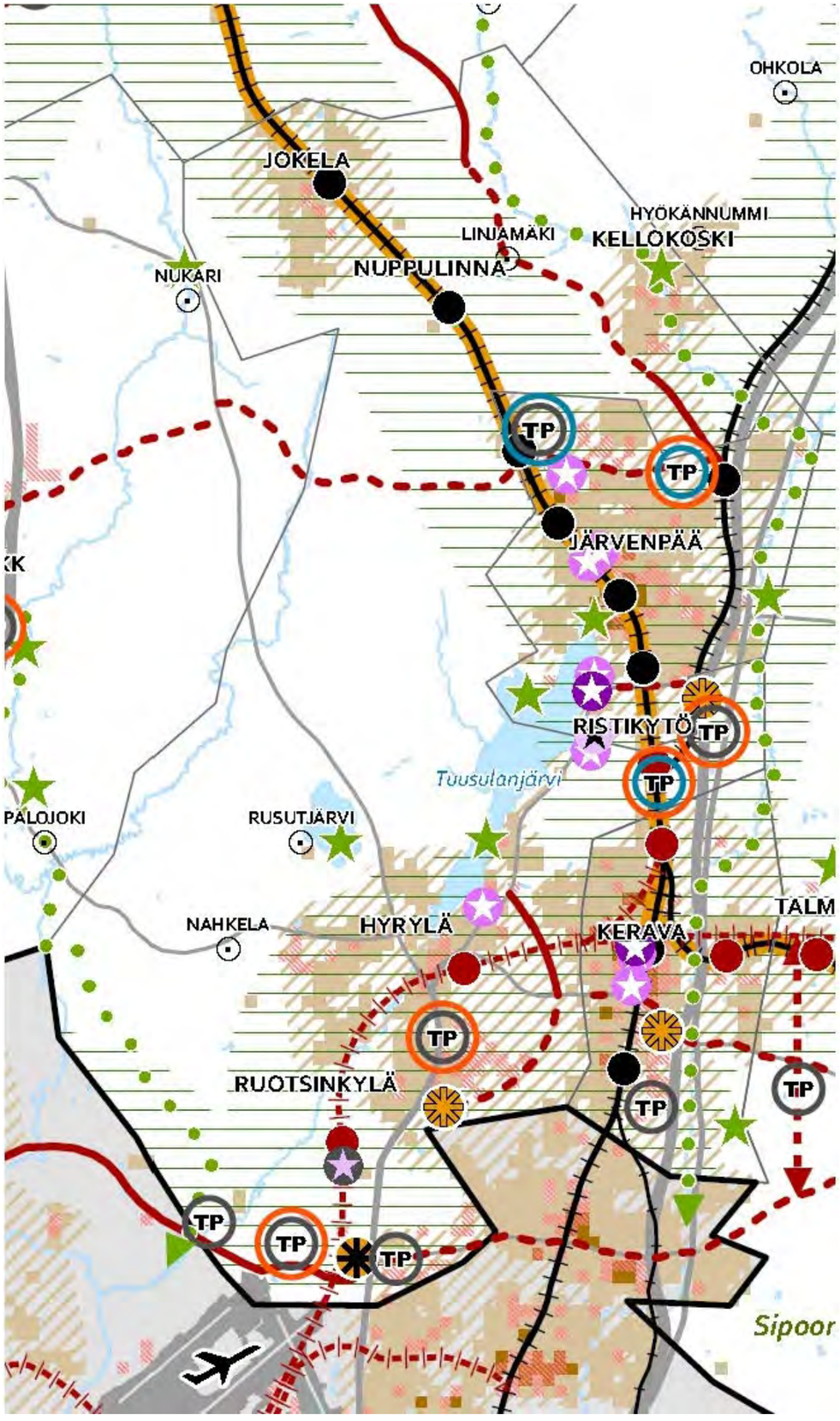
Rajaton Metropoli 2050 vuodelta 2011 on MAL-neuvottelukunnan seudullisiin kehityskäytäviin perustuva kehityskuvapuheenvuoro. Ensimmäinen yhteinen liikennejärjestelmäsuunnitelma koko seudulle, HLJ 2011, valmistui vuonna 2011. Kaikkia kymmentä Helsingin seudun kehyskuntaa koskeva KUUMA-kehityskuva valmistui vuonna 2012. Sen tavoitteina on Rajaton Metropoli -kehityskuvan syventäminen, MAL-aiesopimukseen 2012-2015 kirjatun Helsingin seudun yhteisen maankäyttösuunnitelman laadinnan pohjustaminen ja KUUMA-kuntien muodostaman alueen käsittely osana Helsingin seutua elinvoimaisena, kilpailukykyisenä ja omaleimaisena toimintaympäristönä.

MAL-aiesopimus 2012–2015 ja sen toteuttamisohjelma käsittelevät kehityskäytäviä, kaavavarantoja, asuntorakentamiskohteita ja valtion vastuita sopimuksen toteuttamisessa. Seuraavan aiesopimuksen (vuosille 2016–2019) perusteeksi on parhaillaan laadittavana Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU yhteistyössä Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman tarkistuksen HLJ 2015 kanssa. MASU-suunnitelmasta laaditaan rakennemalli, joka vastaa maankäytön ja liikenteen yhteensovittamiseen kestävästi ja rakennetta eheyttävästi.

Tuusulan kunta on yhdessä Hyvinkään, Järvenpään, Keravan, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten ja Sipoon kanssa käynnistänyt kuntarakennelain mukaisen kuntien yhdistymisselvityksen. Tuusulan yleiskaava 2040:n luonnos on laadittu itsenäisen Tuusulan kunnan lähtökohtien ja tavoitteiden mukaisesti.

Ote KUUMA-kehityskuvasta 2012: KUUMA-alueen vyöhykkeisyys sekä keskusten luonne ja potentiaali. Alueen elinkeinoelämä.





Rakennemallit ja yleiskaavatyö

Tuusulan kunnan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2040 laatiminen aloitettiin vuoden 2009 lopulla. Yleiskaavatyö jakautuu viiteen vaiheeseen: Aloitusvaihe, Tavoite- ja valmisteluvaihe, Luonnosvaihe, Ehdotusvaihe sekä Hyväksymis- ja voimaantulovaihe. Rakennemallityö on osa tavoite- ja valmisteluvaihetta. Rakennemallityö pohjautui yleiskaavan tavoitteisiin. Rakennemallityössä tutkittiin keskeisiä yhdyskuntarakenteen perusvaihtoehtoja keskeisine vaikutuksineen. Rakennemallityön kautta pyrittiin konkretisoimaan yleiskaavalle asetettuja tavoitteita.

Valitun rakennemallin pohjalta laaditaan yleiskaavaluonnos.

Tuusulan yleiskaavan 2040 tavoitteet

- Tuusulan aseman vahvistaminen osana Helsingin seutua metropolialueen kilpailukyky
- kestävän yhdyskuntarakennemallin luominen
- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen
- liikenneverkoston toimivuuden kehittäminen
- elinkeinoelämän toimintaedellytysten vahvistaminen
- kulttuuri- ja luonnonarvojen turvaaminen sekä viheryhteyksien osoittaminen

Sijoitettava kasvu

Rakennemallien laadinnan lähtökohtina on ollut yleiskaavan lähtökohtien mukaisesti 2 %:n vuosikasvu vuoteen 2040 mennessä eli 30 000 uuden asukkaan sijoittaminen. Koska lähtökohtana on ollut taajamamainen sijoittaminen, on sen mukana katsottu tulevan noin 10 000 työpaikkaa, palveluina jne. (Rakennemallityön työpaikat ovat taajamarakenteeseen sijoittuvia työpaikkoja, näiden päälle tulevat siis erillisiin työpaikka-alueisiin sijoittuvat työpaikat.) Rakennemallien pohjana on ollut siis 40 000 yksikön, asukkaan ja työpaikan, sijoittaminen.

Yleiskaavan tavoitteisiin pohjautuen rakennemallityön lähtökohdiksi pelkistettiin seuraavat yhdyskuntarakennetta koskevat tavoitteet:

1. Olevan taajama- ja yhdyskuntarakenteen tukeminen, palvelujen monipuolisuus ja saavutettavuus
2. Joukkoliikennettä tukeva yhdyskuntarakenne
3. Kytkeytyminen seudun aluerakenteeseen

Keskeisinä kriteereinä rakennemallivaihtoehtojen laadinnassa ja lopullisten valinnassa on vastaavasti käytetty näkökulmia: seutu, kunta ja joukkoliikenne. Näiden lisäksi on huomioitu toteutettavuus (tila).

Seutunäkökulmina ovat olleet etäisyys Helsinkiin sekä suhde Helsingin seudun aluerakenteeseen. Kuntanäkökulmina ovat olleet kuntakeskuksen, Hyrylän, sekä muiden olevien taajamien, Jokelan ja Kellokosken, tukeminen, sekä uuden lisätaajaman problematiikka. Keskeisten palvelujen saavutettavuus jalan ja pyörällä on sisällytetty tähän näkökulmaan. Joukkoliikennenäkökulmassa keskeistä on ollut joukkoliikenteen mahdollistaminen. Näkökulma on sisältänyt tarkastelun raide- ja bussiliikenteen suhteen. Raideliikennettä on tarkasteltu sekä suhteessa nykyratoihin että mahdolliseen uuteen ratayhteyteen Hyrylän kautta. Lisäksi on huomioitu siis kasvun sijoittamiseen käytössä oleva tila.

Tuusulan kunta on yhdessä Hyvinkään, Järvenpään, Keravan, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten ja Sipoon kanssa käynnistänyt kuntarakennelain mukaisen kuntien

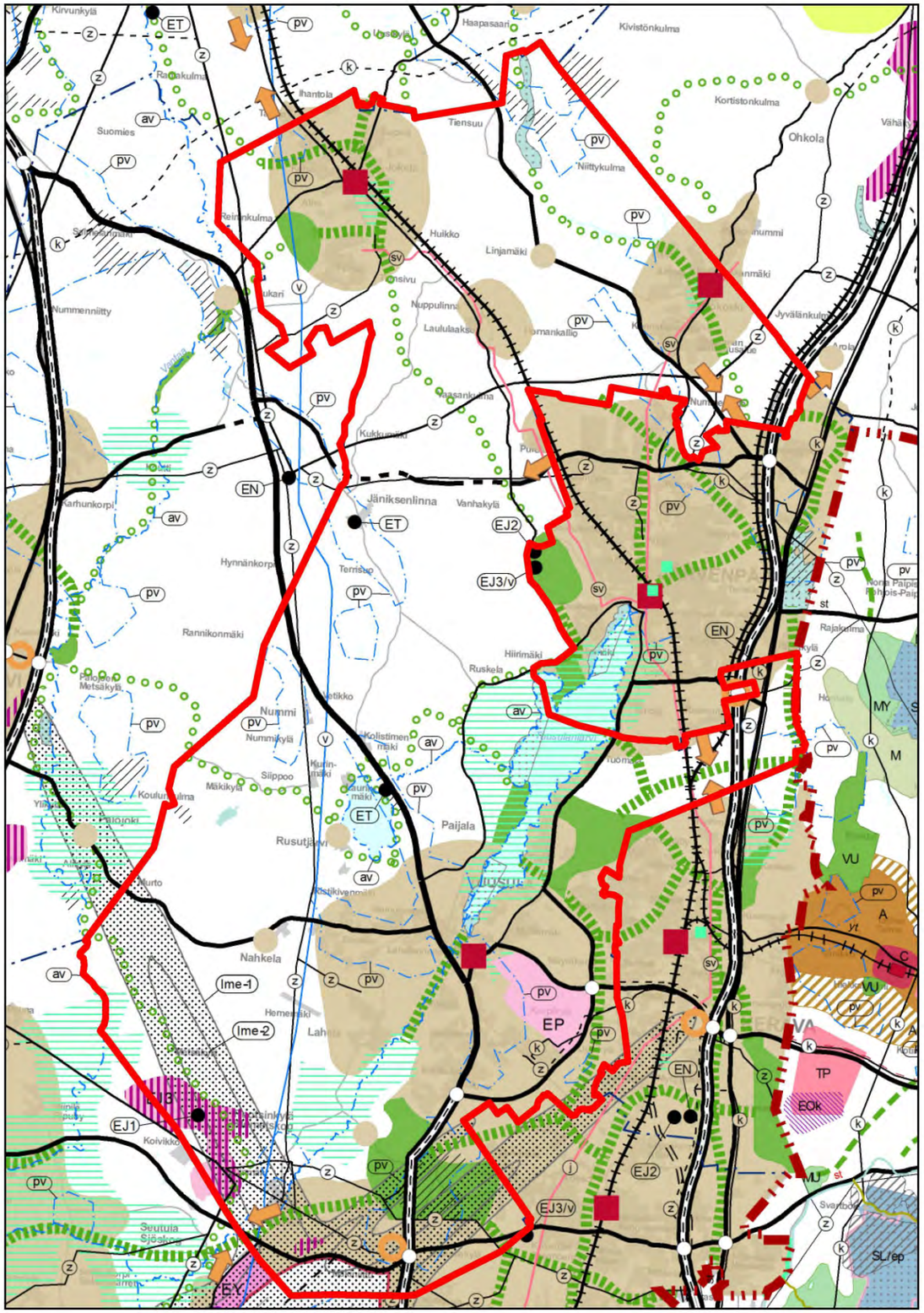
yhdistymisselvityksen. Loppuraportti valmistuu syyskuussa 2014.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Valtuuston tekemän päätöksen mukaisesti Tuusulan yleiskaava 2040:n luonnos on laadittu itsenäisen Tuusulan kunnan lähtökohtien ja tavoitteiden mukaisesti. Uudenmaan liitossa alkaneen 4. vaihemaakuntakaavan käsiteltäviin aiheisiin on otettu mukaan raideliikenteeseen tukeutuvien asemanseutujen kehittämisalueiden maankäytön ratkaiseminen. Näistä alueista yksi on Tuusulan Tuomalassa Ristikydössä. Tuusulan kunnan kaavoitus on teettänyt diplomityönä vaihtoehtoisia maankäyttötarkasteluja Ristikydön tulevaisuudesta Uudenmaan liitossa käytävien keskustelujen pohjaksi. Myös MASU-työn yhteydessä Ristikydön merkitys seudullisesti merkittävänä asumisen ja työpaikkojen kehittämiskohteena on vahvistunut. Ristikydön vahvuus on alueen sijainti pääradan ja oikoradan erkanemiskohdassa ja suunnitellun lentoradan erkanemiskohdan läheisyydessä. Alueen kehittäminen edellyttää päätöstä aseman tai asemien rakentamisesta ja merkittävää panostusta tieliikenneyhteyksien ja muun infran rakentamiseen. Raideliikenteen voimakas painotus joukkoliikenteen kuljetusmuotona Helsingin seudulla nostaa esille radanvarren olevia ja uusia taajamia ja vähentää radasta kauempana olevien keskusten kuten Hyrylän merkitystä. Hyryläkin on tulevaisuudessa liitettävissä suoraan raideliikenteen piiriin, kun lentoradalle toteutetaan asema Hyrylään. Tuusulan yleiskaava 2040:n varausta Ristikydön osalta voidaan muuttaa ehdotusvaiheessa, mikäli selvitykset sen mahdollistavat. Yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan tarkistettavassa Tuomalan osayleiskaavassa.

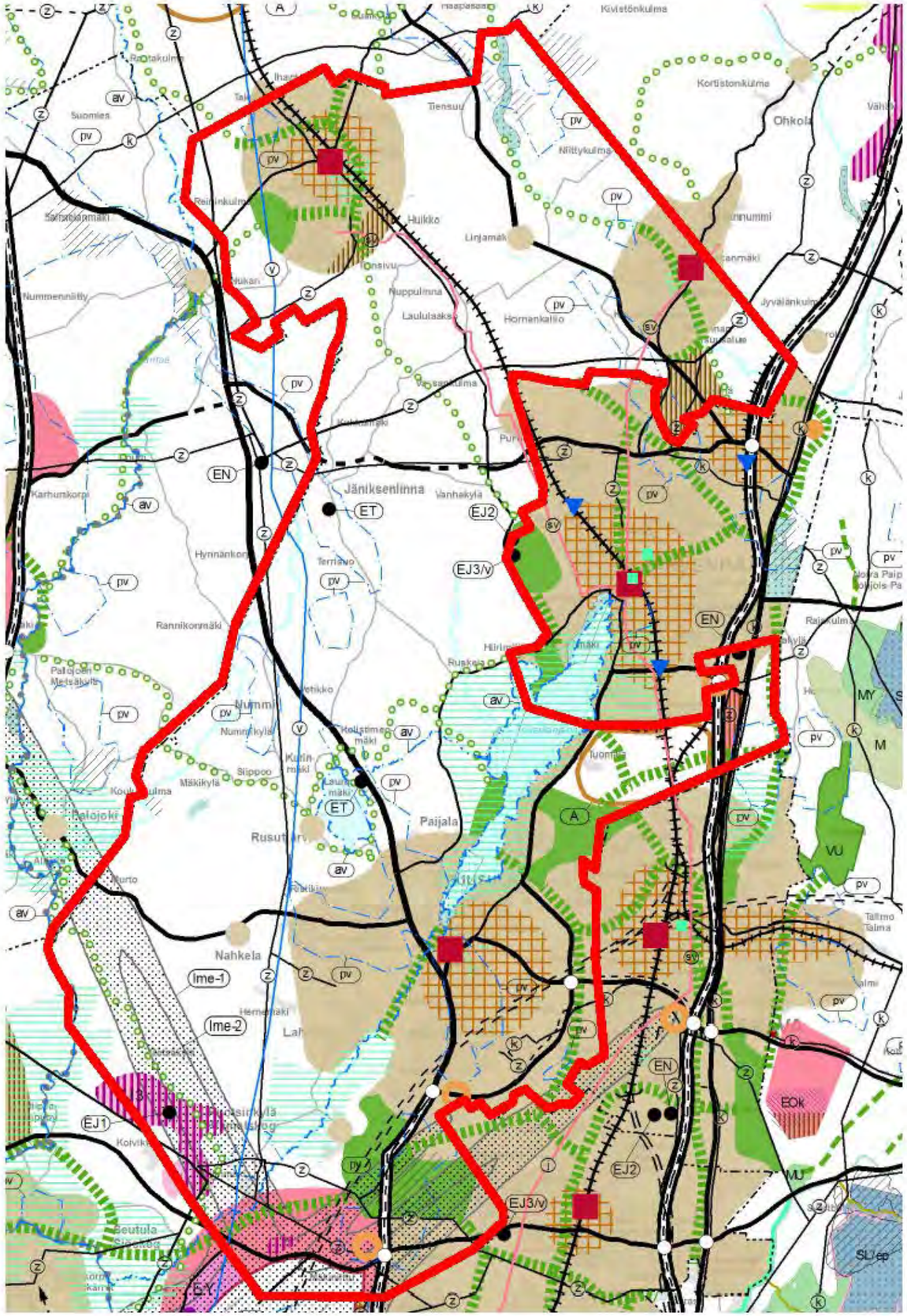
Tuusulan kuntastrategiasssa määritellyt tavoitteet
- Tuusulan aseman vahvistaminen osana Helsingin seutua
- metropolialueen kilpailukyky
- kestävän yhdyskuntarakennemallin luominen
- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen
- liikenneverkoston toimivuuden kehittäminen
- elinkeinoelämän toimintaedellytysten vahvistaminen
- kulttuuri- ja luonnonarvojen turvaaminen sekä viheryhteyksien osoittaminen

4. SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava
Ote ympäristöministeriössä vahvistetusta maakuntakaavasta. Saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 15.8.2007

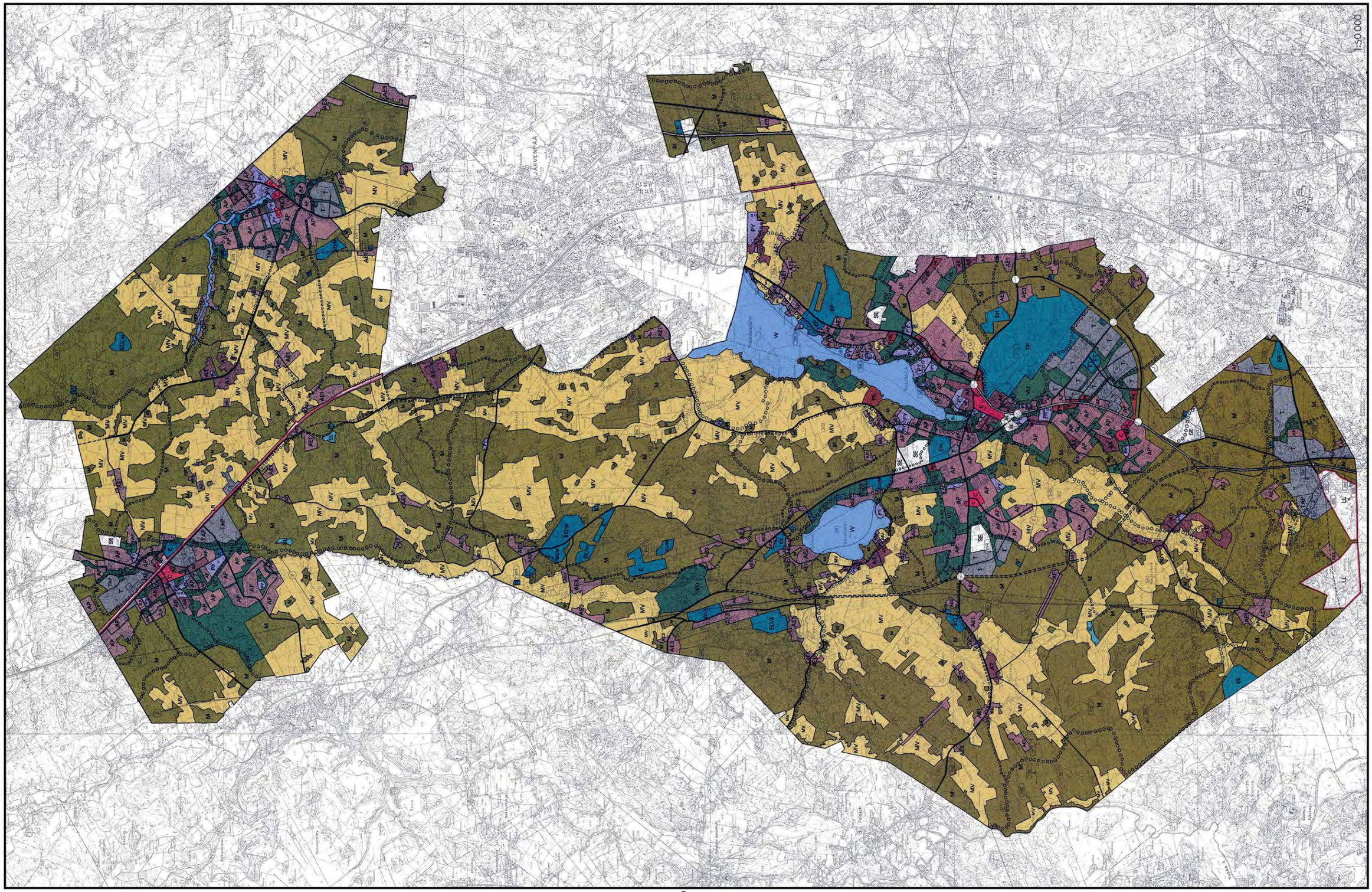


Ote epävirallisesta yhdistelmästä, jossa Uudenmaan vahvistettu maakuntakaava, Uudenmaan vahvistettu 1. vaihemaakuntakaava, Uudenmaan vahvistettu 3. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan hyväksytty 2. vaihemaakuntakaava.



Yleiskaava

Oikeusvaikutukseton Tuusulan yleiskaava 2010 (valtuusto 15.5.1989)



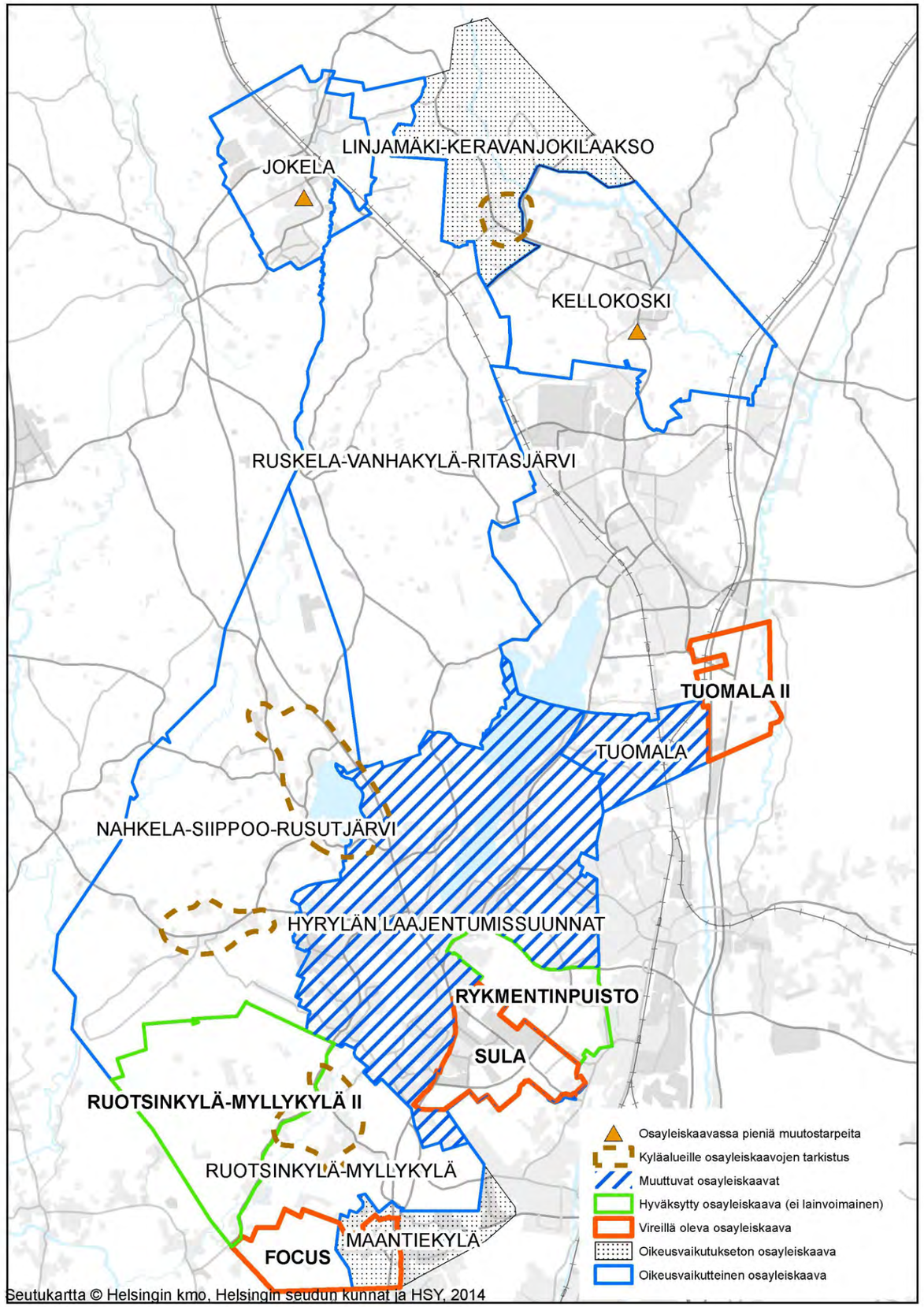
Osayleiskaavat

Tuusulassa koko kunnan alueelle lukuun ottamatta Jokelan länsipuolta on laadittu osayleiskaavoja.

Hyväksytyt osayleiskaavat:
- Kellokoski –osyleiskaava (KV 6.9.2010)
- Jokelan osayleiskaava (KV 13.3.2006)
- Ruskela-Vanhakylä-Ritasjärvi –osayleiskaava (YK 20.10.2000)
- Hyrylän laajentumissuunnat, vaihekaava (KV 16.10.2000, osin oikeusvaikutteinen)
- Tuomala osayleiskaava (KV 16.10.2000)
- Nahkela-Siippoo-Rusutjärvi –osayleiskaava (YK 22.6.1998)
- Ruotsinkylä-Myllykylä –osayleiskaava (YK 4.3.1998)
- Maantiekylä –osayleiskaava (KV 12.6.1995, oikeusvaikutukseton)
- Linjamäki-Keravanjokilaakso –osayleiskaava (13.11.1994, oikeusvaikutukseton)
- Ruotsinkylä-Myllykylä II -osayleiskaava (KV 31.3.2014, ei lainvoimainen)
- Rykmentinpuiston osayleiskaava hyväksytty (KV 7.5.2012, ei lainvoimainen)

Vireillä olevat osayleiskaavat:
- Focus –osayleiskaava ehdotusvaiheessa
- Sula –osayleiskaava ehdotusvaiheessa
- Tuomala II –osayleiskaava ehdotusvaiheessa

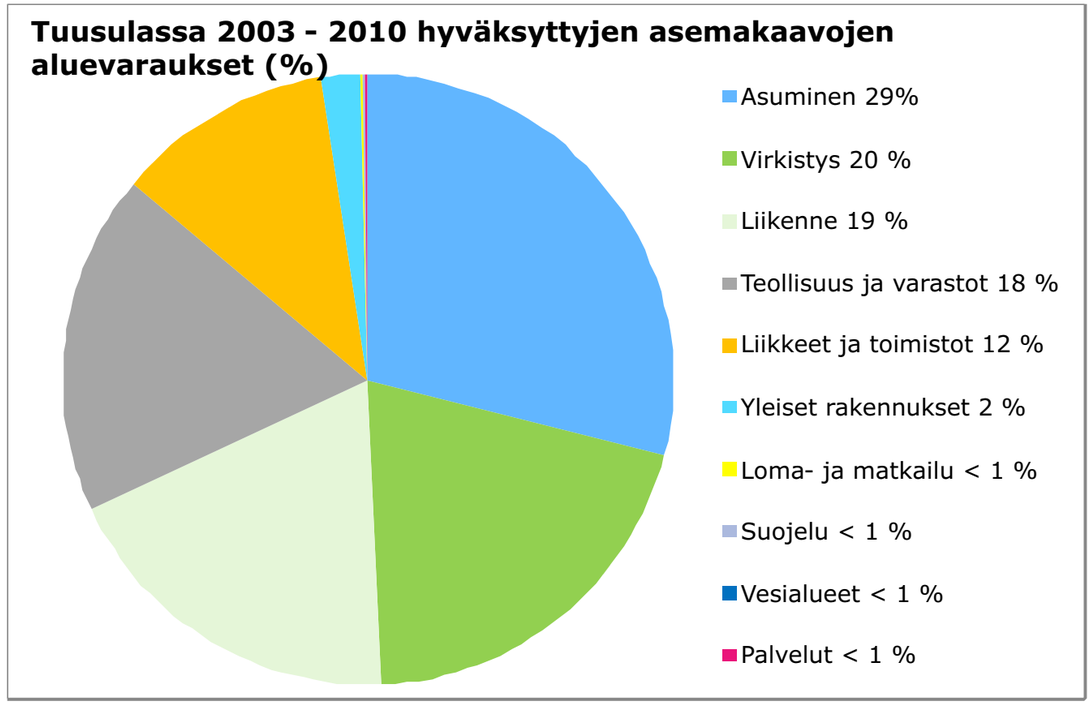
Tuusulan yleiskaava 2040 tultua lainvoimaiseksi oikeusvaikutteiset osayleiskaavat jäävät edelleen voimaan. Yleiskaava on kuitenkin ohjeena, kun yksityiskohtaisempaa maankäyttöä suunnitellaan myös oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen alueilla. Selostuksen kohdassa 8, yleiskaavan toteuttaminen selvitetään tarkemmin osayleiskaavojen tarkistustarpeita.

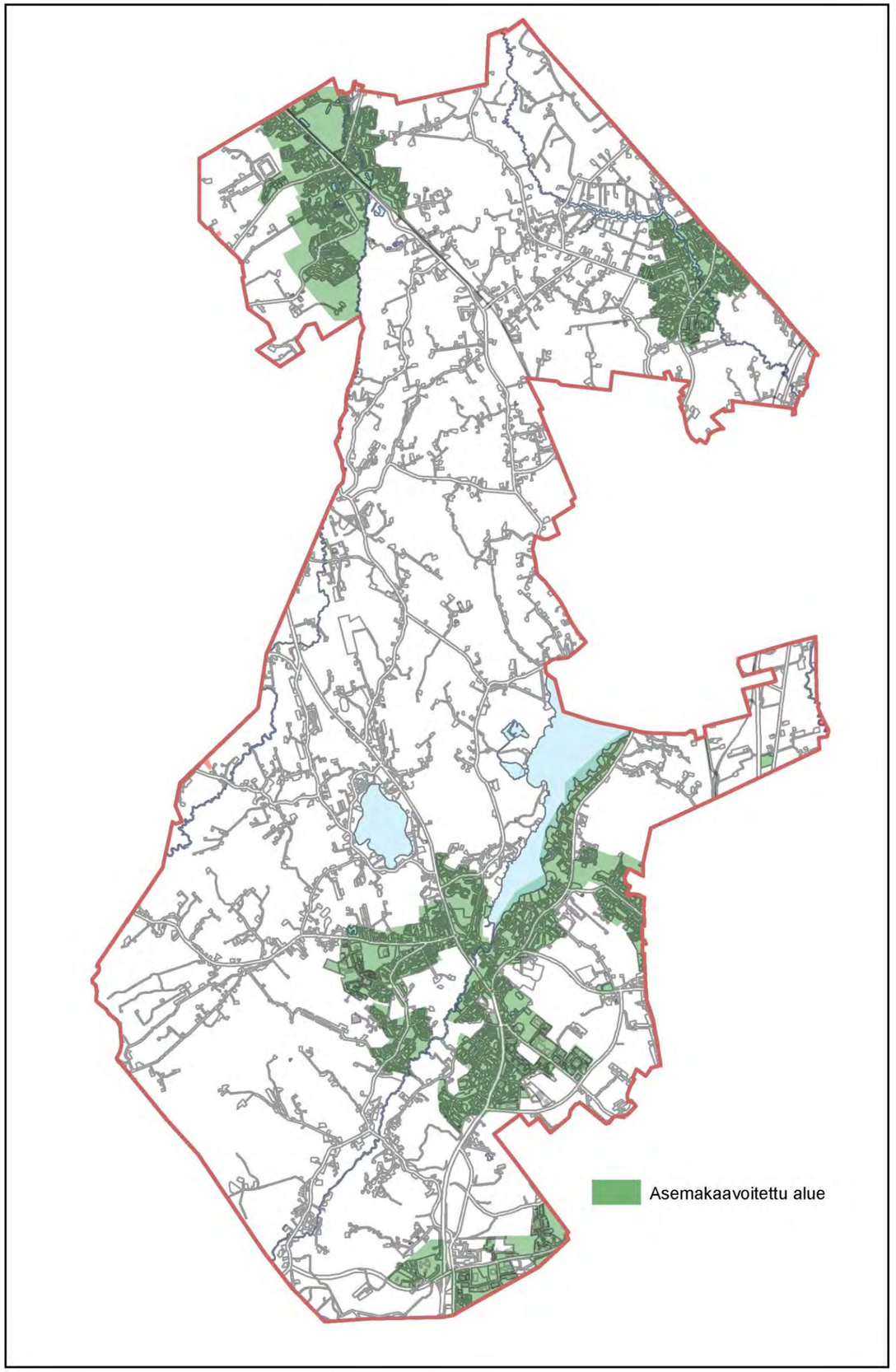


Mitoittavat osayleiskaavat & hajarakentaminen
Haja-asutusalueille laaditut mitoittavien osayleiskaavojen rakennusoikeuspallot jäävät strategisen yleiskaavan myötä voimaan.

Valmistuneista omakotiasunnoista asemakaavoitetulle alueelle sijoittuu vuosittain noin 85 % ja asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle noin 15 %.

Asemakaavat
Tuusulassa on asemakaavoitettuja alueita 3 200 hehtaaria. Asemakaava-alueilla asuu kunnan väestöstä noin 73 %. Asemakaavoitetut alueet sijoittuvat pääosin taajamiin. Asemakaavoitetuilla alueilla on rakennusoikeutta yhteensä 4,5 miljoonaa kerrosneliömetriä.





5. LÄHTÖKOHDAT

5.1 Yleiskuvaus

Tuusulan kunta perustettiin vuonna 1643. Vanhan ajan Suur-Tuusula oli nykyistä isompi. Tuusulaan kuuluivat Korso, Kerava ja Järvenpää. Sijainti ja hyvät liikenneyhteydet ovat vaikuttaneet Tuusulan kehitykseen.

Hyrylän seudun kehittymiseen Etelä-Tuusulan keskuksena vaikutti venäläisen varuskunnan perustaminen 1850-luvulla. Tuusulan ensimmäinen merkittävä teollisuuslaitos, Kellokosken ruukki, perustettiin vuonna 1795. Jokelan kehitykseen vaikutti ratkaisevasti Suomen ensimmäisen rautatien avaaminen vuonna 1862. Jokela on perinteinen teollisuustaajama.

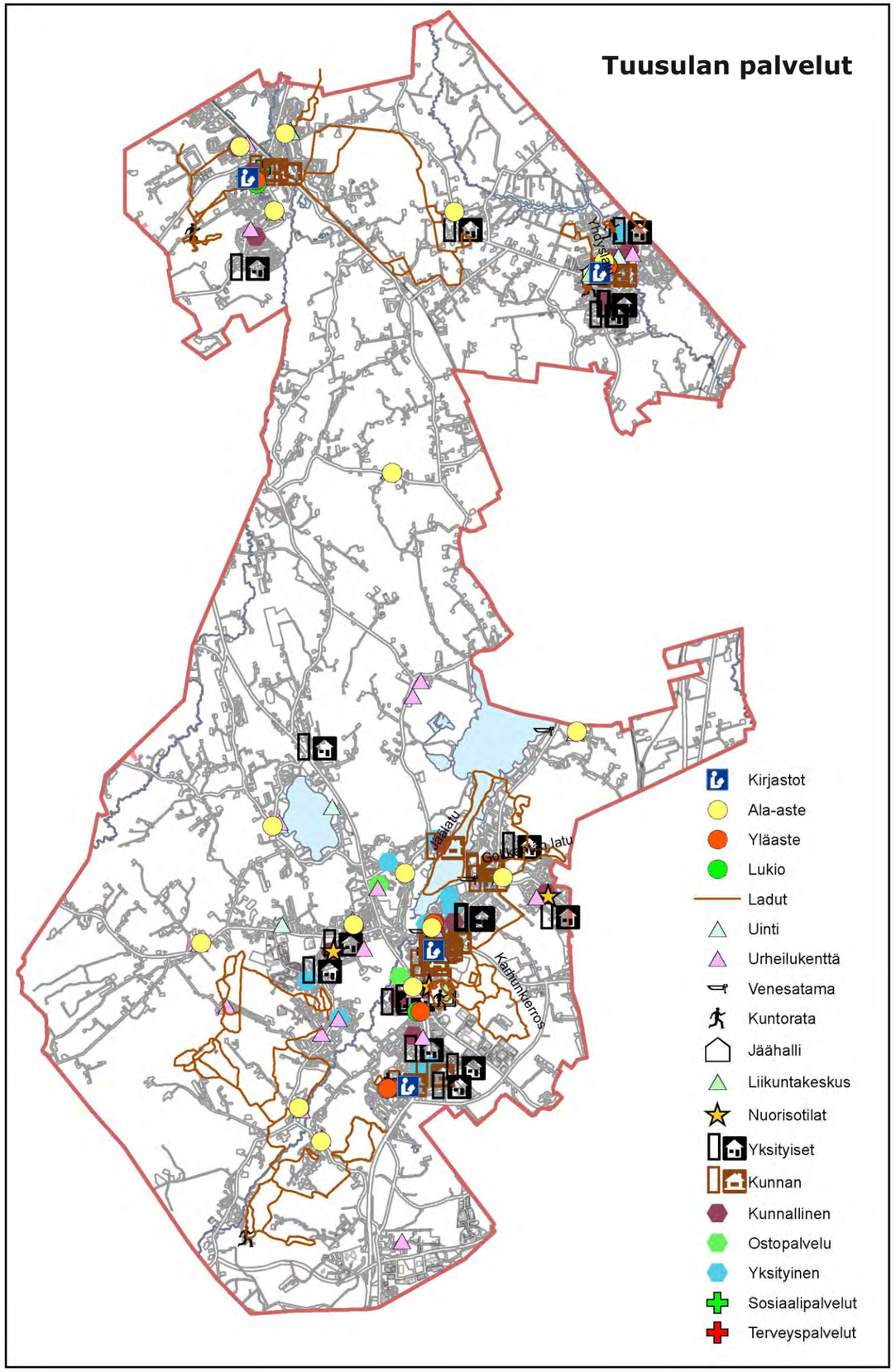
Tuusulan Rantatien taiteilijayhteisö on vaikuttanut merkittävästi Suomen kulttuurihistoriaan. Rantatie oli alunperin osa Helsinki–Heinola -maantietä, joka noudatteli Tuusulanjärven kohdalla järven rantamaisemia aina Järvenpäähän asti. Monet Suomen taiteen kultakauden mestarit asettuivat asumaan Tuusulanjärven itärannalle 1800–1900 -lukujen vaihteessa.

Tuusulassa on vahvat sotilasperinteet. Varuskunnan lisäksi Tuusulassa ovat toimineet muun muassa Taistelukoulu ja vapaaehtoisten maanpuolustusjärjestöjen koulutuskeskukset Suojeluskuntain Päällystökoulu ja Lotta Svärd -järjestön kurssi- ja lomakeskus Syväranta.

Maatalous oli vanhan Tuusulan pääelinkeino. Taajamien ulkopuolinen Tuusula on säilynyt maisemaltaan perinteisenä laajoine peltoaukeineen, vaikka elinkeinorakenne on muuttunut. Kunnan kokonaispinta-ala on 225 km^2, josta maa-alaa 219 km^2 ja vesialaa 6 km^2.

Tuusulan elinkeinorakenne painottuu palveluihin (77 %). Vuonna 2012 työttömyysaste oli 5 %. Työpaikkaomavaraisuusaste oli 75 % vuonna 2009.

Asukkaita Tuusulassa oli vuonna 2013 hieman vajaat 38 000.



5.2 Keskustat ja palvelut

Hyrylä
Hyrylä on Tuusulan kuntakeskus ja kaupallinen pääkeskus, josta löytyy Tuusulan suurimmat päivittäistavarakaupat sekä keskustahakuista erikoiskauppaa ja kaupallisia palveluita. Etelä-Tuusulan toinen merkittävä kaupan keskittymä on Sahankulman ja Sulan alue Hyrylän eteläpuolella, linnuntietä noin yhden kilometrin etäisyydellä Hyrylän ydinkeskustan eteläosista. Sahankulman ja Sulan alueen tarjonta koostuu pääosin huonekalu- ja vaihtoautokaupasta. Etelä-Tuusulaan sijoittuva kolmas kaupallinen keskittymä löytyy Sahankulman ja Sulan alueen eteläpuolelta Itäväylän varrelta. Itäväylä on Tuusulan uusin tilaa vaativan kaupan keskittymä, jossa sijaitsee Kodin Terra, Lidl ja puutarha-myymälä. Tuusulanväylän länsipuolella toimii lisäksi paikallispalveluita ja erikois- ja päivittäistavarakauppaa liikekeskus Rihassa.

Tuusulan keskustan kaupallisina ankkureina toimivat supermarket-tasoiset päivittäistavaramyymälät keskustan kaupallisen alueen etelä- ja pohjoispäässä. Eteläisen S-marketin yhteydessä toimii lisäksi useita pienempiä erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluita. Samalla alueella sijaitsee myös McDonald´s-pikaruokaravintola ja huoltoasema. Kaupallinen vyöhyke jatkuu eteläiseltä S-marketilta pohjoista kohti Kauppatietä pitkin, jonka varrelle on sijoittunut liiketiloja sekä uusien asuintalojen kivijalkoihin että tien varrelle sijoittuviin vanhoihin liikerakennuksiin. Kaupallinen vyöhyke katkeaa Kauppatien päässä tyhjään seurakunnan entisen virastotalon tonttiin ja terveyskeskukseen, joiden lisäksi alueella sijaitsee kunnantalo, taidemuseo, kirjasto ja linja-autoasema. Julkisten palveluiden jälkeen pohjoiset päivittäistavaramyymälät muodostavat keskustan toisen kaupallisen keskittymän yhdessä viereisissä liiketaloissa sijaitsevien kivijalkatilojen kanssa.

Muita julkisia palveluita Tuusulan keskuksessa ovat paloasema, uimahalli, urheilukeskus, Hyrylän yläaste ja lukio, Hyökkälän koulu, Mikkolan koulu, Riihikallion koulu ja Vaunukallion koulu sekä useita päiväkoteja. Tuusulanjärven rannalla sijatsevat Tuusulan kirkko, Kokoushotelli Gustavelund, Krapin palvelut, Golf-kenttä ja Palvelukeskus Tuuskoto.

Tuusulassa on jonkin verran kaupan tarjontaa myös Jokelassa ja Kellokoskella, jotka ovat Tuusulan pohjoisosissa sijaitsevia kuntakeskuksia. Näiden taajamien kaupan tarjonta koostuu pääosin päivittäistavaramyymälöistä ja kaupallisista palveluista. Jokelassa liiketiloja on noin 7200 kerrosneliömetriä ja Kellokoskella noin 4500 kerrosneliömetriä.

Jokela
Jokelassa kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet kiinteästi Keskustien varrelle. Aseman puoleisessa päässä Keskusteitä on kolme supermarkettia ja länteen päin mentäessä muita erikoiskaupan liiketiloja ja ravintoloita. Kaupallisten palveluiden itäpuolella on julkisten palvelujen keskittymä, jossa terveysaseman ja päiväkodin lisäksi on Jokela-talo monine palveluineen ja Jokelan yläaste ja lukio. Myös Asemanraitin varrella on kivijalkaliiketiloja.

Muita julkisia palveluja ovat päiväkodit, Pertun, Jokelan ja Kolsan koulut, pelastusasema, kirkko ja Jokelan vankila. Liikuntakeskus sijaitsee Lepolan koulun läheisyydessä.

Kellokoski
Kellokosken keskustan palvelut sijoittuvat Vanhan valtatien ja Koulutien varteen. Kaupalliset palvelut muodostuvat kahdesta supermaket-myymälästä, muutamasta erikoistavarakaupasta ja ravintoloista ja kahviloista Vanhan valtatien varrella ja Ruukin alueella. Julkiset palvelut sijoittuvat Koulutien varrelle, jossa on Ruukin koulu, yläaste ja lukio, kirjasto, terveysasema ja palvelutalo sekä pelastusasema, jäähalli ja liikuntakeskus. Päiväkoteja on taajaman eri osissa.

5.3 Asuminen

Tuusulan väestöstä Hyrylän suuralueella, käsittäen alueet Riihikalliosta Tuomalaan saakka, asuu noin 20 000 asukasta, Jokelan suuralueella noin 6 000 asukasta ja Kellokosken suuralueella noin 4 500 asukasta. Tuusulan väestöntiheys on 167 asukasta neliökilometrillä (2010), kun luku koko maassa on keskimäärin 17,5 asukasta / km^2 ja vastaavasti Helsingissä noin 3 000 asukasta / maa-km^2.

Vuoden 2012 lopussa tuusulalaisista asui omakotitaloissa 58 %, kerrostaloissa 28 % ja rivitaloissa 13 %. Omistusasuntoja asuntokannasta oli 71 % ja vuokra-asuntoja 18 %. Asuntokunnan keskikoko vuoden 2011 lopussa oli 2,42 henkilöä ja huoneistojen keskikoko 94,4 h-m^2. Asumisväljyys oli 39,6 h-m^2 asukasta kohden.

Hyrylä
Hyrylän taajaman alueella on sijainnut kaksi kylää, Hyökkälä ja Hyrylä, jotka ovat molemmat syntyneet keskiaikana. Taajaman rakenne on varsin hajanainen ja heterogeeninen, ja sitä yhdistävä tekijä maisema-alueena on ainoastaan taajama-asutus.

Kellokoski
Kellokosken taajama muodostuu entisen ruukin alueen tiiviistä ytimestä, maanviljelyä harjoittaneen kartanon ympärille rakentuneesta puistomaisesta sairaala-alueesta sekä sen ympärille levittäytyneestä pientaloasutuksesta. Koillisessa on vastassa Mäntsälän raja, idässä ja etelässä taajamaa reunustavat peltoaukeat. Kellokoski on kylämäinen taajama, jossa on asukkaita noin 4 400. Taajaman huomattavimmat tunnusmerkit ovat teollisuushistoriasta muistuttava ruukki sekä koko kunnan mitassa suuri työllistäjä Kellokosken sairaala.

Jokela
Jokelan tiili-, laatikko- ja tulitikkutehtaiden ympärille rakentunut taajama rajautuu varsin selvästi ulkopuolisiin metsiin ja viljeltyihin tasankoihin. Jokela on junaradan varren puutarhamainen taajama, jossa asuu yli 6 000 asukasta. Jokelassa on vahvaa tiiliteollisuuden perinnettä.

Haja-asuminen ja kylät
Asemakaava-alueen ulkopuolella asuu noin 34 % Tuusulan väestöstä.

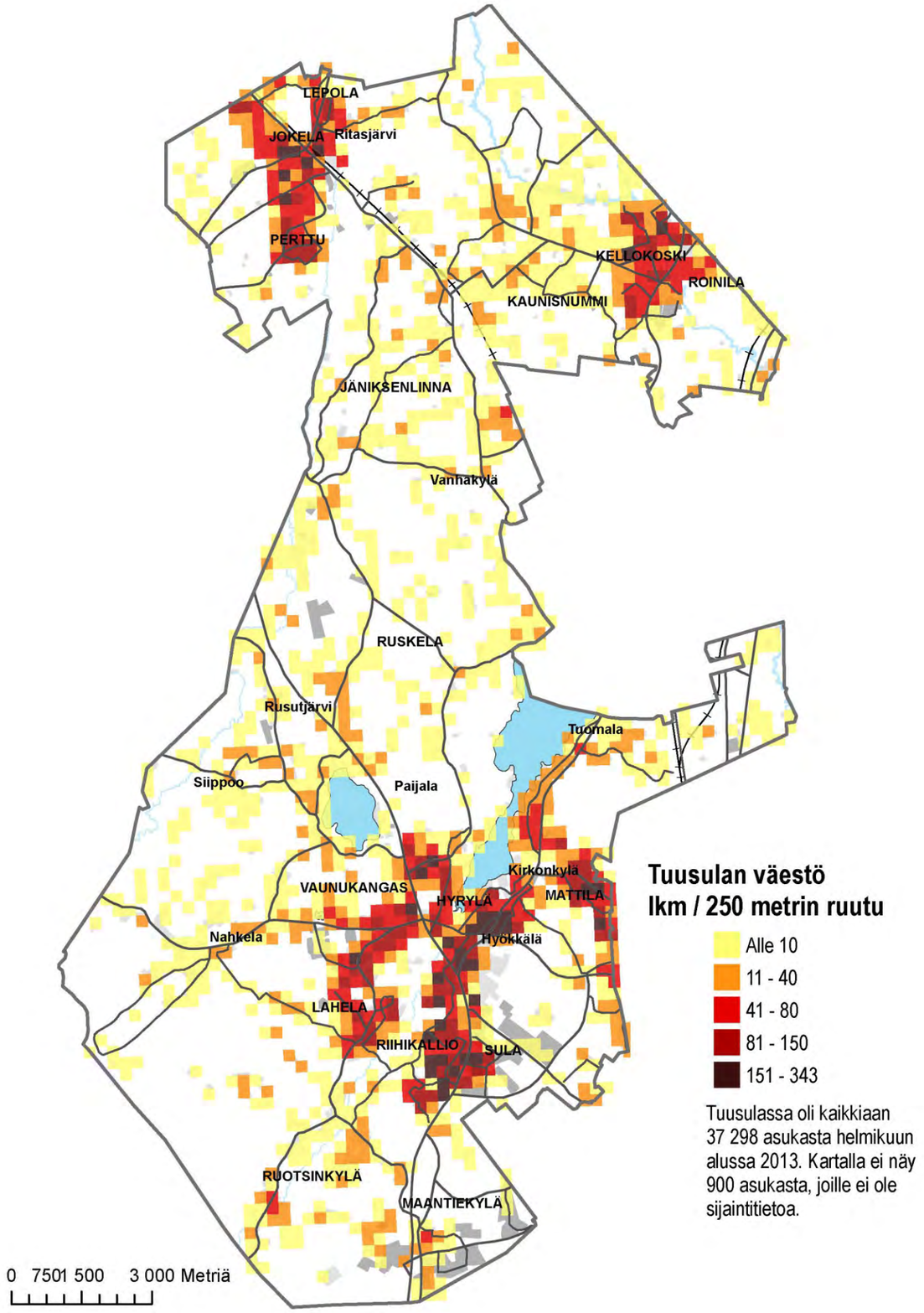
5.4 Työpaikat

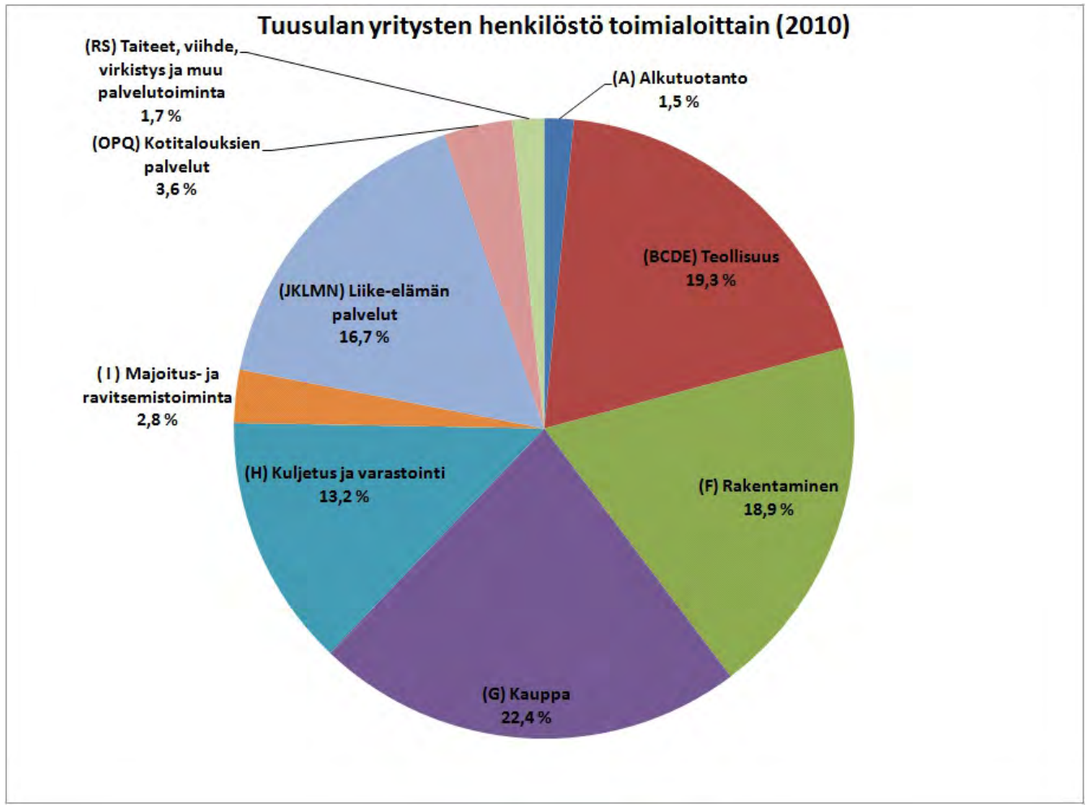
Tuusulan elinkeinorakenne on monipuolinen ja tasaisesti jakautunut, minkä takia tuusulalaisten yritysten pärjääminen ei ole riippuvaista yhden toimialan suhdannevaihtelusta. Perinteisesti merkittäviä erikoistumisaloja tuusulalaisessa elinkeinoelämässä ovat olleet muun muassa rakentaminen, teollisuus sekä kuljetus- ja varastointiala. Keski-Uudenmaan suurin päätoimiala on teollisuus, millä on myös merkittävä asema Tuusulassa.

Parhaita kasvuedellytyksiä kunnasta löytyy kuljetuksen ja varastoinnin alalta siitä syystä, että Tuusulan tulevaisuuden yritysalueiden sijainnit ja yhteydet tarjoavat erittäin kilpailukykyiset lähtökohdat logistiikkatoimintojen sijoittumiselle. Lisäksi myös Tuusulanjärven matkailuun liittyvän potentiaalin hyödyntäminen tulee todennäköisesti korostumaan lähitulevaisuudessa muun muassa lähimatkailun kasvun muodossa. Samalla kehittämismahdollisuuksia liittyy myös kaupallisiin palveluihin.

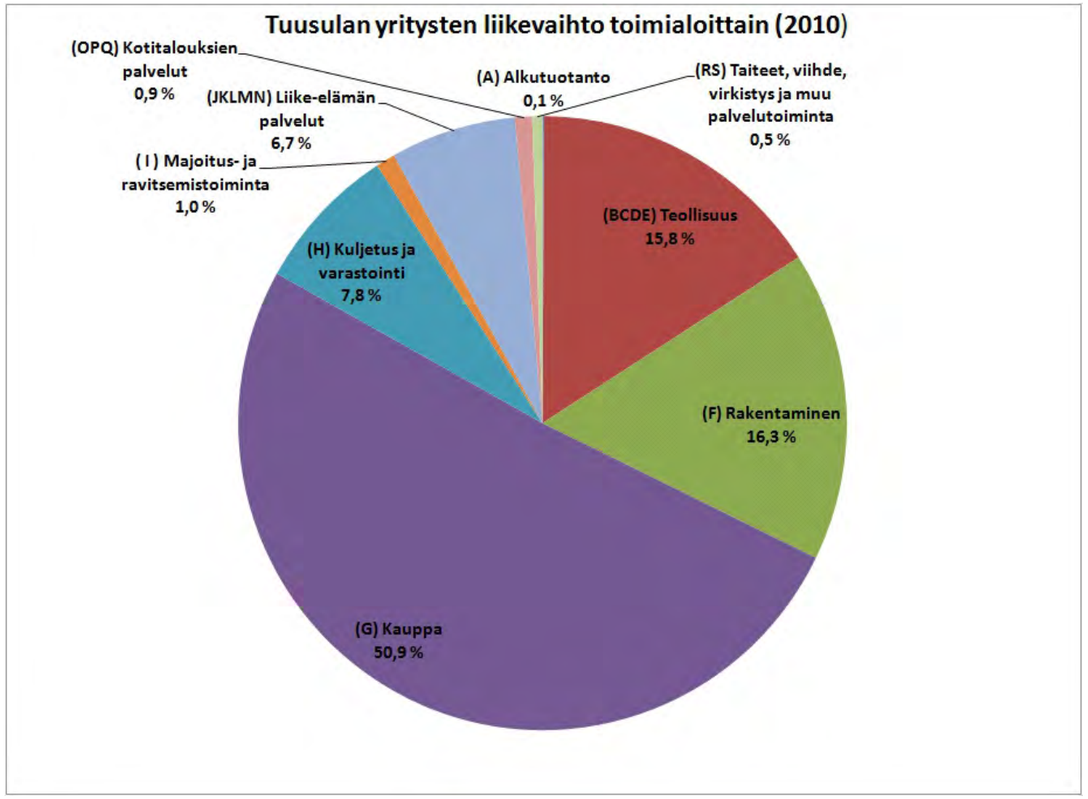
Kaupallisten selvitysten perusteella tällä hetkellä vallitseva tuusulalaisen ostovoiman ulosvirtaama muiden kuntien kaupallisiin keskittymiin on tällä hetkellä niin merkittävää, että luonnollisia edellytyksiä kannattaville liikerakentamisen hankkeille löytyy.

Palveluiden osuuden voidaan muutenkin ennakoida kasvavan samalla, kun kunnan väkiluku kasvaa, yhdyskuntarakenne tiivistyy ja keskustojen elinvoimaisuutta edistetään. Myös tuusulalaisella teknologiateollisuudella on hyvät lähtökohdat osana Keski-Uudenmaan teknologiaklusteria.

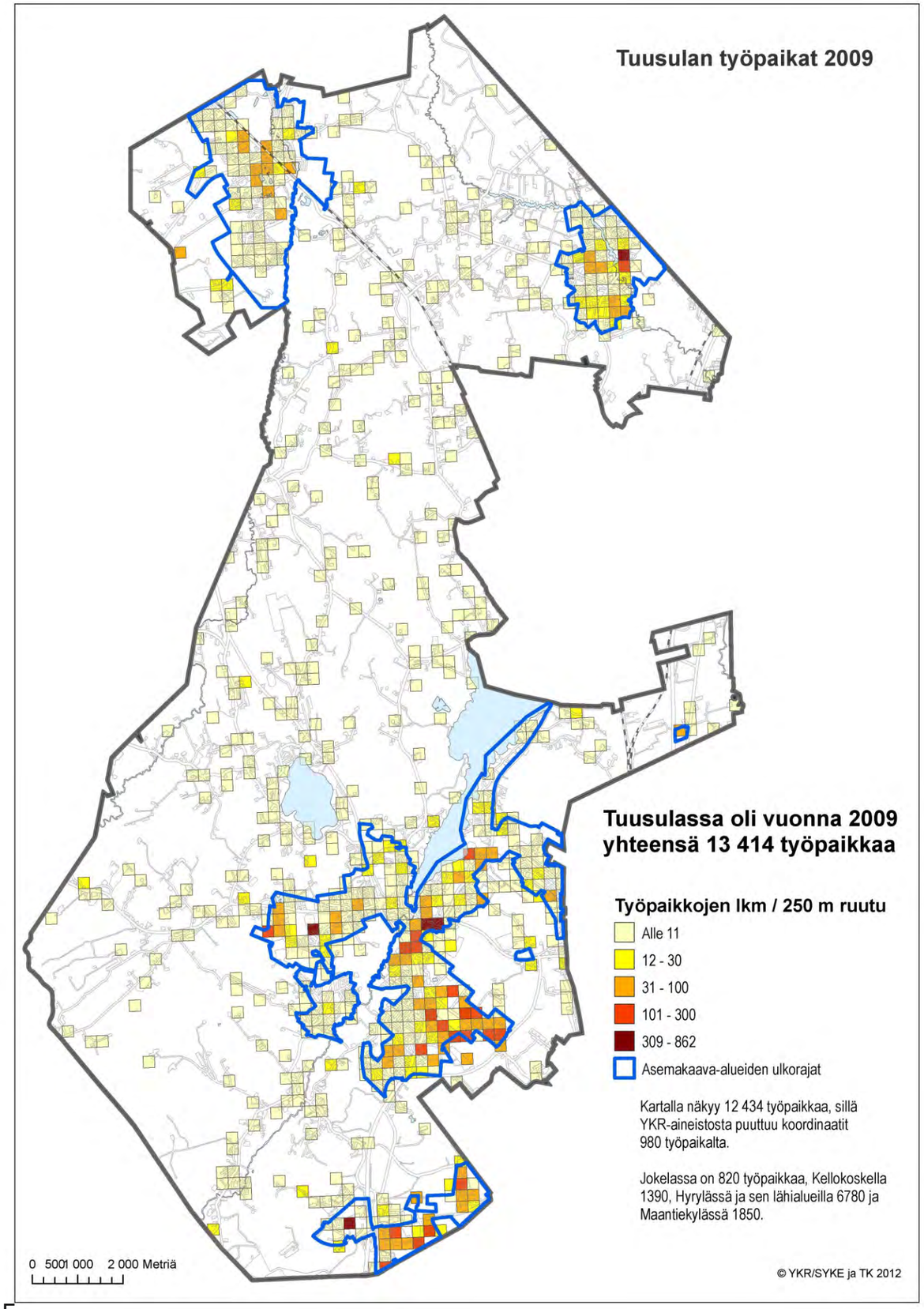




(Tilastokeskus -2011) Yritystoiminta päätoimialoittain 2010, henkilöstö toimialoittain, TOL 2008



(Tilastokeskus -2011) Yritystoiminta päätoimialoittain 2010, liikevaihto toimialoittain, TOL 2008



Maantiekylän työpaikka-alueet
Kulomäentien ja Jusslan työpaikka-alueet sijaitsevat eteläisimmässä Tuusulassa erinomaisten liikenneyhteyksien varressa. Sijaintiin liittyvistä hyvistä lähtökohdista johtuen alueelle on keskittynyt muun muassa merkittävästi modernia logistiikka-alan toimintaa, joka alkaa myös hallita maisemaa alueella pitkään toimineen asfalttiaseman rinnalla. Alueen merkitys valtakunnallisesti merkittävänä logistiikkakeskittymänä tulee myös korostumaan jatkossa Focus-alueen ja Kehä IV:n kehittymisen myötä. Alue on rakentunut nykyiseen muotoonsa pääasiallisesti viimeisen kymmenen vuoden kuluessa.

Kelatien työpaikka-alue sijaitsee Tuusulan kaakkoiskulmassa. Alue rajautuu sen läntisessä laajentumissuunnassa Vantaan rajaan ja Korson pientaloalueeseen. Alueelle tunnuksenomaista on muun muassa erilainen korjaamo- ja romuttamotoiminta. Toiminnallisesti Maantiekylän yritysalueet integroituvat Vantaan työpaikka- ja asuntoalueisiin.

Hyrylän työpaikka-alueet
Ristikiven työpaikka-alue koostuu vanhasta osasta ja alueen laajennuksesta, jonka asemakaava on saanut lainvoiman vuonna 2006. Alueen toimialakirjo on laaja vaihdellen tuotannollisesta toiminnasta erilaisiin kuljetusalan yrityksiin ja liike-elämän palveluihin. Tunnusomaista erityisesti uudelle kaava-alueelle ovat siistit hallikokonaisuudet, jotka on suunniteltu tilajärjestelyiltään muunneltaviksi ja siten pk-yrityksille soveltuviksi hallitilakohteiksi. Aluetta reunustavien asuin- ja teollisuustonttien kautta, Ristikiven työpaikka-alue sulautuu porrastetusti ympäröiviin Lahelan pientaloalueisiin.

Sulan työpaikka-alue rajautuu Tuusulan itäiseen ohikulkutiehen ja Tuusulan väylään. Väylien varrelle rakentuneet huonekalu- ja autokaupan keskittymät luovat yleisilmeen koko Sulan työpaikka-alueelle. Auto- ja kuljetusalaan liittyvä yritystoiminta on hallitsevaa koko Sulan työpaikka-alueella. Alueelle on sijoittunut myös jonkin verran tuotannollista toimintaa.

Kellokoski
Rajalinnan työpaikka-alue sijaitsee Kellokosken taajaman eteläosassa Vanhan valtatien varressa. Rajalinnan alue on Kellokosken merkittävin yritysalue ja se on myös edelleen tulevaisuudessa kasvava. Rajalinnan alueelle on sijoittunut laaja kirjo erilaisia toimialoja pitäen sisällään esimerkiksi tuotannollisia pk-yrityksiä sekä jossakin määrin erikoiskaupan ja kuljetusalan toimijoita.

Jokela
Ridasjärven työpaikka-alue sijaitsee reilun kilometrin päässä Jokelan keskustasta taajaman länsiosassa. Kahdenkymmenen tontin muodostamalla yritysalueella ei ole selkeää profiilia, mutta se soveltuu niin pienyrityksille kuin enemmän tilaa vaativille yrityksille. Hyvinkää-Riihimäen talousalue toimii työvoiman rekrytointialueena. Alueella toimii sekä tuotannollisia, että logistiikkapainotteisia yrityksiä.

5.5 Virkistys

Tuusulan asemakaavoitetuista alueista on viheralueita noin 23 % (725 ha). Asemakaavoitettujen alueiden vihertehokkuus eli viheralueiden pinta-alan suhde asemakaavoitetun alueen pinta-alaan on 0,23 eli varsin suuri.

Tuusulan lähes 38 000 asukkaasta asui asemakaava-alueilla vuonna 2013 noin 29 700 ihmistä. Asemakaava-alueiden asukkailla on virkistysalueita 245 m² asukasta kohden, eli reilusti yli 100 neliömetrin suositusarvon.

Viheralueista Tuusulassa on eniten lähivirkistysaluetta (VL) ja toiseksi eniten puistoaluetta (VP). Nämä alueet käsittävät liki 80 % kaikista asemakaavoitetuista viher- ja virkistysalueista. Urheilu- ja virkistysalueita on 15 % ja suojaviheralueita 5 % kaikista viheralueista.

Asemakaavoitetuista viheralueista ainoastaan noin 16 % (117 ha) on rakennettua ja kunnossapidettyä puistoaluetta, 52 % (380 ha) on metsäpuistoa ja rakentamattomia ja kunnossapidon ulkopuolella olevia alueita 32 % (asemakaavan V-alueista).

Toiminnallisesti asukkaita palvelevat parhaiten riittävän laajat lähivirkistysalueet ja taajamametsät, jotka sijaitsevat kävelyetäisyydellä ja joihin on turvalliset kevyen liikenteen yhteydet. Kapeita puistokaistaleita tai rikkonaisia puistoalueita asutuksen takapihoilla ei voi hyödyntää tarkoituksenmukaisesti virkistyksessä, koska raja julkisen ja yksityisen tilan välillä saattaa olla epäselvä.

Seuraavissa kartoissa on Tuusulan keskusten hoidettavat puisto- ja viheralueet sekä muut asemakaavojen viheralueet. Lisäksi näkyy maa ja/tai -metsätalousalueet. Asemakaavallisista viheralueista (viistoraidoitetut alueet) suuri osa sisältyy puistometsäsuunnitelmaan.

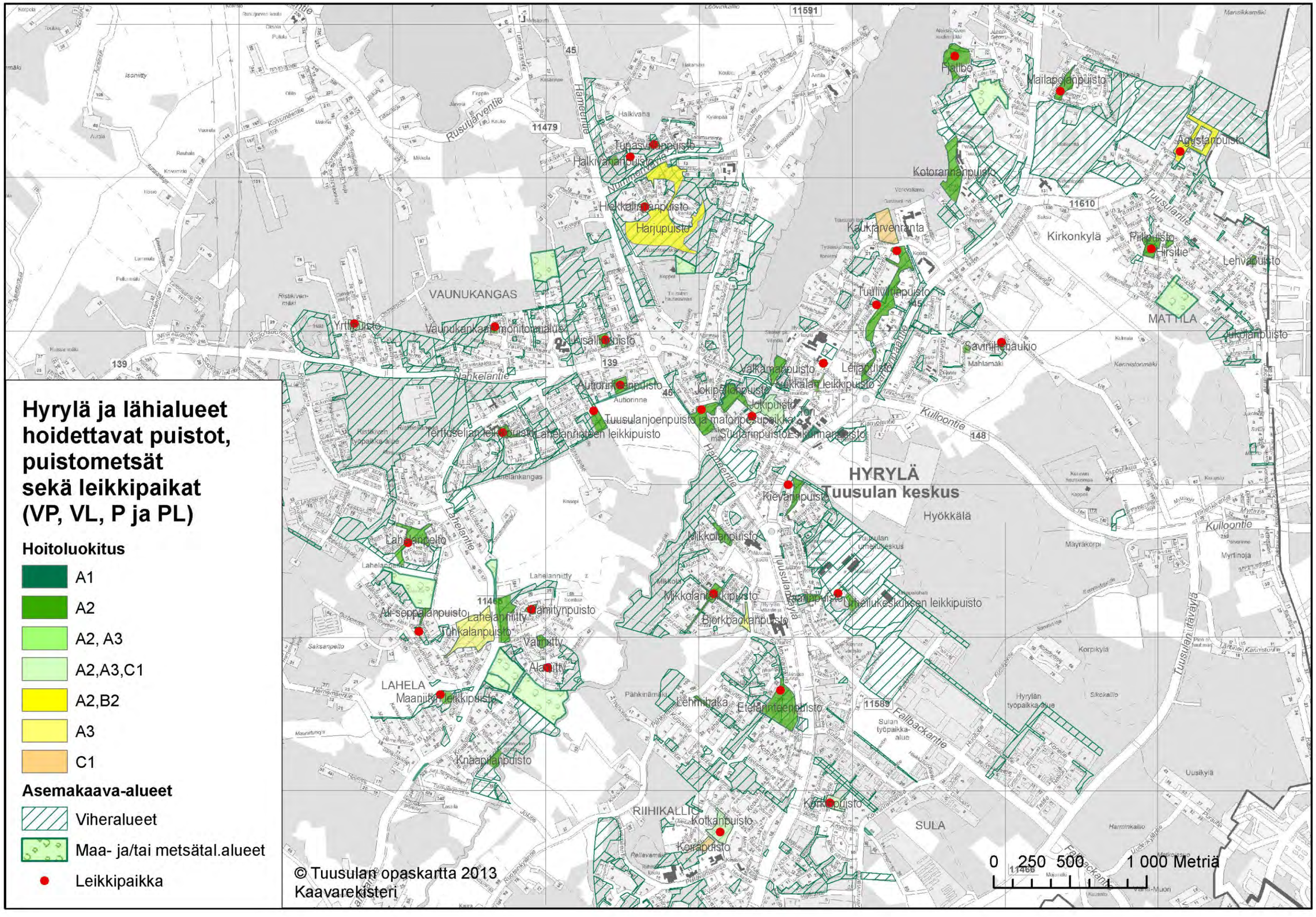
Hyrylä ja lähialueet hoidettavat puistot, puistometsät sekä leikkipaikat (VP, VL, P ja PL)

Hoitoluokitus

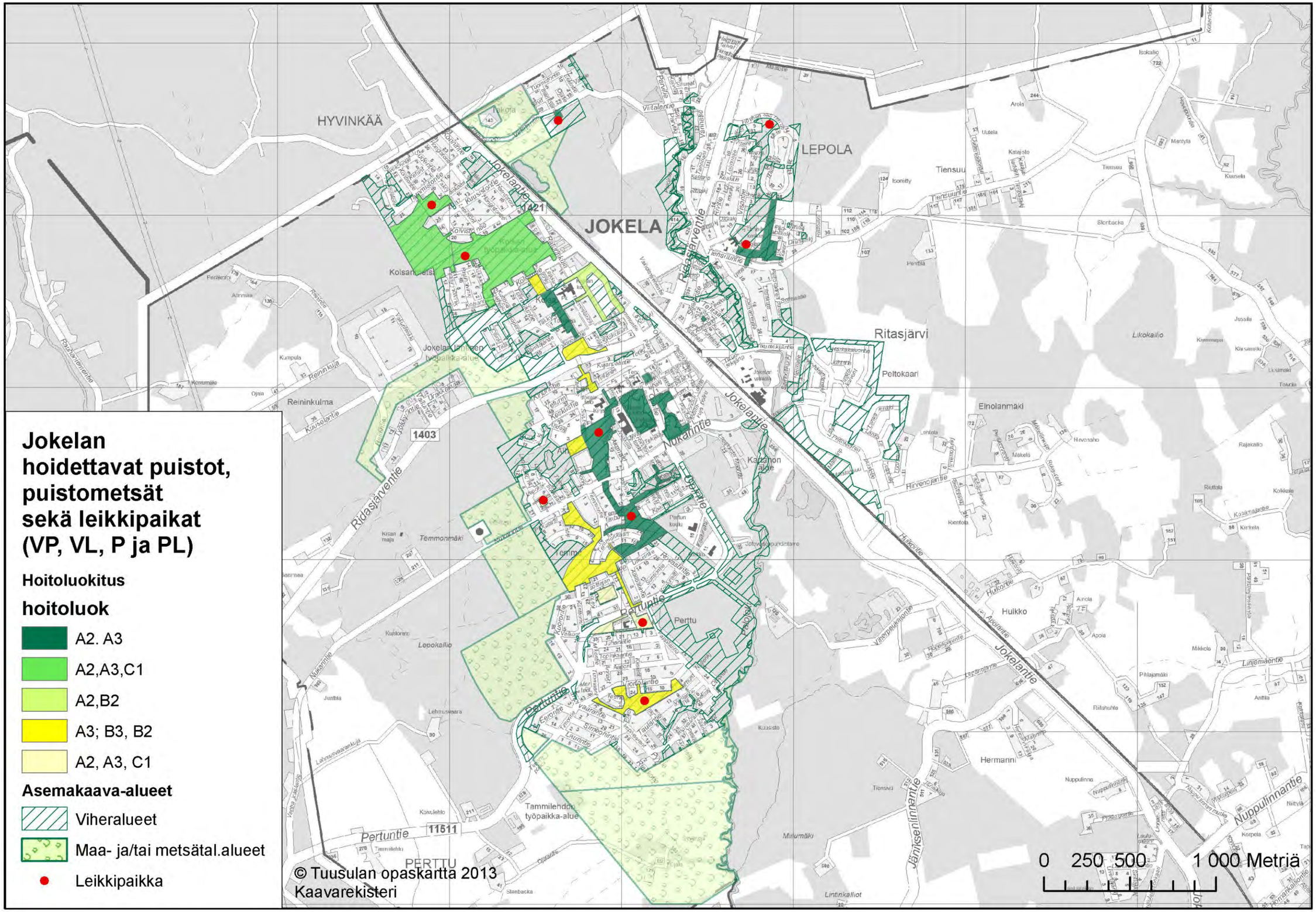
- A1
- A2
- A2, A3
- A2,A3,C1
- A2,B2
- A3
- C1

Asemakaava-alueet

- Viheralueet
- Maa- ja/tai metsätal.alueet
- Leikkipaikka



© Tuusulan opaskartta 2013
Kaavarekisteri


Jokelan
hoidettavat puistot,
puistometsät
sekä leikkipaikat
(VP, VL, P ja PL)
Hoitoluokitus
hoitoluok
A2. A3
A2,A3,C1
A2,B2
A3; B3, B2
A2, A3, C1
Asemakaava-alueet
Viheralueet
Maa- ja/tai metsätal.alueet
Leikkipaikka
© Tuusulan opaskartta 2013
Kaavarekisteri
0 250 500 1 000 Metriä
HYVINKÄÄ
JOKELA
LEPOLA
Ritasjärvi
Peltokaari
Elnolanmäki
Hulkko
Hermanni
Perttu
Reininkulma
Tiensuu
Likokallio
Jokelantie
Ridasjärventie
Pertuntie
Nukarintie
Hulkontie
Jäniksenlinnantie
Nuppulinnantie
Tammilehdon
työpaikka-alue
PERTTU
1403
11511
1421

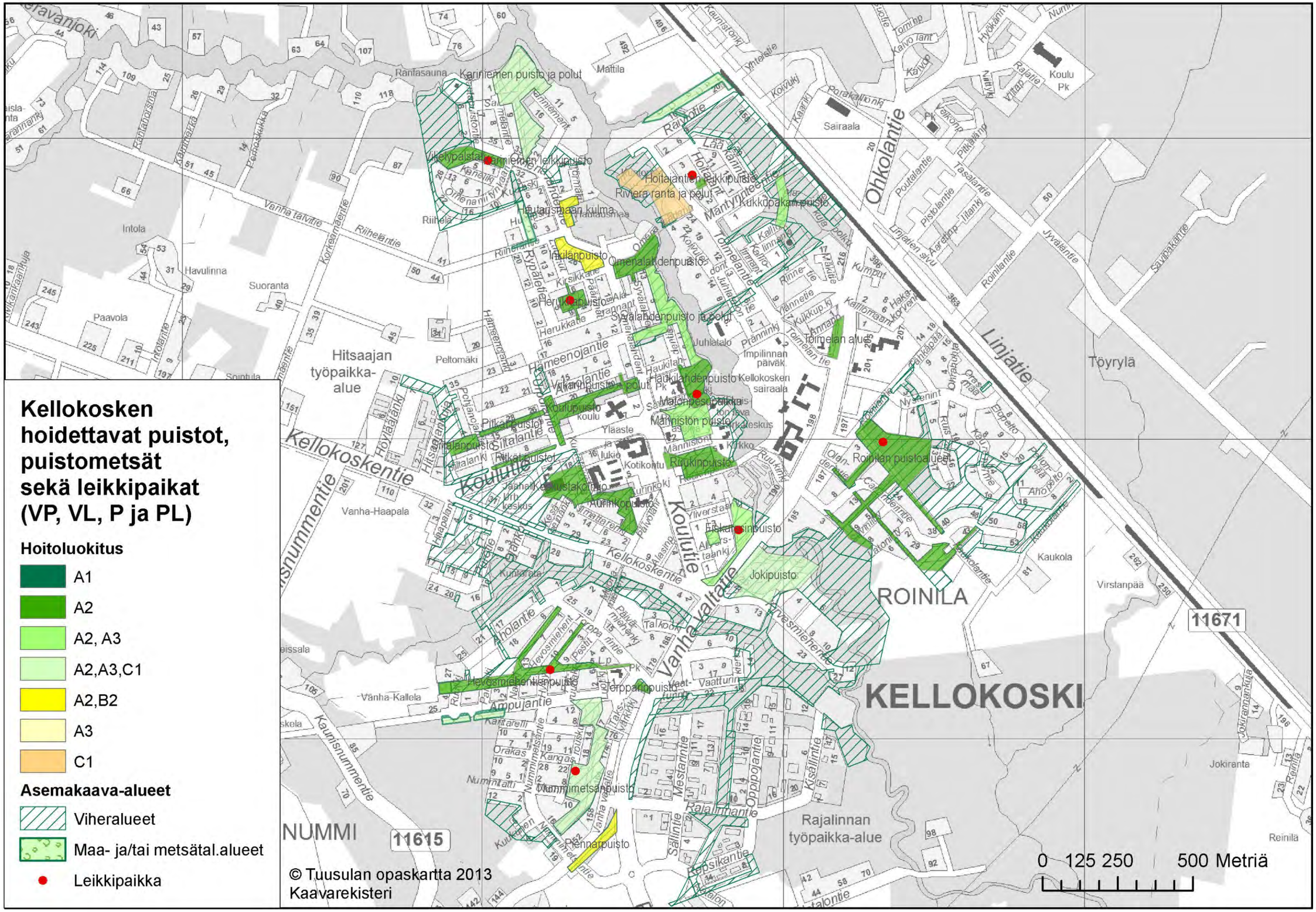
Kellokosken hoidettavat puistot, puistometsät sekä leikkipaikat (VP, VL, P ja PL)

Hoitoluokitus

- A1
- A2
- A2, A3
- A2,A3,C1
- A2,B2
- A3
- C1

Asemakaava-alueet

- Viheralueet
- Maa- ja/tai metsätal.alueet
- Leikkipaikka


Karinniemen puisto ja polut
Karinniemen leikkipuisto
Hoitajantien leikkipuisto
Riviera ranta ja polut
Kukkupakanpuisto
Ohkolantie
Linjatie
Töyrylä
Roinilan puistoalueet
Hoitajantie
Mäntyrinteentie
Tornelantie
Tornelan alue
Impilinnan päiväk.
Kellokosken sairaala
Haukilahdenpuisto
Matonpesupaikka
Männistön puisto
Ruukinpuisto
Koulupuisto
koulu
Pitkäpuisto
Siltalantie
Koulutie
Kellokoskentie
Vanha-Haapala
Aurinkopuisto
Jokipuisto
Vanha valtatie
Kaukola
Virstanpää
ROINILA
KELLOKOSKI
11671
Hevosmiehenpuisto
Terppapuisto
Ampujantie
Vanha-Kallela
Nummimetsänpuisto
Pennarpuisto
NUMMI
11615
Rajalinnantie
Rajalinnan työpaikka-alue
Hitsaajan työpaikka-alue
Peltomäki
Hameenojantie
Hameentie
Suoranta
Havulinna
Intola
Paavola
Riihelä
Riihelantie
Korkeamäentie
Vanha talvitie
Rantasauna
Mattila
Sairaala
Koulu
Pk
Jyväläntie
Savipakantie
Poutalantie
Pistolantie
Tasalantie
Pitkäkatu
Roinlantie
Kaukolantie
Jokiranta
Reinilä
Kaunisnummentie
Hoikantie
Kunkkarata
Ruukintie
Kotikonkatu
Ylläpitäjänkuja
Ylläpitäjäntie
Kaivotie
Kaivokuja
Kaarlintie
Kaunistonkuja
Ylätalo
Kirkko
Ylläpitäjänkoti
Kotikonkuja
Kaukolantie
Kaukolankuja
Kaukolanpolku
Kaukolanpuisto
Kaukolanpuistotie
Kaukolanpuistokuja
Kaukolanpuistokatu
Kaukolanpuistokaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarre
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaari
Kaukolanpuistokaarre
Kaukolanpuistokaarrekuja
Kaukolanpuistokaarrekatu
Kaukolanpuistokaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarrekaarreka

Hoidettavat viheralueet ja puistot

Tuusulassa on hieman yli 60 hoidettavaa puistoa tai viheraluetta vuonna 2014, niissä oli kaikkiaan yli 60 hehtaaria. Puistojen keskikoko on lähes hehtaarin, 45 puistoa on alle hehtaarin kokoisia. Asukasta kohden Tuusulassa on hoidettavia puistoja ja viheralueita lähes 16 m^2, vastaava luku on Hyvinkäällä 11 m^2.

Kellokosken Roinilasta löytyy suurin hoidettava puistoalue, joka on yli 10 hehtaaria. Toiseksi suurin alue on 6 hehtaarin kokoinen Harjupuisto. Kolmanneksi suurin puisto, Jokelan Temmonpuisto, on yli 5 hehtaarin kokoinen. Pienimpiä hoidettavia viheralueita ovat Hyrylän tori, Rivieran ranta ja polut, Tikkurasian puisto sekä Koirapuisto.

Leikkipuistoja on kaikkiaan reilut 50 kappaletta. Mailapojanpuisto, Pertuntienpuisto ja Halkivahanpuisto ovat suurimmat leikkipuistot. Keskimäärin leikkipuistot olivat noin 2 500 neliömetrin kokoisia.

Puistojen ja leikkipaikkojen lisäksi hoidettavia alueita löytyy liikennealueilta sekä kunnan omistamien rakennusten, kuten koulujen ja päiväkotien pihoilta. Kunnan omistamien rakennusten pihoilla on hoidettavaa alaa kaikkiaan noin 43 000 m^2.

Hoidettavista liikennealueista suurin alue on Tuusulanväylä, jossa hoidettavaa alaa on 55 000 m^2, siitä on pensasalaa noin puolet ja perennoja yksi prosentti, puita on 600 kappaletta. Muita hoidettavia liikennealueita on Hyrylässä noin 51 000 m^2, Etelä-Tuusulassa 22 000 m^2, Nummenharjulla 2 500 m^2, Jokelassa 23 000 m^2 ja Kellokoskella 27 000 m^2.

Puistometsät ja luonnontilaiset hoidettavat alueet

Kunnalla on lisäksi hoidettavanaan puistometsiä sekä avoimia maisemia omistamillaan asemakaava-alueilla, niitä hoidetaan erikseen laadittavan puistometsäsuunnitelman mukaisesti. Vuosille 2005–2014 laaditussa suunnitelmassa todettiin, että asemakaava-alueilla on metsämaata 343 ha, kitumaata 1 ha ja muuta metsätalousmaata 14 hehtaaria, maatalousmaata 18 ha ja muuta maata 23 hehtaaria. Maa-alojen osuudet vaihtelevat maakauppojen myötä jonkin verran vuosittain.

Suunnitelmat on laadittu metsäpuistoille sekä luonnontilaisena hoidettaville alueille. Suunnitelman tavoitteena on ollut metsien ulkoilu- ja virkistyskäytön parantaminen eikä maisemaa ole haluttu radikaalisti muuttaa. Suunnitelmassa on myös vältetty avohakkuita sekä kauniiden viljelynäkymien metsittämistä.

Ulkoilualueet ja liikuntapaikat

Tuusulan ulkoilu- ja retkeilyalueita ovat Ruotsinkylän tutkimusmetsä, Sarvikallion virkistysalue sekä Lepokallion alue. Myös monet taajamien läheiset metsät ovat ahkerassa virkistyskäytössä.

Tuusulassa oli vuonna 2009 noin 11 kilometriä kunnossapidettäviä kuntoreittejä. Latuja oli yhteensä 40 kilometriä, ja ostopalveluna kunnossapidettäviä latuja 42 kilometriä. Urheilukenttiä oli yhteensä liki 30.

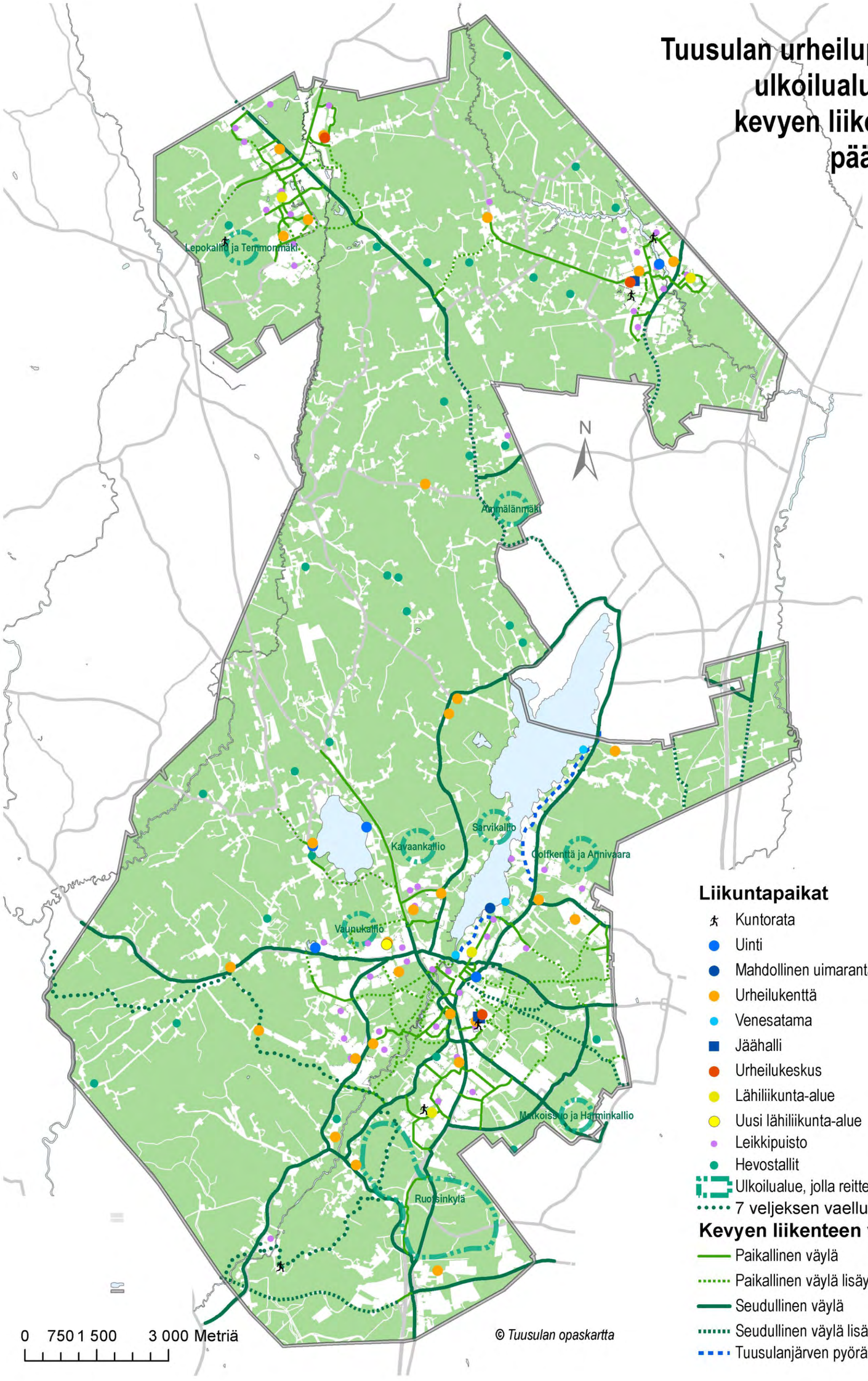
Jokaisesta keskuksesta löytyy urheilukeskus tai liikuntakeskus, Hyrylässä on lisäksi uimahalli. Julkisia uimarantoja on Rusutjärvellä, Kellokoskella, Lahelassa, Hyrylän urheilukeskuksessa sekä Jokelassa.

Tuusulassa on viime vuosina rakennettu suurempia lähiliikuntapaikkoja ja -alueita, joiden luonne perustuu maksuttomuuteen ja vapaaseen käyttöön: Jokelan Notkopuistosta, Kellokosken Roinilasta sekä Hyrylän Hyökkälän koululta löytyvät monipuoliset lähiliikunta-alueet. Alueilta löytyy monenlaisia harrastusmahdollisuuksia.

Tuusulan asukkaista lähes 80 % eli noin 29 000 ihmistä asuu enintään 300 metrin etäisyydellä virkistysalueista, kun laskelmaan otetaan asemakaavalliset virkistys-, lähivirkistys- ja puistoalueet, suojaviheralueet, urheilualueet, pallokentät, leikkialueet, puistometsät sekä uimarannat.

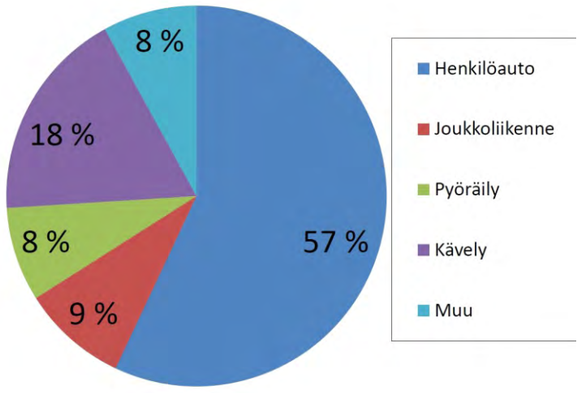
(Kartta seuraavalla sivulla.)

Tuusulan urheilupaikat, ulkoilualueet ja kevyen liikenteen pääväylät



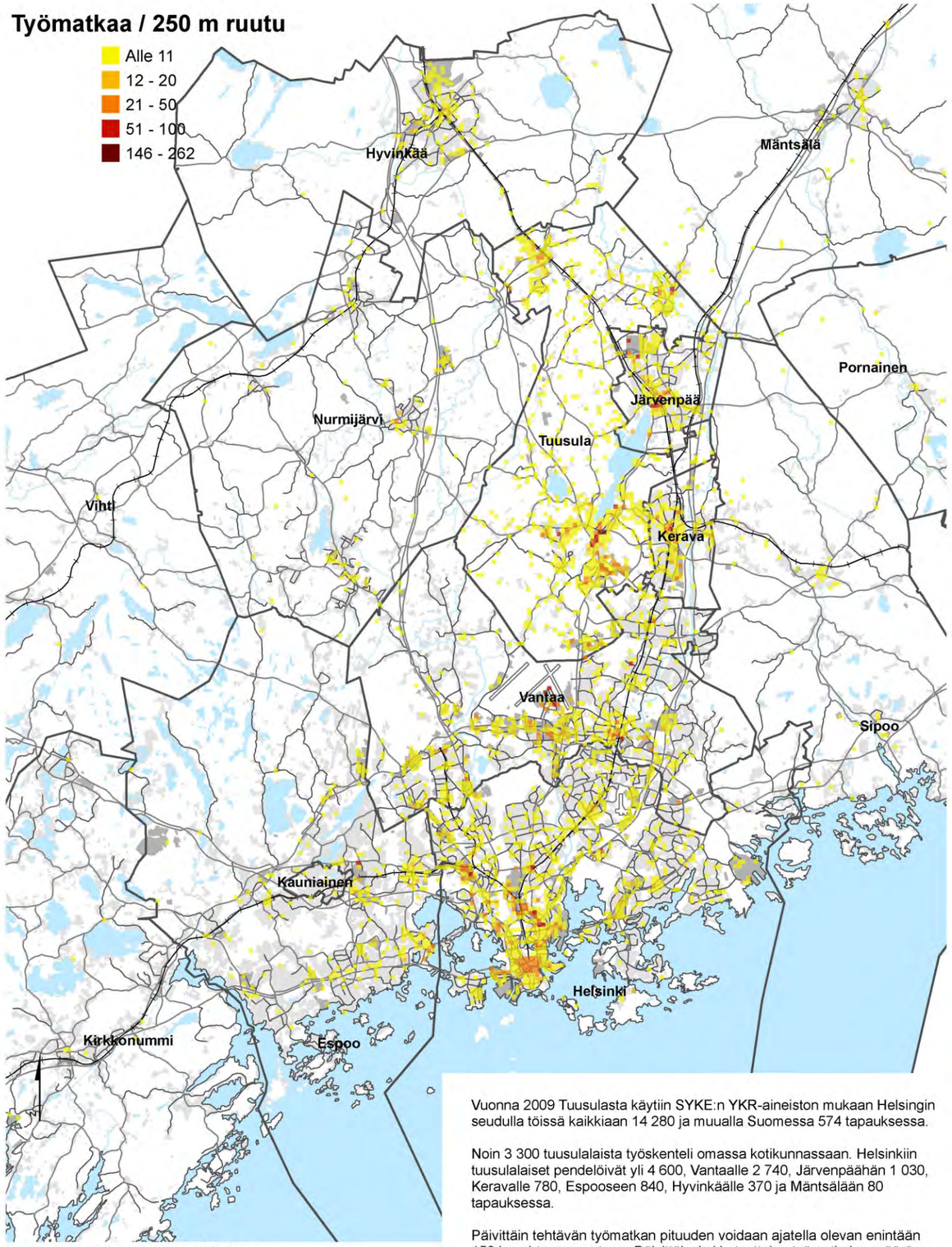
5.6 Liikenne

Tuusulassa henkilöauton käyttö on yleisempää kuin keskimäärin Helsingin seudulla tai naapurikaupungeissa Keravalla ja Järvenpäässä. Eri liikennemuotojen kulkumuoto-osuudet Tuusulassa ovat hyvin samanlaiset KUUMA-seudun keskiarvojen kanssa, kävelyn ja pyöräilyn suhteelliset osuudet ovat kuitenkin KUUMA-seudun keskiarvoja hieman pienemmät.



Kuva 1 Liikenteen kulkumuotojakauma Tuusulassa vuonna 2012

Tuusulan työssäkäyvästä väestöstä noin 29 % työskentelee Tuusulassa. Vastaavasti 28 % tuusulalaisista käy töissä Helsingissä, 18 % Vantaalla ja yhteensä pääkaupunkiseudulla käy töissä noin 51 % tuusulalaisista. Keravalla käy töissä noin 5 % ja Järvenpäässä noin 6 % tuusulalaisista. Tuusulassa työskentelevistä 39 % on tuusulalaisia, 11 % vantaalaisia, 9 % helsinkiläisiä, 10 % järvenpääläisiä ja 7 % keravalaisia. Pendelöijien suuri määrä lisää liikennettä Tuusulan ja naapurikuntien välisillä liikenneväylillä merkittävästi. Lisäksi Hyvinkäältä, Järvenpäästä ja Keravalta pendelöidään merkittävästi Vantaalle ja Helsinkiin, mikä lisää erityisesti Tuusulan kautta kulkevien seudullisten väylien Hämeentien ja Tuusulanväylän (kt 45), Järvenpääntien (mt 145), Kulloontien (mt 148), Tuusulan itäväylän (mt 11466), Lahelantien (mt 11465) ja Jokelantien (mt 1421) liikennettä.



© YKR/SYKE ja TK
Seutukartta © Helsingin KMO 081/2012

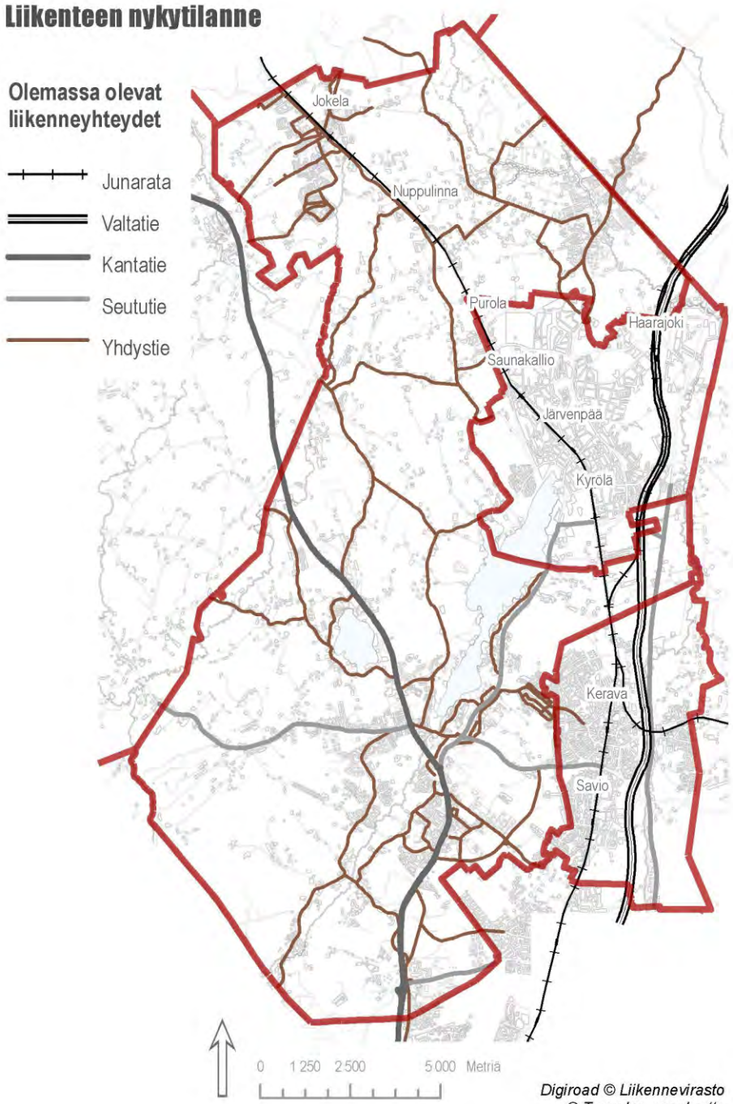
Vuonna 2009 Tuusulasta käytiin SYKE:n YKR-aineiston mukaan Helsingin seudulla töissä kaikkiaan 14 280 ja muualla Suomessa 574 tapauksessa.

Noin 3 300 tuusulalaista työskenteli omassa kotikunnassaan. Helsinkiin tuusulalaiset pendelöivät yli 4 600, Vantaalle 2 740, Järvenpäähän 1 030, Keravalle 780, Espooseen 840, Hyvinkäälle 370 ja Mäntsälään 80 tapauksessa.

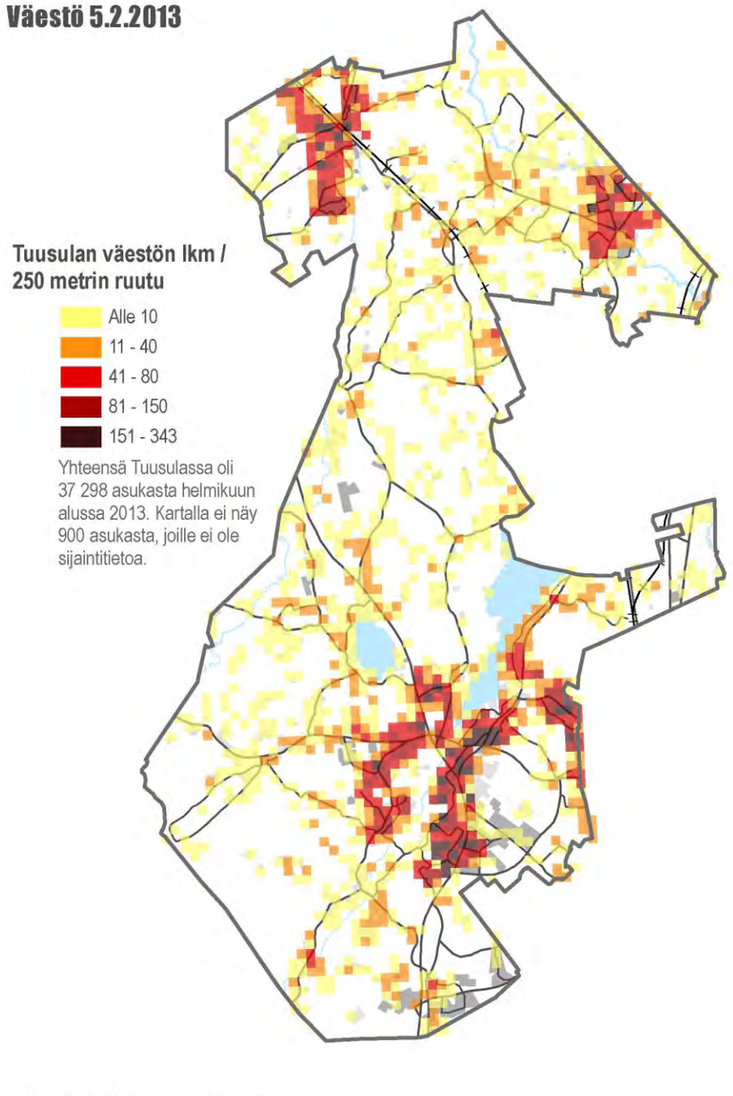
Päivittäin tehtävän työmatkan pituuden voidaan ajatella olevan enintään 150 km yhteen suuntaan. Päivittäiseksi katsottujen työmatkojen määrä on siinä tapauksessa 14 694 ja keskimääräinen työmatkan pituus hieman yli 18 kilometriä. Kun työmatkoista jätetään pois Helsingin seudun ulkopuoliset alueet, lyhenee keskimääräinen työmatkapituus 16,7 kilometriin.

Tuusulan työpaikkaomavaraisuusaste oli 75 prosenttia vuonna 2009.

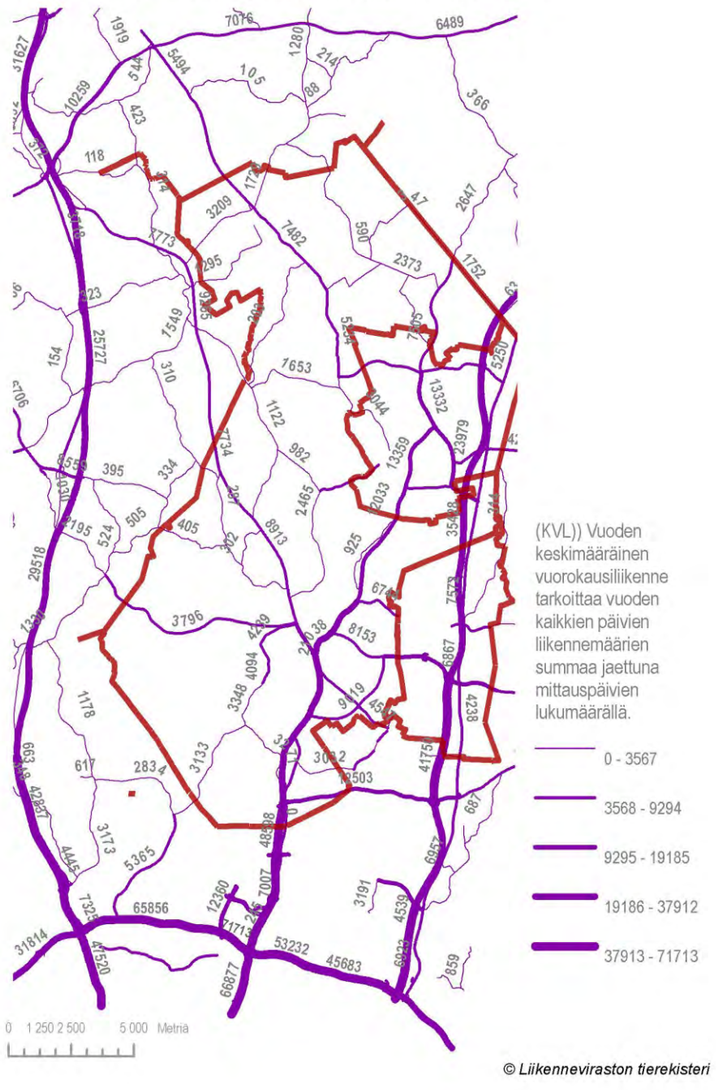
Liikenteen nykytilanne



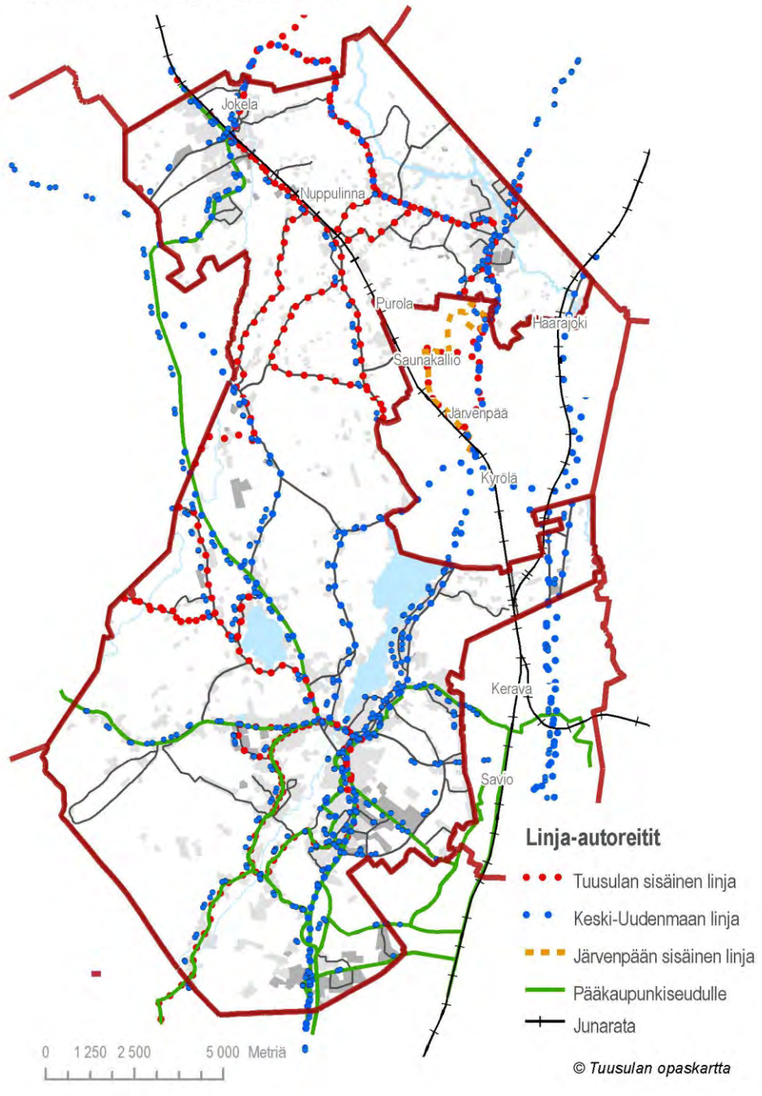
Väestö 5.2.2013



Keskimääräiset liikennemäärät maanteillä 2012



Joukkoliikenneyhteydet 2011



(Kartat edellisellä sivulla.)

Tuusulassa joukkoliikenteen palvelutaso vaihtelee runsaasti alueittain. Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä Jokelan keskustassa junayhteyden ansiosta, Hyrylän ja Helsingin välisessä, pääosin Tuusulanväylän suuntaisessa bussiliikenteessä sekä Kellokosken ja Järvenpään välisessä, edelleen Hyrylään jatkavassa bussiliikenteessä. Hyvä palvelutaso saavutetaan kuitenkin vain arkisin työmatkaliikenteessä, muutoin joukkoliikenteen tarjonta on kohtalaista tai heikkoa.

Tuusulassa autoistumisaste on korkeampi kuin naapurikunnissa. Liikennekäytössä olevia henkilöautoja oli vuonna 2013 Tuusulassa 0,55 asukasta kohden. Vastaavasti Keravalla henkilöautoja oli 0,43/asukas, Järvenpäässä 0,47/asukas, Nurmijärvellä 0,52/asukas ja Vantaalla 0,45/asukas. Koko Uudellamaalla vuonna 2013 henkilöautoja oli 0,49/asukas. Tuusulan korkeampi henkilöautotiheys johtuu kunnan suuresta pinta-alasta, asutuksen väljyydestä ja joukkoliikenteen heikosta palvelutasosta keskustaajamien ulkopuolella. Tuusulassa 89 % 18 vuotta täyttäneistä asukkaista on mahdollisuus auton käyttöön aina tai melkein aina, kun vastaava luku pääkaupunkiseudulla on 56 % ja muualla Helsingin seudulla 79 %.

Tuusulassa suurimmat liikenteelliset ongelmakohdat keskittyvät Hyrylän alueelle. Seudullisen liikenteen väylät, jotka palvelevat sekä läpikulkuliikennettä että kunnan sisäistä liikennettä, ovat paikoin erittäin kuormittuneita ja vilkkaimman työmatkaliikenteen aikoina esiintyy merkittäviä ruuhkia, erityisesti Tuusulanväylällä, Hämeentiellä ja Järvenpääntiellä. Ruuhkista kärsii sekä seudullinen, läpikulkeva liikenne että tuusulalaisten työmatkaliikenne ja muu kunnan sisäinen liikenne.

5.7 Luontoarvot

Luonnonsuojelualueet
Tuusulanjärvi valittiin Uudenmaan maakuntajärveksi vuonna 2011. Järven keskisyvyys on 3,2 metriä ja pinta-ala 6,0 km^2. Järveä kunnostetaan muun muassa hoitokalastuksen, hapettamisen ja kosteikkojen avulla.

Tuusulassa on 11 luonnonsuojelualuetta, 2 suojeltua luontotyyppiä ja 2 Natura-aluetta. Tuusulanjärven lintuvesi (200 ha) sekä Keravanjokikanjonin lehto (54 ha) ovat Natura 2000 -verkostoon kuuluvia suojelualueita.

Suvenluhta (0,27 ha), Näsiärinne (0,11 ha), Takahuikon luonnonsuojelualue (4,6 ha), Charlotten lehto (0,81 ha), Keravanjokikanjonin luonnonsuojelualue (0,55 ha), Keravanjoen lehdot (4,1 ha), Saksan pihapuisto (0,1 ha), Lepänojan puronotkon lehdon luonnonsuojelualue (1,1 ha) ovat yksityisiä luonnonsuojelualueita.

Halosenniemi (1,3 ha) ja Lonkerikorven luonnonsuojelualue (6,5 ha) ovat Tuusulan kunnan omistuksessa ja Mustojan luonnonsuojelualue (9,6 ha) kuuluu valtiolle. Luontotyyppikohteita ovat Gungkärrin pähkinäpensaslehto (0,66 ha) sekä Leppäaron pähkinäpensaslehto (0,57 ha).

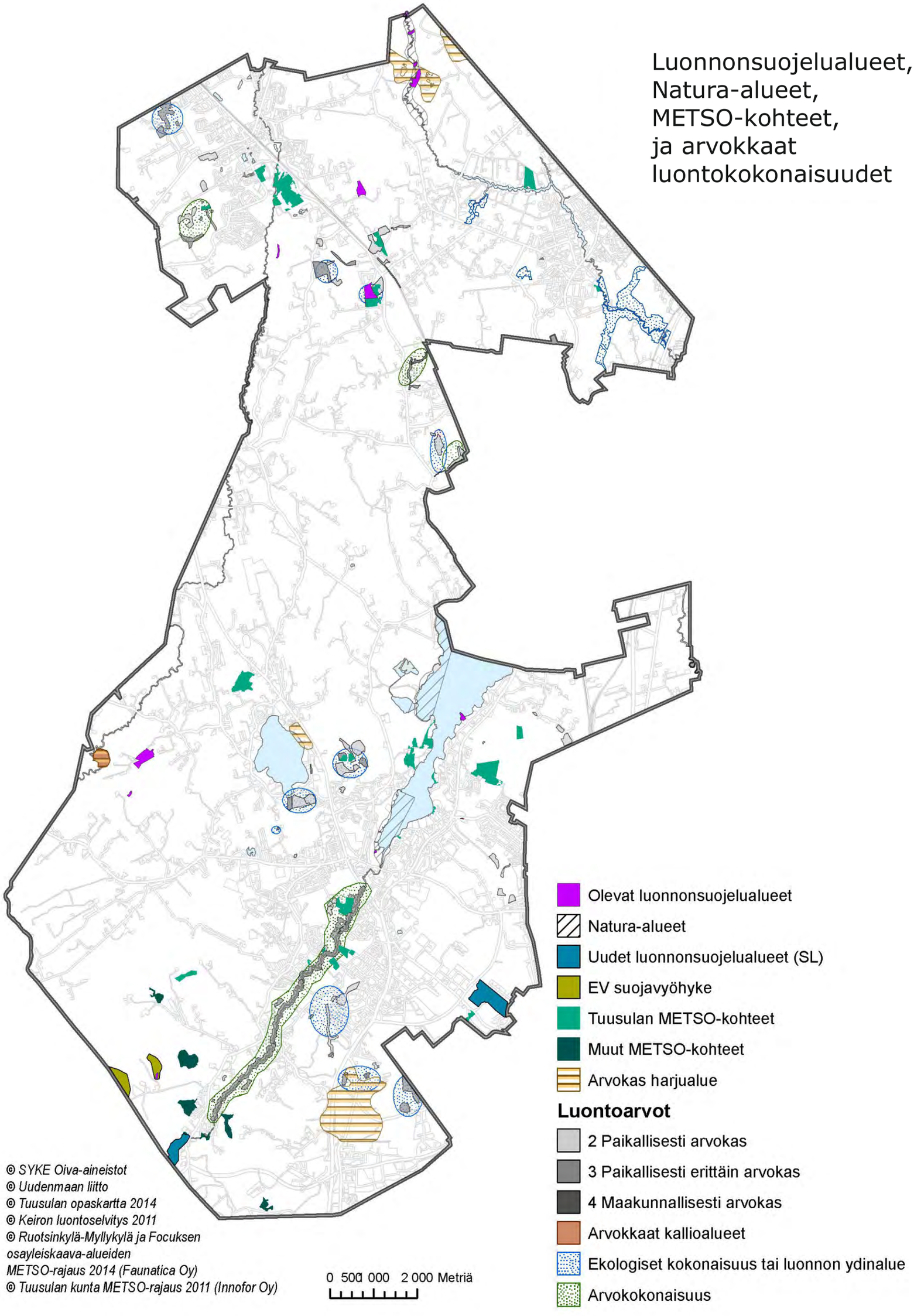
METSO-kohteet
Tuusulan kunnan omistamia metsiä arvioitiin vuonna 2011 tehdyssä METSO-selvityksessä. Tuolloin löydettiin 21 METSO-ohjelmaan kelpaavaa kohdetta, joiden yhteispinta-ala oli 189 hehtaaria. Vuonna 2014 valmistuneessa Ruotsinkylä-Myllykylä sekä Focuksen osayleiskaavojen luontoselvityksessä löytyi seitsemän METSO-kohdetta lisää, niissä oli yhteensä 50 hehtaaria.

Asiantuntijat arvioivat kohteiden soveltuvuutta luonnontieteellisin menetelmin sen perusteella, millaista puustoista elinympäristöä ne edustavat sekä löytyykö niiltä luonnon monimuotoisuudelle tärkeitä tekijöitä. Valtio voi ostaa METSO-kohteeksi kelpaavat alueet tai korvata metsänomistajalle kustannukset, joita puuntuotannon tulonmenetyksistä ja luonnonhoidosta aiheutuu.

Yleiskaavaluonnokseen on merkitty vasta yksi METSO-kohde luonnonsuojelualueeksi. Tärkeimmät METSO-kohteet, arvokkaat luontokohteet sekä uhanalaisten eläinten elinpiirit tarkentuvat yleiskaavaehdotuksessa ja viheraluestrategiassa. Seuraavan sivun kartalla näkyy Tuusulan METSO-kohteet sekä muut arvokkaat alueet.

Jotkut METSO-kohteista ovat nousseet esiin myös kunnassa tehdyissä luontoselvityksissä, jotkut on merkitty luo- tai SL-merkinnällä voimassa oleviin osayleiskaavoihin. Arvokkaita METSO-alueita ovat muun muassa Lonkerinkorven eteläosa (8,7 ha), Sarvikallion metsä (17 ha), Tuomalansuon eteläosa (22,7 ha), Harminsuo–Harminkallio–Matkoissuo (32,6 ha), Knaapinmetsä (10,9 ha), Maarinjärvi–Degkärr (4,8 ha), Pähkinämäenmetsät (8,9 ha), Inkilän Haarajoen eteläinen metsä (10,2 ha), Heinisuonmetsä (15.3 ha) ja Rajalinnan itäinen metsä (1,1 ha), yhteensä 132 hehtaaria.

Luonnonsuojelualueet, Natura-alueet, METSO-kohteet, ja arvokkaat luontokokonaisuudet



© SYKE Oiva-aineistot
© Uudenmaan liitto
© Tuusulan opaskartta 2014
© Keiron luontoselvitys 2011
© Ruotsinkylä-Myllykylä ja Focuksen osayleiskaava-alueiden METSO-rajaus 2014 (Faunatica Oy)
© Tuusulan kunta METSO-rajaus 2011 (Innofor Oy)

Lonkerinkorvessa jo olevan luonnonsuojelualueen eteläosassa sijaitseva METSO-kohde edustaa reheväpohjaisia, erittäin runsaslahopuustoisia vanhoja, kuusivaltaisia sekametsiä. Eteläosassa on sinivuokko-käenkaalityypin lehtoa, muutoin metsät ovat lehtomaista kangasta, jolla esiintyy lehtolaikkuja. Alueeseen kuuluu lisäksi kaksi kallioista mäntyvaltaista aluetta sekä kapea, lehtipuuvaltainen, lehtopohjainen nuori metsä. Alueelta löytyy myös lähde. Alue on erittäin arvokas METSO-kohde ja se täydentäisi pohjoisessa jo olevaa pientä luonnonsuojelualuetta. Alue luokiteltiin myös Keiron luontoselvityksessä maakunnallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi.

Sarvikalliolta löytyy runsaasti METSO I-luokan tuoreita ja lehtomaisen kankaan kuusivaltaisia, lahopuustoisia metsiä. Sarvikallion suosituin virkistyskohde on jyrkkä rinne, joka viettää Tuusulanjärveen avokalliona. Jatkosuunnittelussa täytyy huomioida alueen merkitys virkistyskäytössä, jolloin osa alueesta kannattaa merkitä SL-alueeksi, jolle suositellaan tehtävän riittävästi toimenpiteitä herkkien alueiden liiallisen kulumisen ehkäisemiseksi. Muut alueet merkitään VR-merkinnällä. Alue on merkitty voimassa olevaan maakuntakaavaan virkistysalueeksi.

Pähkinämäen metsän alueella on useita kymmeniä suuria pähkinäpensaita sisältävä lehtoalue. Myös METSO-kohteesta etelään sijaitseva alue nousi esille Keiron luontoselvityksessä. Pähkinämäestä länteen on osa laajaa Tuusulanjokilaakson lehtoaluetta. Eteläosassa on tiheähkö kuusi-koivuvaltainen lehto, jossa on runsaasti koivulahopuuta, pohjoisessa on harvempaa ja järeäpuustoista kuusi-koivuvaltaista lahopuustoista lehtoa. Palstan Tuusulanjokivarrella sijaitsevat osat ovat koivuvaltaisia kosteita lehtoja. Alueen läpi kulkee virkistyspolku. Alue on luonnonsuojelulain mukainen erityissuojeltava luontotyyppi (pähkinäpensaslehdot).

Maarinjärvi-Degkärr -kohteeseen kuuluu osa Maarinjärven lehto- ja luhta-aluetta sekä osa Degkärrin keidassuoalueesta. Maarinjärvi muodostuu avoluhdasta ja sitä ympäröivästä pensasluhdasta sekä näitä reunustavista ruokotyypin koivuluhdista. Alueen länsilaidalla on kapea kaistale vaarantunutta muurainkorpea. Alueen vieressä on laaja, vesilintujen suosima lammikko. Koko Maarinjärven alue nousi myös Ruotsinkylä-Myllykylän osayleiskaava II:n luontoselvityksessä merkittäväksi lintualueeksi.

Tuomalan eteläinen suo on puolestaan osa yhtä laajimmista Helsingin seudulla vielä säilyneistä keidassuokomplekseista. Ojituksesta huolimatta alueen keskiosassa on säilynyt melko paljon luonnontilaisen kaltaisia kohteita. Alueella kulkee runsaasti virkistysreittejä. Alueen metsät sopivat hyvin ennallistamisen kohteiksi ja alue soveltuukin suurelta osin hyvin luonnonsuojelualueeksi. Alue on merkitty myös voimassa olevaan maakuntakaavaan virkistysalueeksi. Suoalue sai myönteistä palautetta kuntalaisille suunnatussa karttakyselyssä.

Rajalinnan itäinen metsä sijoittuu Keravanjokikanjonin jyrkkään rinteeseen, jolla kasvaa monipuolinen tuoreen ja kostean lehdon kasvusto, kohteessa on myös pienialaisia tulva-alueita. Kohteen eteläosan rinteessä virtaa pieni noro. Alue soveltuu hyvin luonnonsuojelukohteeksi, lehtojensuojelualue voisi ulottua jopa Jusliininojan kanjoniin saakka. Jokivarren merkitys luonnon ydinalueen nousi esille myös Kellokosken osayleiskaavan luontoselvityksessä.

Inkilän Haarajoen eteläinen metsä puolestaan edustaa kahtakin Uudellamaalla aiemmin yleistä luontotyyppiä: talvikkityypin lehtomaista kangasta sekä soistunutta jokiterassien metsää. Pellonraivaus ja metsähakkuut ovat hävittäneet suurimman osan tällaisista metsistä. Tämän tyyppisiä alueita ei ole suojeltu vielä kovin paljon, joten se on arvokas siitäkin syystä. Alue on myös kehittymässä soistumisen ja lahopuustoisuuden lisääntymisen myötä I-luokan kohteeksi.

Heinisuon metsän pinta-alasta noin puolet koostuu suon ojituksen seurauksena syntyneistä vanha- ja melko runsaslahopuustoisista, monipuulajisista turvekankaista. Alueella on paljon erittäin reheväpohjaisia ruohoturvekankaita. Alue voi muuttua lahopuumäärän kasvaessa nopeastikin I-luokan kohteeksi.

Knaapinmetsän itä- ja kaakkoisosassa on laaja, iäkäspuustoinen, kuusivaltainen ruoho- ja mustikkaturvekankaan mosaiikki, jota halkoo runsas ja vanha ojaverkosto. Koillis- ja pohjoisosassa on niitty, jolta löytyy runsaslahopuustoista harmaaleppä- ja tuomivaltaista lehtoa. Keskiosassa on pohjavesivaikutteista rehevää korpea. Lounaassa on koivu-kuusivaltaista, osin runsaslahopuustoista koivukuusivaltaisten tuoreiden ja kosteiden lehtojen mosaiikkia. Keskiosat ovat METSO I-luokkaa ja reunat II-luokkaa, jotka kuitenkin ovat nopeasti kehittymässä I-luokan kohteiksi.

Luonnon ydinalueet ja arvokokonaisuudet

Luonnon ydinalueet ovat laajoja luontokokonaisuuksia, joilla on monipuolinen kasvillisuus. Niistä löytyy riittävästi ruokailu-, suoja-, pako- ja lisääntymisalueita kunkin eläinlajin elinvaatimusten mukaisesti.

Tuusulassa tärkeitä luonnon ydinalueita ovat laajat, yhtenäiset metsäalueet taajamien ympärillä ja haja-asutusalueilla, Tuusulanjokivarsi, Keravanjokivarsi sekä pienemmät alueet, joilla on erityispiirteitä, kuten suot, pienvesistöt tai jotkin arvokkaat luontotyypit. Viljely-alueet reunoineen sekä monipuoliset metsät tarjoavat elinympäristöjä sekä kasveille että eläimille.

Keiron luontoselvityksen mukaan (2011) ekologisten yhteyksien toimivuuden kannalta on parempi säilyttää suurempia luontokokonaisuuksia ja rakentaa muu alue tiiviisti, kuin kasvattaa haja-asutusalueita laajalti. Yksittäisten arvokohteiden säilyttäminen taajaman levitessä niiden ympärille ei myöskään takaa luontoarvojen säilymistä, koska kartoitetut luontokohteet ovat yleensä pienialaisia eivätkä yksinään kykene elättämään monipuolista lajistoa. Selvitys on yleiskaavan liitteenä.

5.8 Kulttuurimaisema

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Valtakunnalliseen inventointiin valitut kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä.

Kulttuuriympäristöjen alueiden käytön suunnittelussa huomioidaan rakennettujen ympäristöjen lisäksi myös valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä muinaisjäännökset. Kaikki muinaisjäännökset ovat lain nojalla rauhoitettuja.

Tuusulassa on kolme RKY-kohdetta:

1.Jokelan teollisuusalue

Rautatien varrelle rakentunut, 1874 perustettu Jokelan tiilitehdas on historiallisesti yksi harvoista säilyneistä tiiliteollisuuden varhaisvaiheen toimipaikoista Suomessa. Teollisuustoiminta on päättynyt, mutta rakennukset sekä savikuoppiin syntyneet lammet muistuttavat teollisuusperinnöstä.

2.Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaala

Marieforsin ruukki on yksi maamme yhtenäisistä rautateollisuusalueista. Teollisuusrakennukset ovat peräisin pääasiassa 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alkupuolelta. Marieforsin vanhan ruukinkartanon päärakennuksessa ja kartanoalueella on Kellokosken sairaala, maan toinen piirimielisairaala, joka liittyy paitsi historiallisesti myös maisemallisesti ruukkiin.

3.Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema

Tuuslan rantatien kulttuurimaiseman muodostavat kansallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät 1900-luvun alun taiteilijahuvilat sekä itsenäisen Suomen alkuvaiheen maa- ja kotitalouden sekä sotilaskoulutuksen oppilaitokset.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Suomessa on 156 valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Ne ovat maaseutumme edustavimpia kulttuurimaisemia, joiden arvo perustuu monimuotoiseen kulttuurivaikutteiseen luontoon, hoidettuun viljelymaisemaan ja perinteiseen rakennuskantaan. Maankäyttö- ja rakennuslaissa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon alueiden käytössä.

Tuusulan lounaisosista pieni osa kuuluu Vantaanjokilaakson maisema-alueeseen.

Yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu Tuusulan kulttuurimaisemaselvitys, josta on poimittu kohteita kaavakartalle. Selvitys on yleiskaavan liitteenä.

5.9 Maa- ja metsätalous

Maatalous
Maatalous on suhteellisesti melko merkittävä toimiala Tuusulan elinkeinoelämässä. Tuusulassa toimi vuonna 2013 115 kappaletta maatalous- ja puutarhayrityksiä, joiden työmäärä vastaa vuositasolla noin sataa kahtakymmentä henkilötyövuotta. Tämä on noin 1,2 prosenttia tuusulalaisten yritysten työvoimasta.

Liikevaihtoa tuusulalaisilla maatalousalan yrityksillä on noin 1,5 miljoonaa euroa vuodessa. Vihannestuotantoon keskittyneitä yrityksiä Tuusulassa on 8 kappaletta, joista viisi on keskittynyt voimakkaasti avomaaviljelyyn, jonka tilakohtainen koko on tältä osin yli 50 hehtaaria, mikä on kansallisella tasolla kärkiluokkaa. Tuusulan maatalouden päätuotantosuunta on tilastojen perusteella voimakkaasti viljelypainotteinen ja karjatilojen osuus on suhteellisesti melko matalalla tasolla.

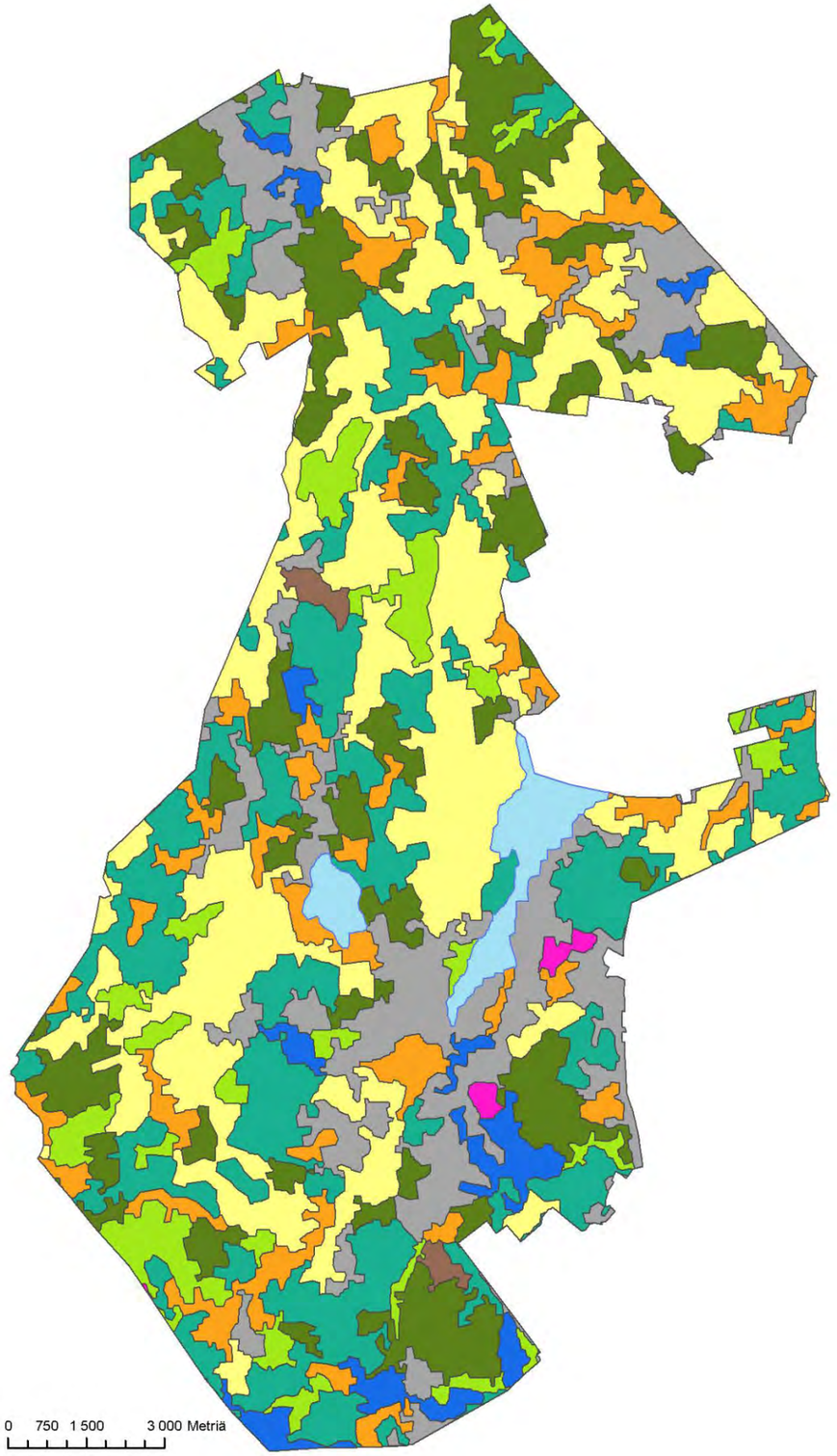
Metsät
Tuusulan 225 km2 pinta-alasta on Corine Land Cover 2006 -aineiston mukaan 27 prosenttia peltoa, 20 prosenttia sekametsää ja 16 prosenttia havumetsää. Harvapuustoista aluetta on 6 prosenttia. Kaikkiaan metsäalueita on Tuusulassa 42 prosenttia. Pienipiirteistä maatalousmosaiikkia on lähes 10 prosenttia, teollisuus ja palvelualueita 3 prosenttia. Väljästi rakennettuja asuinalueita on 14 prosenttia ja teollisuus sekä palvelualueita noin 3 prosenttia.

Corine Land Cover -vektorimuotoinen paikkatietokanta on yleistys, jossa pienin maastossa erottuva alue on vähintään 25 ha ja kapeimmillaan 100 metriä.

Tuusulan kunta omistaa noin 1160 hehtaaria talousmetsää oman kuntansa alueella. Reilut 30 prosenttia metsistä on varttunutta kasvatusmetsikköä, 20 prosenttia uudistuskypsää metsikköä, 17 prosenttia nuorta kasvatusmetsikköä ja 5 prosenttia ylipuustoista taimikkoa. Loput 28 prosenttia talousmetsien alasta on taimikkoa, aukeaa tai kartoittamatta.

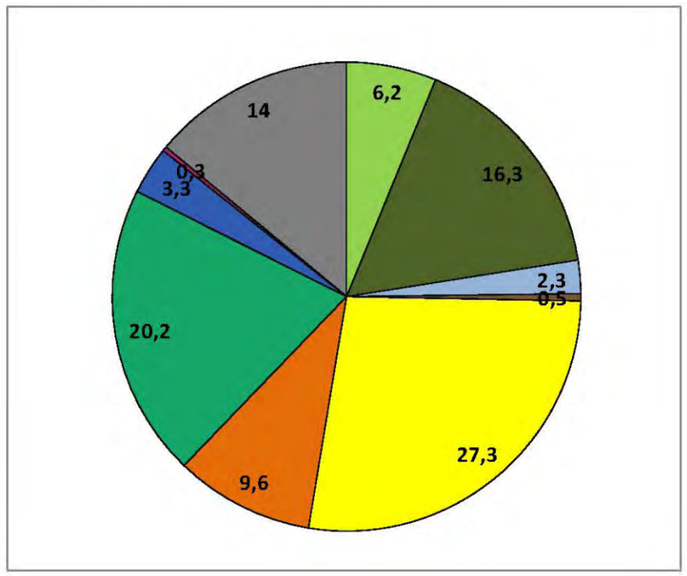
Tuusulan omistamia talousmetsiä hoidetaan vuonna 2012 valmistuneen hoitosuunnitelman mukaisesti.

(Kartta seuraavalla sivulla.)



© SYKE Corine Land Cover vektoriaineisto 2006
(osittain © METLA, MMM, MML, VRK)

Tuusulan maankäyttömuotojen osuudet



Maankäyttömuodot

- Havumetsät
- Sekametsät
- Harvapuustoiset alueet
- Järvet
- Teollisuuden ja palveluiden alueet
- Maa-aineisten ottoalueet
- Pellot
- Pienipiirteinen maatalousmosaiikki
- Urheilu- ja vapaa-ajan toiminta-alueet
- Väljästi rakennetut asuinalueet

6. RAKENNEMALLIT

6.1 Rakennemallivaihtoehdot

Yleiskaavan tavoitteisiin pohjautuen rakennemallityön lähtökohdiksi pelkistettiin yhdyskuntarakennetta koskevat tavoitteet:

1. Olevan taajama- ja yhdyskuntarakenteen tukeminen, palvelujen monipuolisuus ja saavutettavuus
2. Joukkoliikennettä tukeva yhdyskuntarakenne
3. Kytkeytyminen seudun aluerakenteeseen - etäisyys Helsinkiin sekä suhde Helsingin seudun aluerakenteeseen

Kuntanäkökulmina ovat olleet kuntakeskuksen, Hyrylän, sekä muiden olevien taajamien, Jokelan ja Kellokosken, tukeminen, sekä uuden lisätaajaman problematiikka. Keskeisten palvelujen saavutettavuus jalan ja pyörällä on sisällytetty tähän näkökulmaan. Joukkoliikennenäkökulmassa keskeistä on ollut joukkoliikenteen mahdollistaminen. Näkökulma on sisältänyt tarkastelun raide□ ja bussiliikenteen suhteen. Raideliikennettä on tarkasteltu sekä suhteessa nykyratoihin että mahdolliseen uuteen ratayhteyteen Hyrylän kautta. Lisäksi on huomioitu siis kasvun sijoittamiseen käytössä oleva tila.

Rakennemallien keskeisiä uuden astutuksen sijoittamistapoja ovat olleet joko nykyisen yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tai uusien alueiden ottaminen rakentamisen käyttöön.

Yleiskaavan rakennemallityön mitoitus yhdyskuntarakenteen osalta pohjautuu maakuntakaavan rakennemallityössä käytettyyn mitoitukseen. Yleiskaavan rakennemallit korostavat olevien taajamien tukemista pelkän ratapainotuksen sijaan. Mitoituksen yleisenä lähtökohtana on ollut kilpailukykyisen joukkoliikenteen mahdollistava yhdyskuntarakenne. Rakenteen lähtökohtaisena vähimmäistiiviytenä on pidetty tiiveyttä 20 asukasta tai työpaikkaa hehtaarilla, joka on 2000 asukasta tai työpaikkaa neliökilometrillä.

Asemanseutujen ja kuntakeskuksen ytimen kohdalla on katsottu tavoitteellisen vähimmäistiiviyden olevan maakuntakaavan rakennemallityön mukaisesti tätä korkeampi (asemanseudussa noin 1 km säteellä asemasta 30 as/tp hehtaarilla, kuntakeskuksen ytimessä 40 as/tp). Tiiviimpi rakenne luo edellytykset monipuolisemmalle palvelukeskukselle ja lisää palvelujen saavutettavuutta jalan ja pyörällä.

Valituissa malleissa on päädytty karkeasti ottaen nykysuunnitelmien mukaiseen jakoon kunnan sisällä, jolloin Hyrylä kasvaa 32 000, Jokela 6 000 ja Kellokoski 2 000 asukkaalla/työpaikalla. Kasvu mahdollistaa Jokelan taajaman kehittämisen toimivana asemanseutuna ja Kellokosken taajamaytimen nostamisen joukkoliikennetiheyteen jo vuoteen 2040 mennessä. Tämän voi katsoa turvaavan molempien taajamien elinkelpoisuutta.

Hyrylään ja Hyrylän ympäristöön osoitettu kasvu luo edellytyksiä kehittää vuoteen 2040 menneessä taajaman ydintä monipuolisena palvelukeskittymänä, taajaman reunusta joukkoliikennerakenteena ja tarjoaa tarvittaessa myös jonkin verran yhdyskuntarakenteellisia vaihtoehtoja. Rakennemallivaihtoehdot käsittelevätkin ensisijaisesti yhdyskuntarakenteen suuntaamista Hyrylässä. Jokelan ja Kellokosken rakenteen oleellisimmat kysymykset liittyvät siihen, kuinka hyvin kasvua pystytään ohjaamaan taajamaytimeen ja kuinka laadukas taajama tätä kautta kyetään muodostamaan.

Rakennemallivaihtoina tutkittiin myös Nuppulinnaa neljäntenä taajamana sekä useamman uuden taajaman avaamista. Nuppulinnan heikkoutena voidaan pitää kasvun sijoittuminen pohjoiseen, etäälle kunnan ja seudun keskuksesta. Kasvun hajauttaminen taas useampaan uuteen taajamaan lisää entisestään palvelutason saavuttamisen haasteellisuutta, eikä ole toivottavaa.

Kylinä on osoitettu maakuntakaavassakin merkityt kylät: Ruotsinkylä, Nahkela, Rusutjärvi ja Linjamäki. Haja-asutusalueen osayleiskaavoissa on noin 1 000 käyttämätöntä hajarakennuspaikkaa (= 2500 as/tp) ja ne pyritään ohjaamaan mahdollisuuksien mukaan näihin kyliin tai taajamien välittömään läheisyyteen.

Lisäksi erillisinä on osoitettu laajimmat Focuksen, Sulan ja Tuomalan työpaikka-alueet. Taajamarakenteen sisään sijoittuvat Hyrylässä Ristikiven työpaikka-alue. Työpaikka-alueina kehitetään lisäksi Jokelan läntinen- ja Tammilehdon työpaikka-aluetta sekä Kellokoskella Rajalinnan ja Hitsaajan työpaikka-alueita.

A1 Hyrylän taajama
Malli tukee olevia taajamia palveluineen. Hyrylän ympäristön olevat alueet täydentyvät joukkoliikennetaajamaksi. Kulloontien vartta pitkin avataan uusi kasvukäytävä Keravalle. Kasvua on osoitettu Hyrylässä länteen yhtä lailla kuin muihin suuntiin. 30 000 asukkaan ja 10 000 työpaikan kasvusta 80 % ohjataan Hyrylään, 15 % Jokelaan ja 5 % Kellokoskelle. Tiivein taajamarakenne osoitetaan taajamien ytimiin, Hyrylässä lisäksi Rykmentinpuiston länsiosiin.

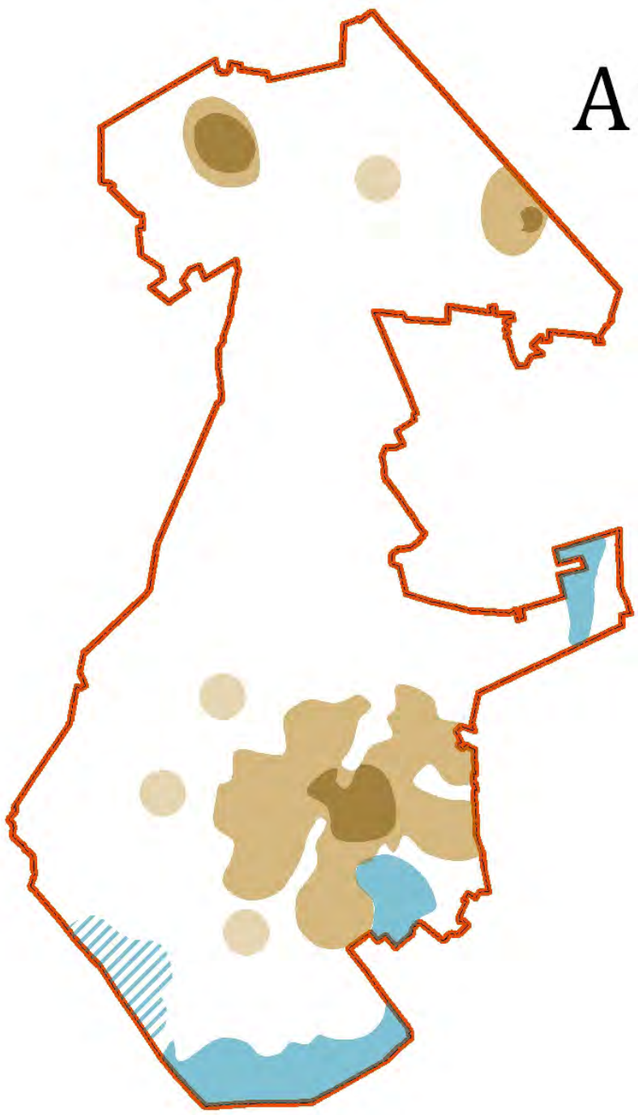
A2 Hyrylä-Kerava
Malli tukee olevia taajamia palveluineen. Kasvu suunnataan Hyrylän ympäristössä Keravan suuntaan, nykyisellään rakentamattomille alueille. Kasvu painottuu Hyrylässä itään. 30 000 asukkaan ja 10 000 työpaikan kasvusta 80 % ohjataan Hyrylään, 15 % Jokelaan ja 5 % Kellokoskelle. Tiivein taajamarakenne osoitetaan taajamien ytimiin, Hyrylässä lisäksi Rykmentinpuiston alueelle.

B1 Ruotsinkylä
Ruotsinkylään muodostetaan uusi, neljäs taajama. Olevat taajamat kasvavat vähemmän kuin malleissa A. Kasvu suuntautuu Hyrylän ympäristössä etelään. 30 000 asukkaan ja 10 000 työpaikan kasvusta 62 % ohjataan Hyrylään, 23 % Ruotsinkylään, 11 % Jokelaan ja 4 % Kellokoskelle. Tiivein taajamarakenne osoitetaan taajamien ytimiin, Hyrylässä lisäksi Rykmentinpuiston alueelle.

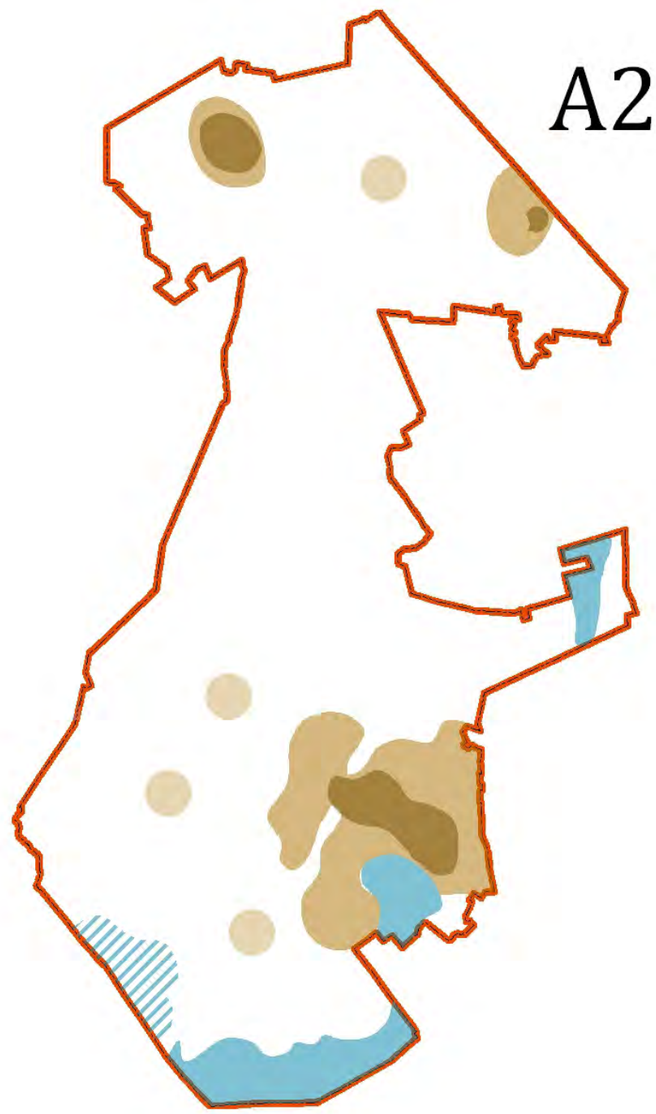
B2 Ristikytö
Ristikytöön muodostetaan uusi, neljäs taajama. Olevat taajamat kasvavat vähemmän kuin malleissa A. Kasvu suuntautuu Hyrylän ympäristössä pohjoiseen. 30 000 asukkaan ja 10 000 työpaikan kasvusta 62 % ohjataan Hyrylään, 23 % Ristikytöön, 11 % Jokelaan ja 4 % Kellokoskelle. Tiivein taajamarakenne osoitetaan taajamien ytimiin sekä Rykmentinpuiston länsiosiin.

(Kartat seuraavalla sivulla.)

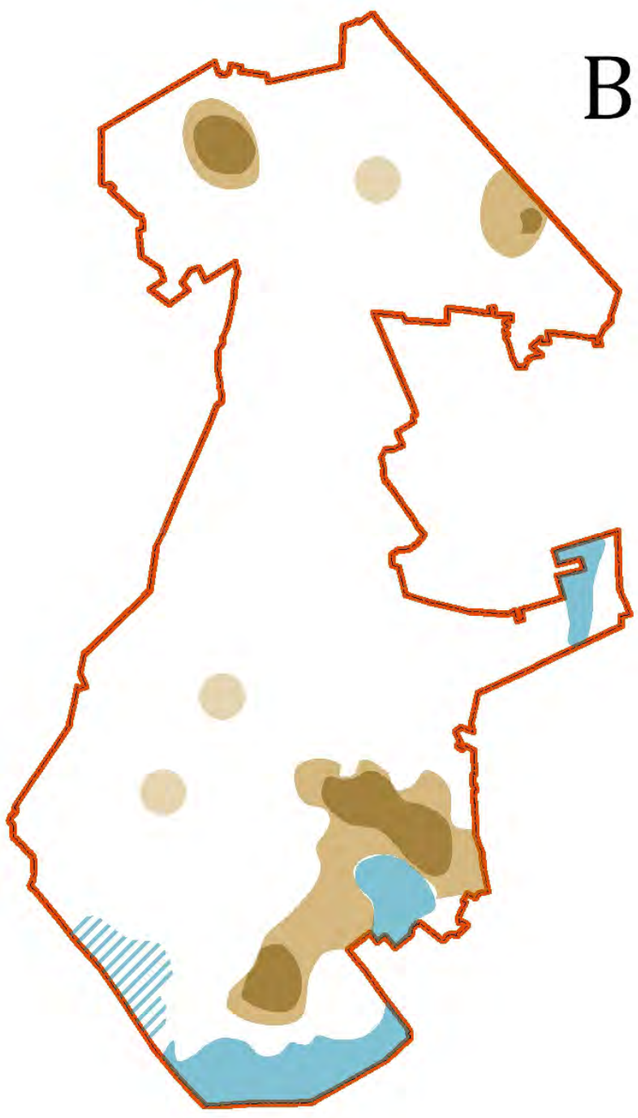
A1



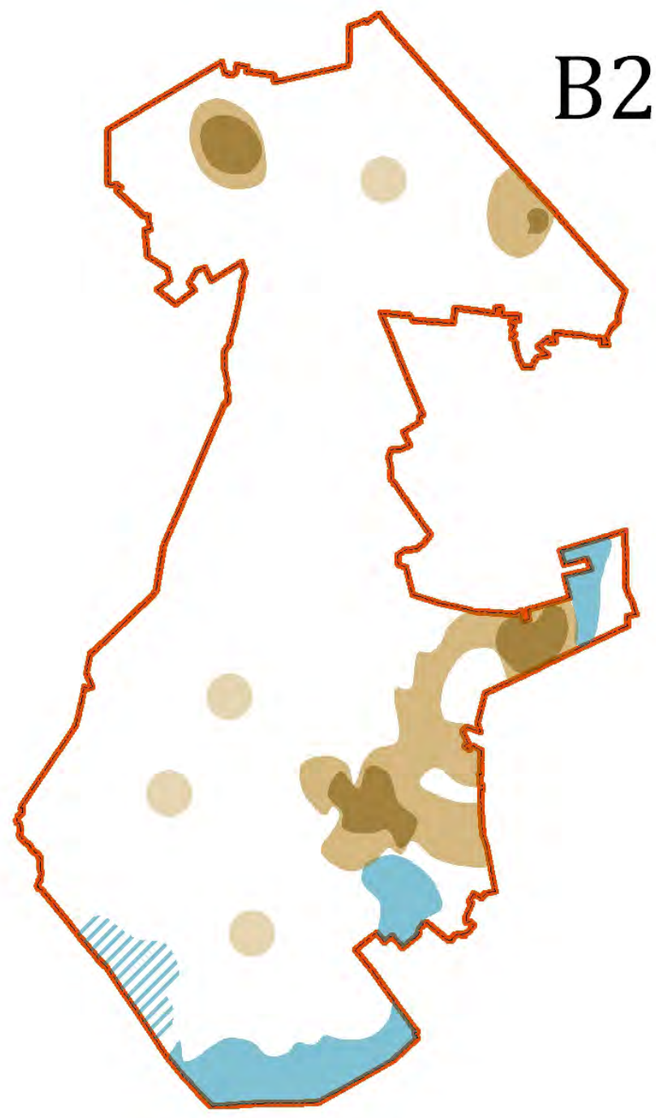
A2



B1



B2



6.2 Kehitettävän rakennemallin valinta

Rakennemallivaiheesta luonnosvaiheeseen jalostettavaksi rakennemalliksi valittiin malli A2-Hyrylä-Kerava.

Kokonaisarvioinnissa näytti siltä, että malli A2 tarjoaisi lähtökohtaisesti kehityskelpoisimman ja hedelmällisimmän pohjan kaavaluonnostyölle. Malli on tasapuolisesti vahva valituista näkökulmista katsoen. Malli tukee kuntakeskusta ja olevia taajamia palveluineen sekä kytkee keskustaajamaa laajempaan aluekokonaisuuteen. Malli luo pohjaa myös erilaisille joukkoliikenneratkaisuille ja kytkeytyessään seudun rakenteeseen luo edellytykset elinkeinoelämälle. Malli A1 muistuttaa Hyrylän tasapainoisen kehittämisen ja nykyrakenteen täydentämisen ja hyödyntämisen merkityksestä etenkin toteuttamisjärjestystä ja sen ensimmäisiä vaiheita tarkemmin suunniteltaessa.

Sen sijaan ns. neljännen taajaman mallit, mallit B1 ja B2 näyttäytyvät varsinkin tavoitevuoden sisällä ongelmallisilta hajottaessaan kasvua pois nykytaajamista. Mallit lisäävät entisestään nykytilassa esiintyviä hajautuneen rakenteen haasteita, kuinka kehittää kolmea erillistä taajamaa elinvoimaisina ja monipuolisina palvelukeskuksina. Mallien suurin merkitys saattaisi olla siinä, että ne tarjoavat katsauksen tavoitevuoden 2040 jälkeiseen aikaan: samalla kun suunnitellaan kasvua vuoteen 2040 asti, on syytä pitää auki rakenteessa mahdollisuudet tavoite vuoden jälkeiselle kasvulle ja sen suunnille. Mallien B1 ja B2 taajamien toteuttamisen ajoittaminen osin tavoitevuotta ennen voi nousta tarkoituksenmukaiseksi, mikäli jotkin riittävän oleelliset lähtökohdat muuttuvat tavoitevuoteen 2040 mennessä.

7. YLEISKAAVALUONNOKSEN KUVAUS

7.1 Yleiskuvaus

Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavaluonnos luo mahdollisuuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti sijoittaa 2 %:n vuosikasvua vastaavan määrän kasvua 30 vuoden kuluessa, vuoteen 2040 mennessä eli noin 30 000 uuden asukkaan taajamamaisen sijoittamisen. Samassa yhteydessä taajamiin katsotaan sijoittuvan noin 10 000 uutta työpaikkaa ja erillisiin työpaikka-alueisiin lisäksi saman verran uusia työpaikkoja, mikä vastaa nykyhuoltosuhteella 100 %:n työpaikkaomavaraisuutta.

Mikäli huoltosuhde kehittyy tilastokeskuksen ennusteiden mukaan, jo taajamiin sijoittuvat työpaikat riittävät määrällisesti vastaamaan tarvetta eli noin 8000 uutta työpaikkaa.

Yleiskaavaluonnos noudattaa rakennemallityön yhteydessä muotoiltuja kolmea päälähtökohtaa:

1. Olevan taajama- ja yhdyskuntarakenteen tukeminen, palvelujen monipuolisuus ja saavutettavuus
2. Joukkoliikennettä tukeva yhdyskuntarakenne
3. Kytkeytyminen seudun aluerakenteeseen - etäisyys Helsinkiin sekä suhde Helsingin seudun aluerakenteeseen

Kaavaluonnoksessa on lähdetty siitä, että pitäydytään nykytaajamissa, eikä lisätä taajamien määrää. Tuetaan olevia taajamia ja sijoitetaan kasvu niiden yhteyteen siten, että taajaman elinvoima ja palvelut säilyvät ja vahvistuvat. Yleiskaavan konkreettisessa vaiheistuksessa, etenkin alkuvaiheessa huomio kiintyy lisäksi taajaman osien nykyrakenteeseen. Lähtökohtana on peruspalveluiden saavutettavuus myös jalan ja pyörällä mahdollisimman monelle.

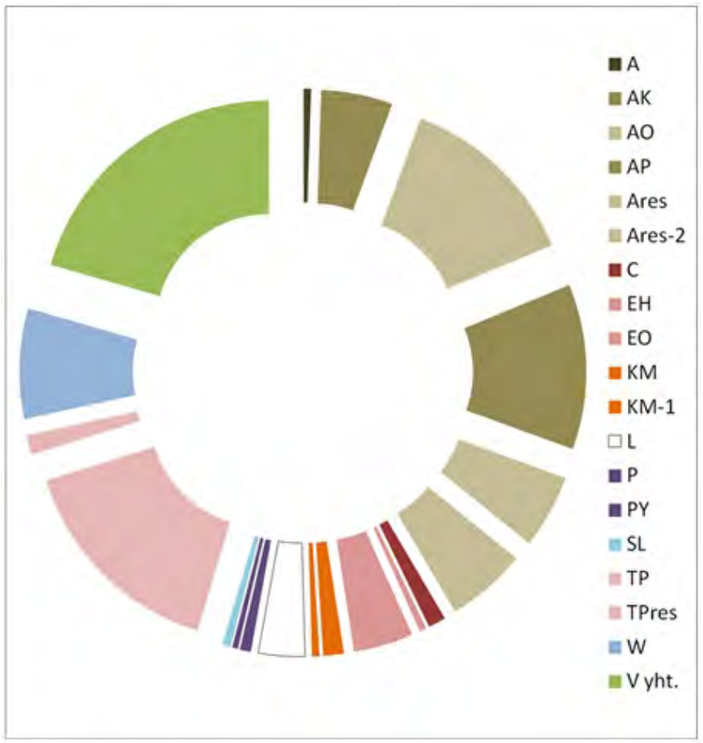
Kaavaluonnoksen kuten rakennemallienkin peruslähtökohta on joukkoliikenteen mahdollistava, sitä tukeva yhdyskuntarakenne. Tämä on huomioitu yhdyskuntarakenteessa ja sen kytkeytymisessä laajempiin kokonaisuuksiin, mutta myös itse yhdyskuntarakenteen riittävänä tiiviytenä.

Kytkeytyminen seudun aluerakenteeseen (etäisyys Helsinkiin sekä suhde Helsingin seudun aluerakenteeseen) -lähtökohta näkyy kaavaluonnoksessa kasvun sijoittamisessa tiettynä eteläpainotteisuutena mutta myös Hyrylän tasalla rakenteen suuntaamisena Keravaa kohti.

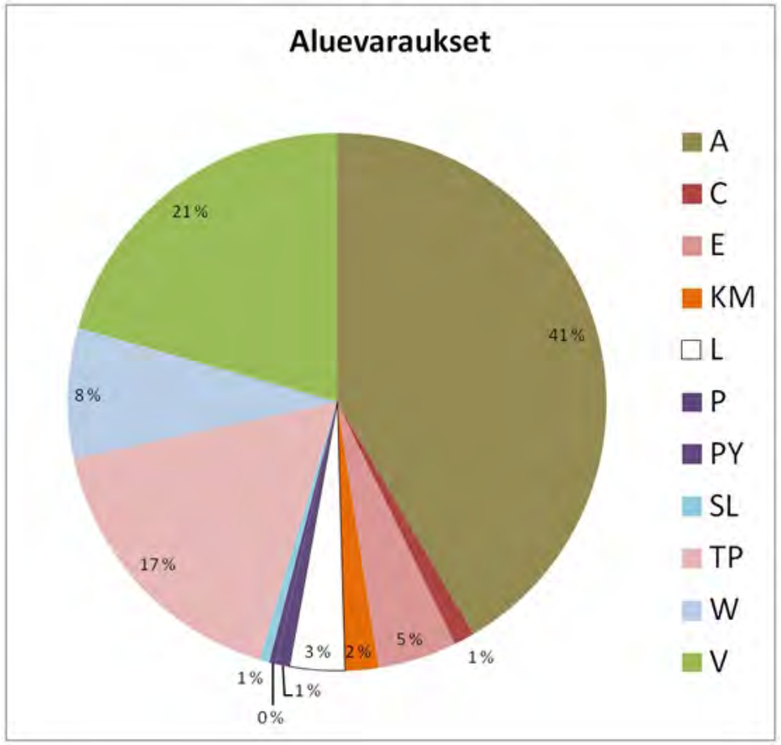
Kaavaluonnoksen pohjana on taajamamaisen kasvun jakautuminen siten, että noin 80 % ohjataan Hyrylän taajaman yhteyteen, 15 % Jokelaan ja 5 % Kellokoskelle. Hyrylään osoitetulla kasvulla voidaan vahvistaa kuntakeskustaajaman elinvoimaa sekä tarjota taajamarakennekytkös Keravaan. Jokelaa kehitetään toimivana pääradan varren asemanseutuna ja palvelutaajamana. Kellokoskea kehitetään bussiliikenteeseen tukeutuvana taajamana.

Erillisillä työpaikka-alueilla pyritään tarjoamaan tilaa vaativia, ei-taajamahakuisia työpaikkoja hyvien liikenneyhteyksien varrelta.

Strategisella yleiskaavalla osoitetaan aluevarauksia yhteensä 8100 hehtaaria. Alla oleva rengasdiagrammi kuvaa maankäyttömuotojen suhteita.



Käyttötarkoitus	ha
A	42
AK	413
AO	1066
AP	953
Ares	427
Ares-2	464
C	101
EH	40
EO	345
KM	120
KM-1	44
L	269
P	63
PY	34
SL	48
TP	1260
TPres	114
W	636
V	1665



Strategisella yleiskaavalla osoitetaan aluevaraukset, joiden suhteet on kuvattu yllä olevassa diagrammissa. Pinta-alallisesti eniten on osoitettu asumisen alueita. Seuraavaksi eniten on viheralueita, joita on yli viidennes kaikista alueista. Työpaikka-alueita on seuraavaksi eniten – taajamien ulkopuoliset työpaikka-alueet, kuten Tuomalan alue ovat pinta-alaltaan suuria.

Taajamien yleiskuvaus

Hyrylä

Hyrylän taajaman yhteyteen on sijoitettu noin 32 000 uutta asukasta ja työpaikkaa. Mikä tarkoittaa noin 24 000 uuden asukkaan ja 8000 työpaikan sijoittamista. Hyrylään osoitetulla kasvulla voidaan vahvistaa kuntakeskustaajaman elinvoimaa sekä tarjota taajamarakennekytkös Keravaan. Kaavaluonnoksella on haettua tasapainoa näiden kahden keskeisen tavoitteen väliltä.

Hyrylän taajaman perusrakenteen keskiössä on keskustamaisesti kehitettävä ydin, joka kattaa nykykeskustan vahvistamisen sekä laajentumisen Järvenpääntien itäpuolelle.

Keskustaajaman sisään, Riihikallioon on osoitettu alakeskuksenomainen pienempi keskus. Hyrylän keskustaa kiertää kerrostalovaltaisena kehitettävä reunus, samoin Riihikallion alakeskuksen yhteyteen on osoitettu kerrostalovaltaista aluetta. Tehokkain asuminen sijoittuu keskuksiin ja näille keskuksia ympäröiville kerrostalovaltaisille alueille, näiden ulkopuolelle sijoittuu pientalovaltainen asuminen.

Pientaloalueista tiiveimmät sijoittuvat keskustaajaman päätieverkon yhteyteen, säteittäisten ja kehämäisten yhteyksien varteen. Omakotivaltaiset pientaloalueet sijoittuvat näiden tiiviimpien pientaloalueiden kainaloihin, hivenen etäämmäksi pääväyliltä. Varsinaisen rakenteen ulkokehälle on sijoitettu joitakin asumisen reservialueita, joita ei ole kuitenkaan tarkoitus lähtökohtaisesti ottaa käyttöön tavoitevuoteen mennessä.

Tieverkon solmukohtiin sijoittuvat keskustan palveluja täydentävät palvelualueet. Erilliset työpaikka-alueet sijoittuvat valtaosin keskustaajaman kaakkoislohkoon; Sulan alueelle sekä Itäisen ohikulkutien varteen. Työpaikka-alueena on merkitty myös Ristikiven olevaa työpaikka-aluetta. Tilaa vaativan, ei-keskustahakuisen kaupan aluetta on merkitty Tuusulanväylän varrelle, Sulan länsi- ja eteläreunaan. Keskustaajaman rakennetta jäsentävät lisäksi kiilanomaisesti viher- ja vesialueet, identiteetin kannalta merkittävimpänä elementtinä akseli Tuusulanjärvi-Tuusulanjoki.

Kaavaluonnoksessa on pyritty huomioimaan yleiskaavan lähtökohtina olevat kolme näkökulmaa: taajaman elinvoima, joukkoliikenne ja kytkeytyminen seutuun. Kaavaluonnoksen aluevaraukset toteutettuina tarkoittavat noin kaksinkertaista kasvupotentiaalia suhteessa tavoitevuoden tarpeisiin. Tämä tarkoittaa joustoa toteutukseen, karkeasti ottaen valittavaksi tarjoutuu usein joko nykyisen rakenteen täydentäminen tai uuden avaaminen.

Jouston ohella tämä edellyttää myös vaiheistukselta tarkoituksenmukaisuutta, jotta asetetut yhdyskuntarakenteen tavoitteet voidaan saavuttaa kunakin ajanhetkenä, lopputilan ohella. Joukkoliikenneminimi (20as+tp/ha) on saavutettavissa käyttäen koko kaavaluonnoksen taajama-alue (C+AK+AP+AO) kaavan tavoitevuoteen mennessä, mutta silloin on varauduttava siihen, että erilaisten palvelujen kilpailukyky on heikompi ja palvelutaso alhaisempi.

Jokela

Jokelan taajamaan on sijoitettu noin 6000 uutta asukasta ja työpaikkaa, mikä tarkoittaa noin 4500 asukasta ja 1500 työpaikkaa. Jokelaa kehitetään toimivana pääradan varren asemanseutuna ja palvelutaajamana.

Jokelan taajaman ytimen muodostaa aseman yhteyteen, sen eteläpuolelle sijoittuva keskusta-alue. Keskustaa kiertää kerrostalovaltaisena kehitettävien alueiden reunus. Tiivis pientalorakentaminen on sijoitettu Hyrylän tapaan päätie-/katuverkon varsille. Omakotivaltaiset pientaloalueet sijoittuvat näiden tiiviimpien pientaloalueiden kainaloihin, taajaman reunoille. Varsinaisen rakenteen ulkokehälle on sijoitettu joitakin asumisen reservialueita, joiden ensisijainen aikataulu on tavoitevuoden jälkeen. Työpaikka-aluetta on varattu radan varteen, keskustaytimen ulkopuolelle. Olevana työpaikka-alueena on merkitty kaavaan Ridasjärven työpaikka-alue. Merkittävin taajamaa jäsentävä viherelementti on Palojoen varsi.

Kaavaluonnoksessa osoitettu taajama-alue käsittää noin 1,2 km säteellä asemasta olevat alueet. Etäisin, kaakkoinen reuna sijoittuu 1,5 km asemasta.

Kuten Hyrylässäkin Jokelassa kaavaluonnoksen aluevaraukset toteutettuina tarkoittavat noin kaksinkertaista kasvupotentiaalia suhteessa tavoitevuoden tarpeisiin. Tämä tarkoittaa joustoa toteutukseen, jolloin valittavaksi tarjoutuu usein nykyisen rakenteen täydentäminen tai uuden avaaminen. Jouston ohella tämä edellyttää myös vaiheistukselta tarkoituksenmukaisuutta, jotta yhdyskuntarakenteen elinvoima ja toimintakyky säilyy kunakin ajanhetkenä, lopputilan ohella. Jokelassa kaikki kasvu

sijoittuu suhteellisen lyhyelle etäisyydelle taajaman keskipisteestä, mikä hivenen helpottaa tilannetta.

Mikäli kaavaluonnoksen taajama-aluetta (C+AK+AP+AO) aletaan toteuttaa keskimäärin asemanseudun mitoitusminimitiheydellä (30as+tp/ha), kasvu vaatii nykyasutus huomioiden alueen noin 1 km asemasta, mikä on kaavaluonnoksen taajama-alueesta kaksi kolmannesta. Tämä edellyttää, että sekä olevan tiivistäminen että uudet alueet toteutuvat tuolla etäisyydellä.

Kellokoski

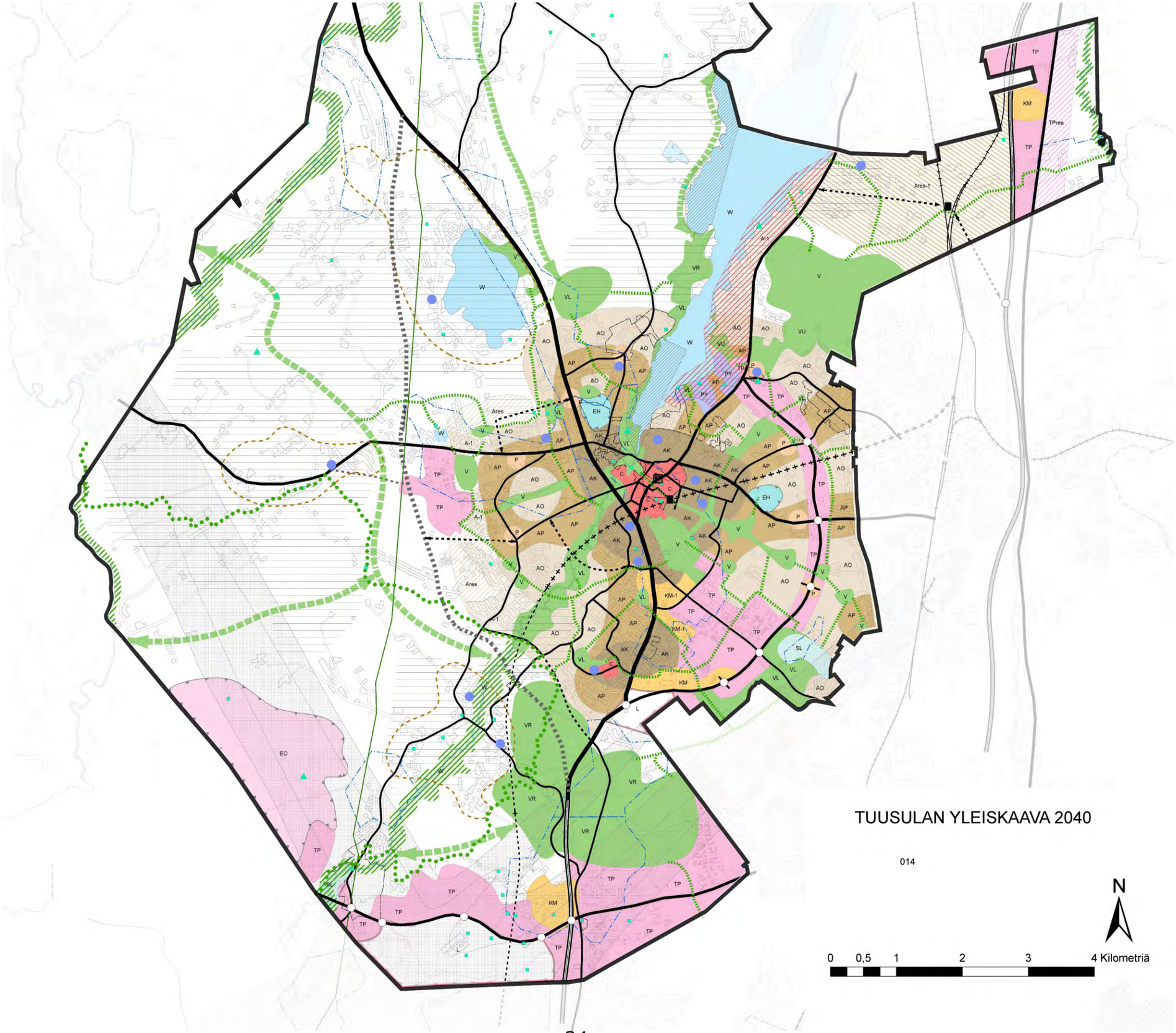
Kellokosken taajamaan on sijoitettu lähtökohtaisesto noin 2000 uutta asukasta ja työpaikkaa, mikä tarkoittaa noin 1500 asukasta ja 500 työpaikkaa. Kellokoskea kehitetään bussiliikenteeseen tukeutuvana taajamana, joka tarjoaa peruspalvelut kävellen ja pyörällä saavutettavasti.

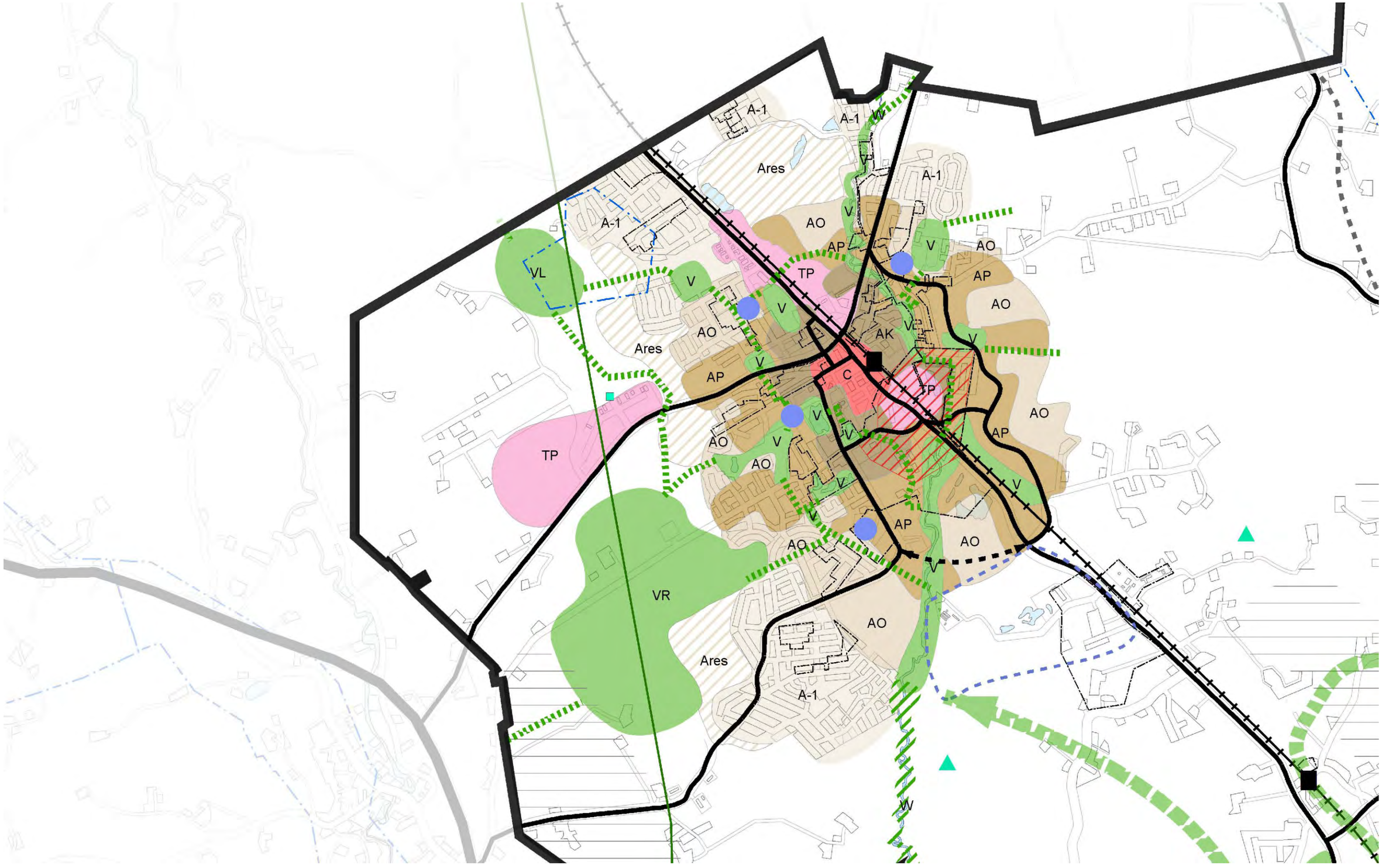
Kellokosken taajaman ytimen muodostaa Vanhan valtatien varteen, Keravanjoen ylittävä nauhamainen keskusta. Keskustaa reunustaa ja vahvistaa kerrostalovaltaisena kehitettävien alueiden reunus. Tiivis pientalorakentaminen sijoittuu pääteiden ja Keravanjoen varsille. Omakotivaltaiset pientaloalueet sijoittuvat tiiviimpien pientaloalueiden kainaloihin, taajaman reunoille. Varsinaisen rakenteen ulkokehälle on sijoitettu joitakin asumisen reservialueita. Taajaman eteläreunaan sijoittuu Rajalinnan työpaikka-alue. Merkittävin taajamaa jäsentävä viherelementti on Keravanjoki ruukkeineen.

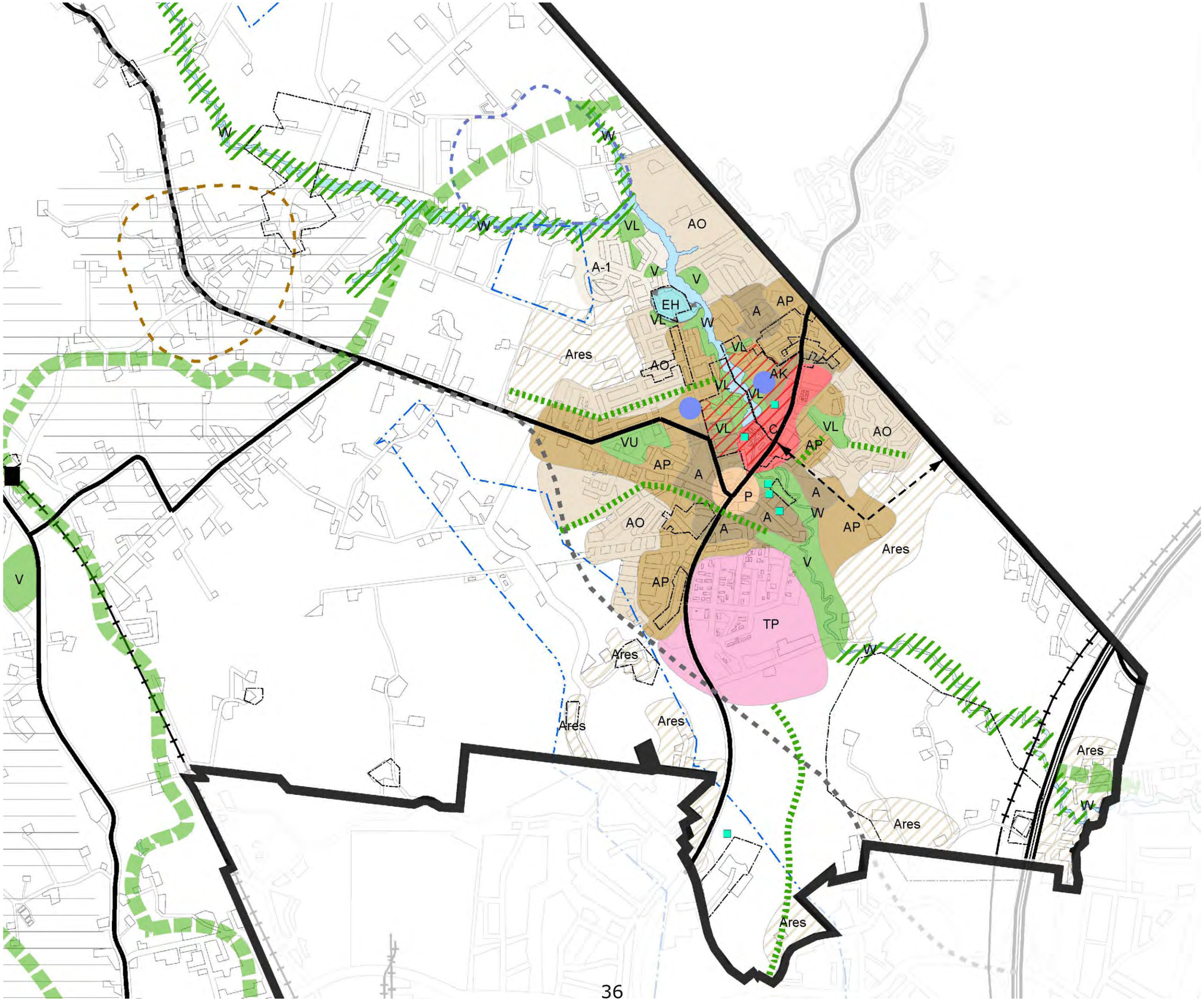
Kaavaluonnoksessa osoitettu taajama-alue käsittää noin 1 km säteellä Ruukista olevat alueet. Taajama-alue on ulotettu pohjoisimmassa osassa tätä edemmäksi. Kellokoskella kaavaluonnoksen aluevaraukset toteutettuina tarkoittavat noin nelinkertaista kasvupotentiaalia suhteessa tavoitevuoden tarpeisiin. Tämä tarkoittaa joustoa toteutukseen, jolloin valittavaksi tarjoutuu usein nykyisen rakenteen täydentäminen tai uuden avaaminen. Jouston ohella tämä edellyttää myös vaiheistukselta tarkoituksenmukaisuutta, jotta yhdyskuntarakenteen elinvoima ja toimintakyky säilyy kunakin ajanhetkenä, lopputilan ohella. Kuntaytimen yhteyteen, Ruukin ympäristöstä 1 km:n etäisyydelle ulottuva vyöhyke on vähemmän kriittistä vaiheistuksen kannalta.

Mikäli kaavaluonnoksessa osoitettua taajama-aluetta (C+AK+AP+AO) aletaan toteuttaa keskimäärin joukkoliikenneminimillä (20as+tp/ha), kasvu vaatii nykyasutus huomioiden, kolme neljännestä alueesta 1 km:n sisällä Ruukista, joka on kaavaluonnoksen taajama-alueesta vähän yli puolet.

(Kaavaotteet seuraavilla sivuilla.)


TUUSULAN YLEISKAAVA 2040
014
N
0 0,5 1 2 3 4 Kilometriä


A-1
Ares
AO
AP
TP
V
VL
AK
C
VR
VV


W
VL
AO
A-1
V
EH
AP
A
Ares
VU
AK
C
P
TP

7.2 Keskustat ja palvelut

Keskustatoimintojen alueet yleiskaavassa

Maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaan keskustatoimintojen alueen laajuus tulee määritellä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Jokelan ja Kellokosken osalta alueet on osoitettu tuoreehkoissa osayleiskaavoissa. Sen sijaan Hyrylässä osa keskustan laajennusalueesta sisältyy Rykmentinpuiston hyväksyttyyn osayleiskaavaan, mutta olemassa oleva keskustatoimintojen alue on osoitettu vain oikeusvaikutuksettomassa Tuusulan yleiskaava 2010:ssä. Myös vähittäiskaupan suuryksikköjen mitoituksen liittyminen keskustatoimintojen alueeseen edellyttää keskustatoimintojen alueiden uudelleen määrittämistä kuntakeskuksissa.

Hyrylä

Hyrylän keskustatoimintojen alue on määritelty Tuusulan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaava 2010:ssä käsittämään Tuusulanväylän, Koskenmäentien, Hyryläntien ja Hyrylänkadun rajaama alue. Rykmentinpuiston osayleiskaavassa keskustatoimintojen alue on osoitettu Tuusulanväylän itäpuolisen alueelle sisältäen lehtitalon ympäristöineen, uimahallin lähialueineen Rykmentintielle, varuskunnan rakennukset Kansainvälisen koulutuskeskuksen itäpuolelle saakka ja Upseerikerhon ympäristöineen. Tuusulan yleiskaava 2040:ssä keskustatoimintojen alue käsittää Hyryläisen eteläisen kiertoliittymän, Tuusulanjoen uoman ja Koskenmäentien rajaaman alueen laajennettuna Rykmentinpuiston osayleiskaavan keskustatoimintojen alueella.
Myös Riihikallioon on osoitettu oma keskustatoimintojen aluemerkintä.

Jokela

Jokelan osayleiskaavassa keskustatoimintojen alue käsittää olemassa olevat liiketoimintojen korttelit Keskustien itäpäässä ja asuin- ja liikekorttelit Asemanraitin ympäristössä. Keskustatoimintojen alue yleiskaava 2040:ssä noudattelee Jokelan osayleiskaavan aluevarausta.

Kellokoski

Kellokosken osayleiskaavan keskustatoimintojen alue käsittää olemassa olevat liiketoimintojen korttelit ja HUS:lta hankitut maat Vanhan valtatien itäpuolella sekä laajasti Ruukin ja Kellokosken sairaalan alueet Vanhan valtatien länsipuolella. Keskustatoimintojen aluetta on laajennettu Koulutien ja Vanhan valtatien liittymän ympäristöön keskustatoimintojen laajentamiseksi koulujen ja muiden julkisten palveluiden läheisyyteen. Nämä aluevaraukset antavat mahdollisuuden kehittää Kellokosken keskustaa monipuoliseksi kuntakeskukseksi ja lisätä kaupallisia palveluita kysynnän mukaisesti maakuntakaavan enimmäismitoituksen puitteissa.

Kauppa kuntakeskuksissa

Tuusulan yleiskaava 2040:n pääperiaatteena on, että keskustahakuisen kaupan palvelut sijoittuvat kuntakeskuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 71 b ja c §:issä käsitellään vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia erityisiä sisältövaatimuksia maakunta- ja yleiskaavalle ja suuryksiköiden sijoittumista. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on esitetty laskelmat kaupan nykytilasta ja uuden liiketilan laskennallisesta tarpeesta. Selvityksen mukaan Tuusulan kuntakeskuksissa Hyrylässä, Jokelassa ja Kellokoskella kaupan nykytila ja laskennallinen lisätarve vuoteen 2035 mennessä on

keskus	nykytila k-m^2	keskustan lisätarve	mitoitus	suuryksiköiden mitoitus
Jokela	7000	6000	13 000	20 000
Kellokoski	5000	4000	9 000	20 000
Hyrylä	23 000	38 000	61 000	ei enimmäismitoitusta

Keskustatoiminnoille yleiskaavassa varatut alueet mahdollistavat myös vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittumisen.

Asemakaavoituksella voidaan paikallisia kaupan tiloja sijoittaa keskustatoimintojen ulkopuolelle maakuntakaavan taajatoimintojen alueelle.

Taulukko 8 Vähittäiskaupan laskennallinen pinta-alan kokonaistarve 2010-2040, k-m2

	Kokonaistilantarve, k-m2			
Skenaariot A1 ja A2	2010	2020	2030	2040
Päivittäistavarakauppa	10 300	14 500	20 700	30 400
Keskustahakuinen erikoiskauppa	18 700	29 200	46 400	75 900
Tilaa vievä kauppa	10 100	15 900	25 200	41 200
Vähittäiskauppa yhteensä	**39 100**	**59 600**	**92 300**	**147 500**
Kaupalliset palvelut ja ravintolat	9 800	14 900	23 100	36 900
Autokauppa ja huoltamot	23 500	36 200	56 600	91 300
Yhteensä	**72 400**	**110 700**	**172 000**	**275 700**

C	Keskustatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa kauppaa, työpaikkoja ja asumista. Alueen tavoitetehokkuus on e_a=**0,20.**

7.3 Asuminen

Kerrostalorakentaminen

Yleiskaavassa osoitetaan kerrostalovaltaista aluetta taajamien ydinalueiden liepeille. Alueille voidaan sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Asemakaavassa rakennusten pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Kerrostalovaltaisella alueella tavoitellaan kaupunkimaista taajamakuvaa. Suositeltava aluetehokkuus on 0,2

Asuinkerrostalojen ja pientalojen alue

Merkinnällä osoitetaan Kellokosken keskustatoimintojen alueen ympäristö, joka on tarkoitettu kerrostalorakentamiseen sekä tiiviille ja matalalle pientalorakentamiselle. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Suositeltava aluetehokkuus on 0,15.

Pientalorakentaminen

Pientalorakentamista osoitetaan taajamiin pääväylien varsille. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Suositeltava aluetehokkuus on 0,15.

Omakotirakentaminen

Omakotivaltaiset pientaloalueet sijoittuvat tiiviimpien pientaloalueiden kainaloihin, taajaman reunoille. Alue varataan 1–2-asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Suositeltava aluetehokkuus on 0,1.

Asumisen reservialueet

Asumisen reservialueiksi osoitetaan alueet, joita ei ole tarkoitus ensisijaisesti ottaa käyttöön yleiskaavan tavoitevuoteen 2040 mennessä. Alueita voidaan ottaa toteutukseen, mikäli se koetaan tarpeelliseksi.

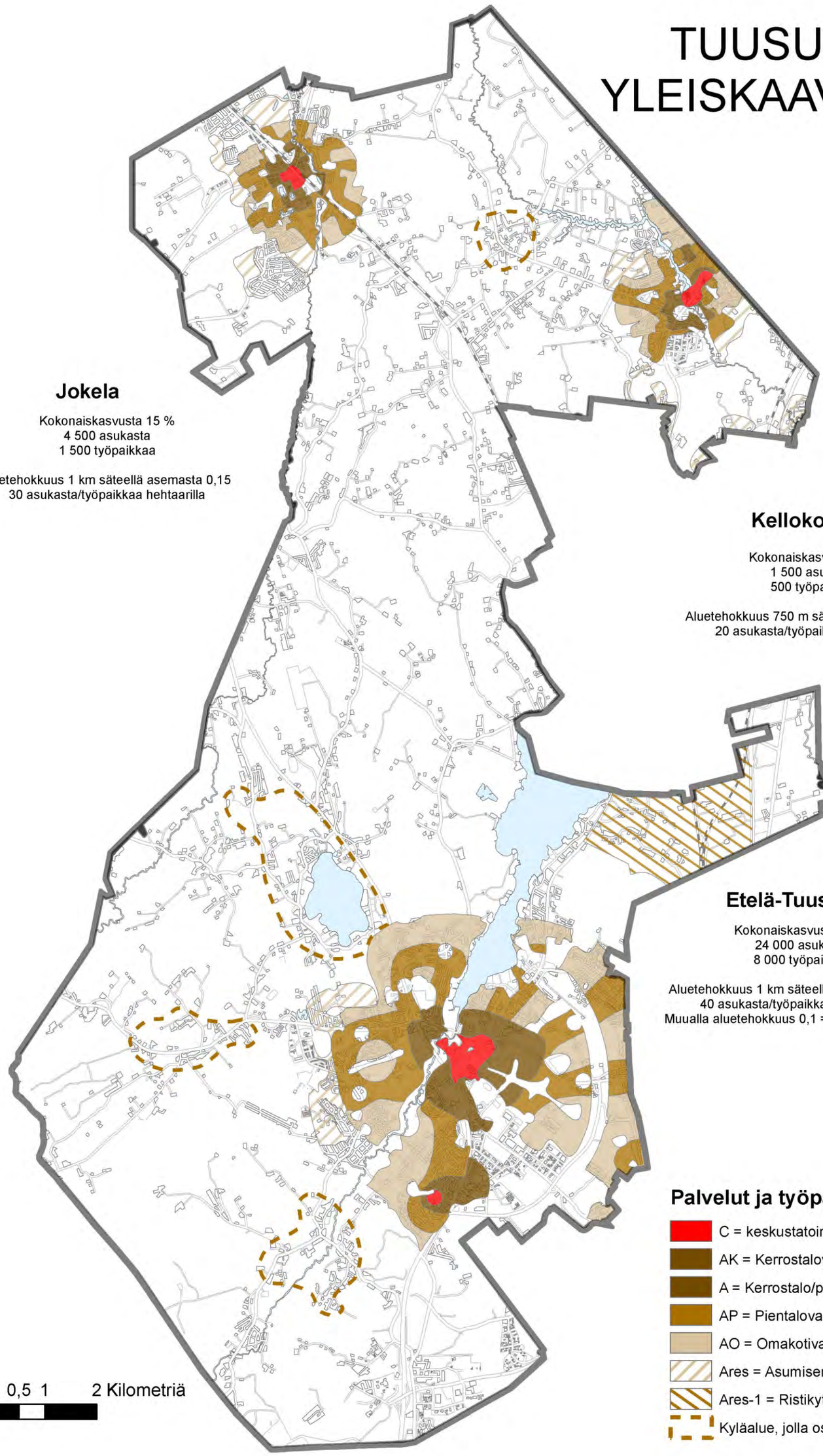
Kylät

Yleiskaavassa osoitetaan neljä kyläaluetta, joita tullaan tarkastelemaan erikseen laadittavilla osayleiskaavoilla. Kylät ovat Linjamäki, Nahkela, Ruotsinkylä ja Rusutjärvi.

Kylät on merkitty myös maakuntakaavaan. Kyläkaavojen tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia lisärakentamisen sijoittamiseen pienemmille tonteille ja tiiviimmin kuin 1990-luvulla laadittujen mitoittavien osayleiskaavojen mukaan on mahdollista. Tavoitteena on ohjata laskennallisia hajarakennuspaikkoja mahdollisuuksien mukaan kyläalueen ulkopuolelta itse kyläalueelle. Paras lisärakentamisen paikka sijoittuisi esimerkiksi metsän reunaan ja avoimet peltoaukeat säilytetään vapaina rakentamiselta.

AK	Kerrostalovaltainen asuinalue Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kaupunkimaisiin kerrostaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Suositeltava aluetehokkuus on 0,2.
A	Asuinkerrostalojen ja pientalojen alue Asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla sallitaan kerrostalorakentaminen sekä tiivis ja matala pientalo-rakentaminen. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Suositeltava aluetehokkuus on 0,15.
AP	Pientalovaltainen asuinalue Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähi-palveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Suositeltava aluetehokkuus on 0,15.
AO	Omakotivaltainen asuinalue Alue varataan 1-2 -asuntoisten erillispientalojen rakenta-miseen. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoi-sia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Suositeltava aluetehokkuus on 0,1.
ARes	Asumisen reservialue.
ARes-1	Ristikytö Uusi asemanseutuun tukeutuva tiivis taajamatoimintojen reservialue.
KY	Kyläalue, jota kehitetään laatimalla alueelle erillinen osayleiskaava.

TUUSULAN YLEISKAAVA 2040



7.4 Kauppa

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksikköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle.

Tuusulan yleiskaava 2040:n seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt sijaitsevat työpaikka-alueilla. Etelä-Tuusulassa näitä alueita on kaksi: Focus ja Itäisen ohikulkutien varsi Sulassa. Näiden laajuus ja mitoitus yleiskaavassa on osoitettu yhteneväiseksi kummallakin alueella tekeillä olevien osayleiskaavojen kanssa. Molempien alueiden enimmäismitoitus on 100 000 k-m^2. Lisäksi Sulan pohjoisosaan on osoitettu olemassa olevan asemakaavoitetun, tilaa vievän kaupan alue omalla KM- merkinnällään.

Tuusulan itäosassa moottoritieliittymän yhteydessä on Järvenpään ja Tuusulan alueille ulottuva seudullinen vähittäiskaupan suuryksikköalue. Tämän 100 000 k-m^2:n suuruisen yksikköalueen suurin osa sijoittuu Järvenpään puolelle. Tuusulan osuus kaupallisista palveluista on noin 30 % ja alue sijoittuu Pohjoisväylän eteläpuolelle.

KM	Seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön
KM-1	Paikallinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

7.5 Elinkeinot ja palvelut

Työpaikat

Tuusulan yleiskaava 2040:ssä erilliset laajat työpaikka-alueet on esitetty omalla merkinnällään TP. Näitä ovat Etelä-Tuusulassa Focus-alue ja Kulomäentien alueet kehä IV:n varrella ja Sulan alue Tuusulan itäväylän varrella sekä Ristikivi alueen länsiosassa. Kehä IV:n ympäristö soveltuu hyvin logistiikalle ja Sulan alue monipuoliselle yritystoiminnalle. Ristikiven alueella on erikoistunutta tuotantotoimintaa. Koko Tuusulan itäväylän varrelle on varattu työpaikka-alueita mahdollistamaan yritysten sijoittuminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Näille kehittyville alueille voi syntyä useita tuhansia uusia työpaikkoja.

Jokelan merkittävät työpaikka-alueet sijoittuvat pääradan varrelle ja alueen länsiosaan, jossa aluetta laajennetaan Ridasjärventien varrella Päijänne-tunnelin suoja-alueen ulkopuolella. Aluevaraukset mahdollistavat satojen työpaikkojen lisäyksen.

Kellokosken työpaikka-alue on Rajalinna, jonka laajentamiseen yleiskaavassa on varauduttu. Laajennuksien toteutuessa työpaikat voivat lisääntyä merkittävästi.

Tuomalassa on erillinen työpaikka-alue osoitettu Lahdentien ja Lahden moottoritien välialueelle. Logistiikalle ja muulle tilaa vievälle yritystoiminnalle soveltuvalle alueelle voi syntyä satoja uusia työpaikkoja.

Kaikille asuntoalueille ja keskustatoimintojen alueille voi syntyä palvelutyöpaikkoja.

- Maantiekylä ja Kehä IV & Focus
- Itäväylä ja Sula
- Ristikiven alue
- Tuomala
- Kellokoski – Rajalinna
- Jokela – Radan varsi ja läntinen työpaikka-alue

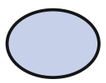
Palvelut

Nykyiset palvelukeskittymät on yleiskaavassa osoitettu symbolimerkinnöin. Kunnassa on meneillään palveluverkkoselvitys, jossa linjataan julkisten palveluiden sijainti ja määrä tuleville vuosille. Palveluiden esitystapaa tarkistetaan ehdotusvaiheessa.

Uusille asuntoalueille liikenneväylien solmukohtiin varataan palvelualueita, joille voidaan sijoittaa lähipalveluita asuinalueiden kehittyessä.

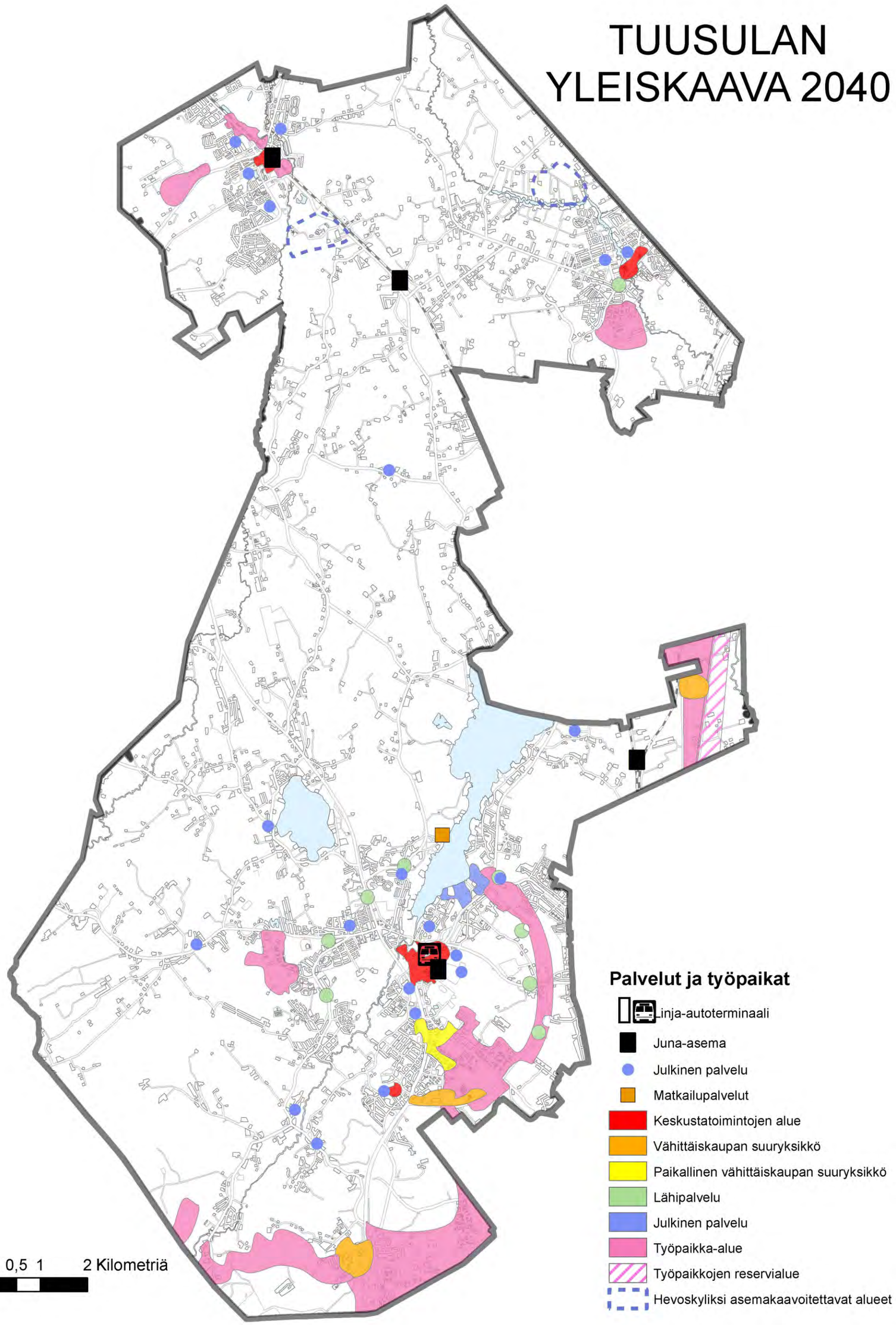
Hevoskylät

Hevosharrastus on kasvava ilmiö. Hevostoiminta on sekoitus asumista, urheilua ja elinkeinotoimintaa. Yhä harvemmin hevosharrastus on maataloutta. 2000-luvun aikana harrastajamäärät ovat liki kolminkertaistuneet, ratsastusharrastajia on nykyisin n. 170 000. Ratsastusharrastus on urbanisoitunut ja siirtynyt kasvukeskusten lähelle, lähelle harrastajia. Tuusula kuuluu pääkaupunkiseudun kasvukeskukseen, jossa hevosharrastuksen paineet tuntuvat tallien määrässä. Rusutjärven kyläkaavassa tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa hevostoimintaan kyläalueen pohjoisiin osiin. Muita mahdollisia hevosalueina tarkasteltavia kohtia ovat Jokelan taajaman eteläosa sekä Kellokosken pohjoisosa.

PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue
	Julkisten lähipalveluiden keskus
TP	Työpaikka-alue
TPres	Työpaikkojen reservialue.
	Hevosiin liittyvään elinkeinotoimintaan osoitettava alue. Alue tullaan asemakaavoittamaan.

(Kartta seuraavalla sivulla.)

TUUSULAN YLEISKAAVA 2040



7.6 Virkistys

Retkeily- ja ulkoilualueet

Yleiskaavakartalla osoitetaan **retkeily- ja ulkoilualue** -merkinnällä kunnan merkittävimmät retkeily- ja ulkoilualueet. Jatkosuunnittelussa alueille voidaan osoittaa erilaisia toimintoja varten tarpeellisia osa-alueita ja reittejä. Retkeily- ja ulkoilualueilla toteutettavat rakenteet tulee sovittaa maastoon siten, että kulttuuriympäristö, maisema ja luonnon erityispiirteet tulevat huomioon otetuksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistettava myös sujuvat kevyen liikenteen yhteydet retkeilykohteista asuinalueille.

Yleiskaavan yksi tärkeä tavoite on turvata riittävästi alueita virkistykseen. Retkeily- ja ulkoilualueet ovat laajoja kokonaisuuksia, joilla on merkitystä niin kunnan kuin jossain tapauksissa myös maakunnan tasolla.

Alueella sallitaan retkeilyalueen luonteeseen sopiva, virkistystoimintoja palveleva vähäinen rakentaminen. Rakentaminen ei saa vaarantaa alueen luonnetta yhtenäisenä viheralueena.

Sarvikallion ulkoilualue on 36 hehtaarin kokoinen alue Tuusulanjärven länsirannalla. Kalliojyrkänteeltä on huimaavat näkymät järvelle sekä Järvenpään että Tuusulan suuntaan. Uudenmaan virkistysalueyhdistys hoitaa Tuusulan kunnan omistamaa luonnonsuojelualuetta. Alue on virkistysalueena myös maakuntakaavassa.

Ruotsinkylän tutkimusmetsä on noin 450 hehtaarin suuruinen Metsähallituksen alue. Tutkimusmetsissä voi patikoida, maastopyöräillä ja jopa ratsastaa. Alueelle tullaan ulkoilemaan myös naapurikunnista. Tutkimusmetsä ylsi Vuoden Retkikohde 2013 -finaaliin saakka.

Alueelta löytyy karuja avokallioita ja kangasmetsiä, tuoreita ja kuivia kankaita sekä reheviä puronvarsilehtoja. Alueella on eri kehitysvaiheessa olevia metsiköitä sekä lukuisia ulkomaisten puulajien viljelmiä. Alueella on kolme merkittyä polkua: Paratiisinmäen puulajipolku, Lehtikuusenmäen polku sekä Raition reitti, joka sijaitsee Tuusulan Pirunkorven alueella. Lisäksi alueella risteilee muita polkuja ja reittejä.

Tutkimusmetsien alue on merkitty myös maakuntakaavaan ja sitä pidetään yhtenä askelkivenä ja Helsingin seudun viherkehän merkittävänä osana yhdessä Sipoon korven sekä Nuuksion kansallispuistojen kanssa.

Länsi-Jokelassa sijaitseva **Lepokallion** ja **Temmonmäen** alue on näyttävä kallioinen mäki, jossa on virkistyspolkuja. Lepokallion alueella on valaistu kuntorata ja talvella hiihtoreitti. Alueelta löytyi Keiron luontoselvityksessä paikallisesti erittäin arvokkaita luontokohteita. Lepokallioon johtavat ulkoilureittiyhteydet vesitorninmäen lähivirkistysalueelta ja Pertun koululta Temmonpuiston kautta. Ulkoilureitit risteävät eri tasossa Nukarintien kanssa.

Urheilu- ja virkistystoimintojen alue

Yleiskaavakartalla osoitetaan **urheilu- ja virkistystoimintojen alue** -merkinnällä kunnan liikunta- ja urheilualueet. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida, että liikuntamahdollisuudet tulee taata mahdollisimman tasapuolisesti eri väestö- ja ikäryhmille. Uimahallien ja jäähallien sekä muiden erikoispalveluiden sijoittaminen suunnitellaan siten, että ne palvelevat mahdollisimman tasapuolisesti kaikkia kuntalaisia. Urheilukeskusten ja liikuntalaitosten tehokas käyttö tukee kaiken ikäisten ja tasoisten kuntalaisten liikunnan harrastamista. Suurten urheiluhallien perustamista selvitetään yhteistyössä naapurikuntien kanssa.

Hyrylän urheilukeskus on Tuusulan kilpaurheilu- ja lajikohtaiseen harjoittelun monipuolisin alue. Urheilukeskuksessa on jäähalli, jalkapallohalli, pallokentät, tennis-, squash-, salibandy ja sulkapallokentät. Alueella on kesäisin myös uimaranta, skeittaus, frisbeegolfradat. Talvisin alueella risteilee useita eripituisia hiihtolatuja.

Urheilukeskuksen alue on useiden ikäryhmien käytössä, joten alueelle kulkevia kevyen liikenteen yhteyksiä kehitetään edelleen sujuvammiksi. Lisäksi huolehditaan viereen rakentuvan, noin 10 000 asukkaan, Rykmentinpuiston keskuspuiston ja virkistysreittien yhteyksistä. Alueiden liikunta ja virkistyspalvelut täydentävät toisiaan.

Rykmentinpuiston osayleiskaavassa alueelle on osoitettu suuri keskuspuisto, joka toimii koko alueen keskeisenä viheralueena. Suunnittelun tarkoituksena on luoda yhtenäinen viheralueverkosto, joka ympäröi rakennettuja alueita. Alueelle on suunnittteilla kattavat ulkoilureitit, monipuoliset kevyen liikenteen väylät kaikkiin suuntiin sekä kevyen liikenteen laatukäytävä Keravalle ja Saviolle.

Kellokosken urheilu- ja liikuntakeskus sijaitsee Koulutiellä, sieltä löytyy jäähalli ja 6-ratainen urheilukenttä harjoituskenttä sekä pallokentät (nurmi ja hiekka).

Jokelan urheilu- ja liikuntakeskus sijaitsee Lepolassa ja siellä on 6-ratainen harjoituskenttä, heittopaikka, pallokentät (nurmi ja hiekka) sekä tenniskenttä. Tuusulassa on viime vuosina rakennettu suurempia lähiliikuntapaikkoja ja -alueita, joiden luonne perustuu maksuttomuuteen ja vapaaseen käyttöön: Jokelan Notkopuistosta, Kellokosken Roinilasta sekä Hyrylän Hyökkälän koululta löytyvät monipuoliset lähiliikunta-alueet.

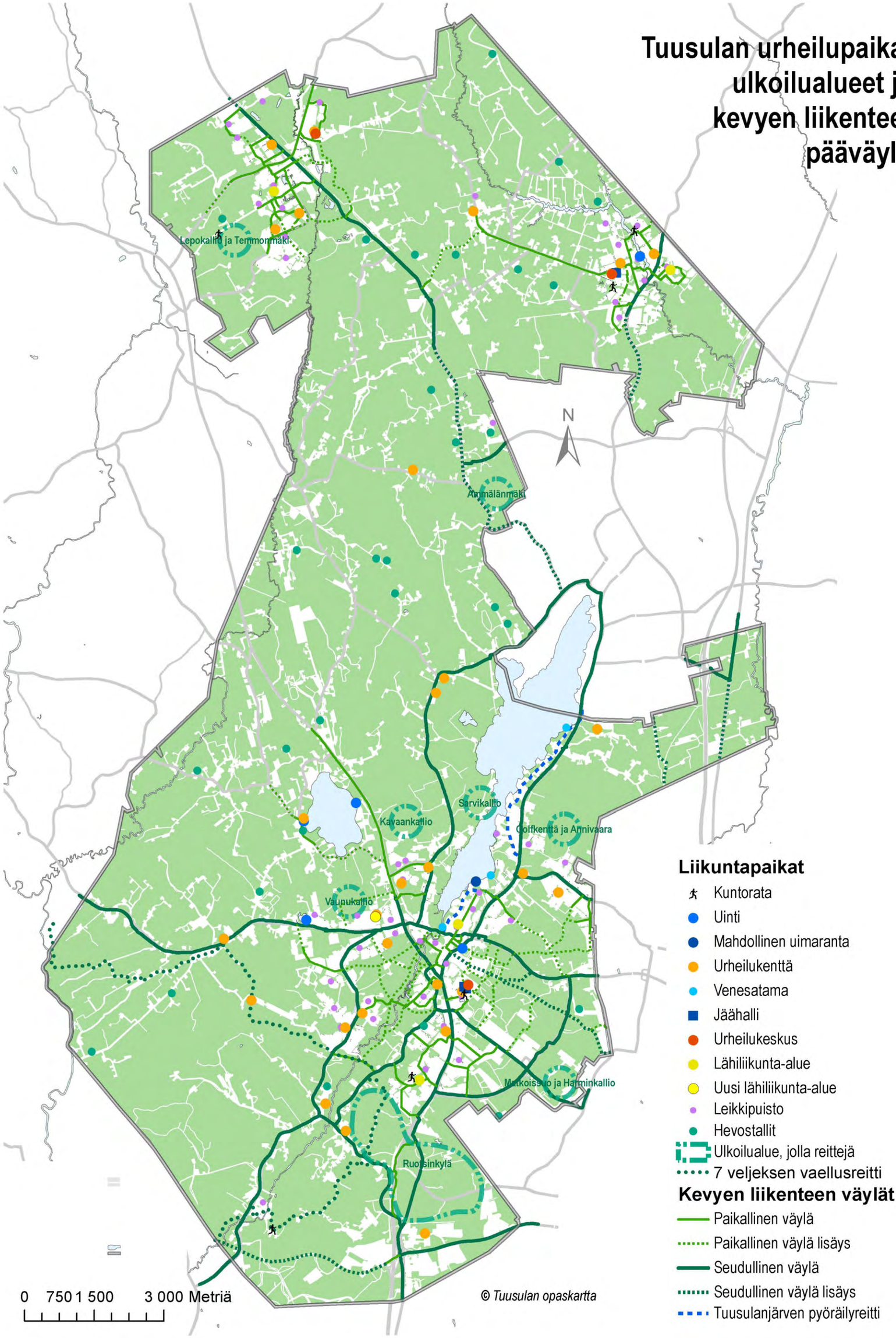
Lähiliikuntapaikkojen rakentaminen keskittyy pääasiassa päiväkotien ja koulujen läheisyyteen, mutta vastaavanlaisia alueita suunnitellaan tulevaisuudessa tarvittaessa myös uusille asuinalueille.

Golfkentän alue sijaitsee Tuusulanjärven rannalla ja jatkuu Järvenpääntien yli myös Tuomalan alueelle. Golfkenttää ollaan suunniteltu laajennettavan Saksanpellon suuntaan. Tarkemmassa suunnittelussa täytyy huomioida Tuomalansuon alueen toimiminen virkistyskäytössä sekä ulkoilureittien katkeamattomuus.

Tuusulasta löytyy suosittuja **uimapaikkoja** jokivarsilta, Rusutjärveltä, Lahelan Häklin montusta sekä Hyrylän urheilupuistosta. Hyrylän Klaavolantiellä on arvostettu ja suosittu uimahalli. Asukkaat ovat toivoneet julkista uimarantaa myös Tuusulan puoleiselle Tuusulanjärven rannalle. Vuoden 2014 keväällä alettiin selvittää mahdollista julkisen uimarannan sijaintipaikkaa Tuusulanjärvelle.

Pienialaiset lähiliikunta-alueet näkyvät pistemäisinä kohteina seuraavan sivun liitekartalla.

Tuusulan urheilupaikat, ulkoilualueet ja kevyen liikenteen pääväylät



Lähivirkistysalueet

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava metsänhoito ei ole näillä alueilla suositeltavaa.

Lähivirkistysalueilla on suuri merkitys myös ekologisten verkostojen toimivuudelle ja luonnon moninaisuudelle, joten alueilla suositaan hallitun luonnontilan mukaista hoitomuotoa. Toiminnallisesti asukkaita palvelevat parhaiten riittävän laajat lähivirkistysalueet ja taajamametsät, jotka sijaitsevat kävelyetäisyydellä ja joihin on turvalliset kevyen liikenteen yhteydet.

Kavaankallion alueella on virkistysreittejä ja alue toimii paikallisten lähivirkistysalueena.

Rusutjärven itärannan harjualueella on jo vuosikymmenien ajan ollut uimaranta sekä leirikeskustoimintaa. Ranta sijaitsee kauniilla harjualueella mäntymetsän rajaamana.

Annivaaran ja **Tuomalansuon** alueella kulkee virkistyspolkuja, kallioiden laelta on kauniit näkymät. Tuomalansuon länsipuolen valaistu lenkkipolku ja latu yhdistävät Annivaaran polkuihin.

Hirvikallion lakialue on virkistyskäytössä Nuppulinnassa, talvisin radan pohjoispuolisilla peltoaukeilla kulkee latu. Vieressä sijaitsevalla Lonkerinkorven luonnonsuojelualueella, purolehdossa on merkittyjä luontopolkuja.

Purolan **Ämmälänmäki** on maisemallisesti hieno kallioselänne. Alue on lähiasukkaiden käyttämä virkistysalue ja siellä on ulkoilumaja, polkuverkosto ja talvisin latureitti. Alueen läpi kulkee myös kaavaan merkitty ekologinen yhteystarve, joka kulkee aina Tuusulan eteläosasta Tuusulanjokivartta pitkin, Tuusulanjärven Natura-alueiden kautta, Järvenpään Vanhankylän niemeen ja sieltä edelleen kohti Purolaa ja pohjoista.

Kellokosken tärkein virkistysalue koostuu hoidettujen puistojen, leikkipaikkojen ja lähivirkistysalueiden muodostamasta kokonaisuudesta Keravanjoen molemmin puolin. Kellokosken osayleiskaavaan liittyvänä erillisenä selvityksenä valmistui Sirpa Mäkilän diplomityö Keravanjoen ranta-alueiden virkistyskäytöstä Kellokoskella.

Harminkallio–Matkoissuo on niin ikään läheisten omakotitalojen asukkaiden lähivirkistysmetsää. Harminkallion ympäri kiertää ulkoilupolku, matkoissuon yli kulkee kapeimmassa kohdassa polku.

Tarkemmassa suunnittelussa selvitetään uusien lähivirkistysalueiden tarve yksityiskohtaisemmin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa täytyy varmistaa virkistysalueiden välisten virkistysreittien katkeamattomuus. Uusia reittejä ja virkistysmetsiä perustetaan tarpeen ja mahdollisuuksien mukaan.

Viheralue

Kun yhdyskuntarakenne tiivistyy, korostuu pienempienkin viheralueiden ja puistojen merkitys viihtyvyyden osatekijänä.

Tuusulan jokaisesta keskuksesta tulee alueiden tiivistymisen myötä löytyä keskeinen ja korkeasti hoidettu ja riittävän laaja puistoalue, jossa eri-ikäiset asukkaat voivat luontevasti viettää aikaansa, tavata toisiaan ja luoda sosiaalisia verkostojaan. Keskeisiltä puistoalueilta pitää löytyä monenlaisia toimintoja, jotta erilaiset ja eri-ikäiset ihmiset voivat viettää niissä aikaansa.

Rykmentinpuistoon on suunnitteilla suuri keskuspuisto, jonne tulee erilaisia toimintoja: lähiliikuntapaikkoja, taidetta, vesiaiheita, perhepuisto sekä laaja oleskelunurmi.

Tarkemmassa suunnittelussa osoitetaan tiiviisti rakennettaville ja keskeisille alueille riittävä määrä puistoja sekä leikkipaikkoja. Viheralueiden määrittely tarkentuu tekeillä olevassa viheraluestrategiassa, jonka avulla pyritään myös hahmottamaan kunnan eri keskusten tärkeimmät puistot.

Viheryhteystarve

Yleiskaavakartalla osoitetaan tärkeät viheryhteydet. Taajamissa viheryhteydet ovat pääosin kapeampia ja muodostuvat puistojen, lähimetsien ja leikkipaikkojen välisistä yhteyksistä sekä kevyen liikenteen väylistä. Asemakaavoissa tai osayleiskaavoissa tulee yleiskaavaan merkitty viheryhteys kaavoittaa S-, V- tai M-alueeksi.

Ekologinen yhteystarve

Taajama-alueiden ulkopuolella olevat viheryhteydet toimivat **ekologisina yhteyksinä**, jotka muodostuvat vaihtelevista maisemaelementeistä ja jotka mahdollistavat eliöiden luonnollisen liikkumisen elinalueelta toiselle.

Ekologiset yhteydet voivat olla pitkiä, keskeytyksettömiä kasvillisuusvöitä, kuten pensasaitoja, metsäkaistaleita ja jokipenkkojen kasvillisuutta. Tässä yleiskaavaluonnoksessa ekologiset yhteydet on hahmoteltu kulkemaan arvokkaiden luontokohteiden, olemassa olevien luonnonsuojelualueiden sekä maa- ja metsätalouskäytössä olevien vyöhykkeiden kautta. Tärkeät ekologiset yhteydet kulkevat Tuusulassa jokivarsia pitkin.

Ekologinen verkosto muodostuu luonnon ydinalueista ja ekologisista yhteyksistä. Toimiva ekologinen verkosto monipuolistaa taajamien eläinlajistoa ja ylläpitää luonnonalueiden, metsäalueiden ja taajamien viheralueiden ekologista toimintaa ja luonnon monimuotoisuutta. Ekologisten yhteyksien säilyttämisen tavoitteena on kytkeä pirstoutuvassa ympäristössä jäljelle jäävät luonnontilaiset kohteet yhteen, mikä on alueiden lajiston säilymiselle tärkeää.

Tuusulan jokien varret

Tuusulan joet toimivat ekologisina yhteyksinä, mutta niillä on myös virkistyksellisiä sekä maisemallisia arvoja, joten niillä on aivan oma kaavamerkintä taajama-alueiden ulkopuolella. Jokivarsia hyödynnetään kaikissa taajamissa viherverkoston perusrunkona. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee pitää mielessä alueen merkittävät luonto-arvot.

Tuusulanjokivarsi

Kun Lahelanpellon alueet rakentuvat, lisääntyy Tuusulanjokivarren merkitys virkistyskäytössä. Alueelle tarvitaan lisää virkistysreittejä sekä kevyen liikenteen väyliä, joita voidaan hyödyntää myös työmatkojen taittamiseen.
Jokivarsi säilytetään rakentamattomana. Mahdollisten hulevesien johtamisessa jokeen käytetään luonnonmukaisia menetelmiä ja huomioidaan joen luontoarvot. Joen rannat toimivat tärkeänä ekologisena yhteytenä. Monet joen kohdat ovat myös

luontoselvitysten mukaan uhanalaisten eläinlajien elinympäristöä. Yleiskaavan luontoselvityksessä jokivarsi muodostaa ekologisen kokonaisuuden, Ruotsinkylä-Myllykylä II osayleiskaavan luontoselvityksessä jokivarsi on useammassa kohtaa uhanalaisten lajien elinympäristöä. Elinympäristöt merkitään yleiskaavakarttaan SL-merkinnällä.

Tuusulanjärvestä lähtevä Tuusulanjoki virtaa murroslaaksoa pitkin koillisesta lounaaseen ja laskee Vantaanjokeen. Joki on 15 kilometriä pitkä. Joen vedenlaatu on riippuvainen Tuusulanjärven kunnosta. Vuonna 2012 laaditun ELY:n selvityksen mukaan pintavesien ekologinen tila oli silloin tyydyttävä. Joen yläjuoksulla on joen pienet saaret ja lammikkoiset ja suurruohoniittyiset joenvarret. Kyseessä on kunnostuksessa muotoutunutta jokimaisemaa. Vesikasvillisuus ilmentää rehevöityneisyyttä.

Tuusulanjokea on perattu 1930-luvulla maankuivautustarkoituksissa ja siivottu 1960-luvulla. Uusin kunnostushanke toteutettiin vuosina 2006–2009, jolloin joen tilaa ja käyttökelpoisuutta parannettiin luonnonmukaisen kunnostuksen keinoin. Hankkeessa perattiin jokea, rakennettiin koskimaisia pohjakynnyksiä ja vahvistettiin sortuvia reunuksia. Tuolloin tehtiin myös maisemallisia ja virkistysarvoja kohottavia kunnostustöitä, mm. kosteikkoaltaita ja -lampia.

Keravanjoen varrella on maataloustoimintaa, loma-asutusta sekä pohjoisessa koskematonta ja suojeltua jokivartta. Kellokosken keskustan läheisyydessä joen varrella on puistoja, arvokkaita kulttuurikohteita, uimaranta sekä leikkipaikkoja. Alue muodostaa virkistyskäytöllisen kokonaisuuden. Joen varteen on hahmoteltu Kellokosken osayleis-kaavassa uusia ulkoilureittejä.

Taajaman ulkopuolella Keravanjokivarsi nousi Kellokosken osayleiskaavan luontoselvityksessä luonnon ydinalueeksi. Jokivartta pitkin kulkee myös maakuntakaavassa viheryhteys Haarajoelta Järvenpään puolelle.

Jokelan läpi virtaa voimakkaasti meanderoiva **Palojoki**, joka alkaa ensimmäisen Salpausselän harjuilla muodostuvista puroista Hyvinkään Mustamännistön ja Tehtaansuon alueilta. Joki virtaa hiesu- ja saviperäisessä, tehokkaasti viljellyssä laaksossa päätyen 45 kilometrin jälkeen Vantaanjokeen. Jokivarsi osoitetaan taajamassa virkistyskäyttöön.

Seitsemän veljeksen vaellusreitti

Mikko Lamminpää teki esiselvityksen vuonna 2013 **Seitsemän veljeksen vaellusreitin** uutta linjausta varten. Aiemmin linjattu reitti kulkee Ruotsinkylän maa-ainestenottoalueella, eikä sitä ole Tuusulassa koskaan tehty, reitti on sen sijaan toteutettu Nurmijärvellä ja Hyvinkäällä. Seitsemän veljeksen vaellusreitti lähtee Helsingistä Aleksis Kiven patsaalta, josta se jatkuu Vantaan, Tuusulan ja Nurmijärven kautta aina Hyvinkäälle saakka.

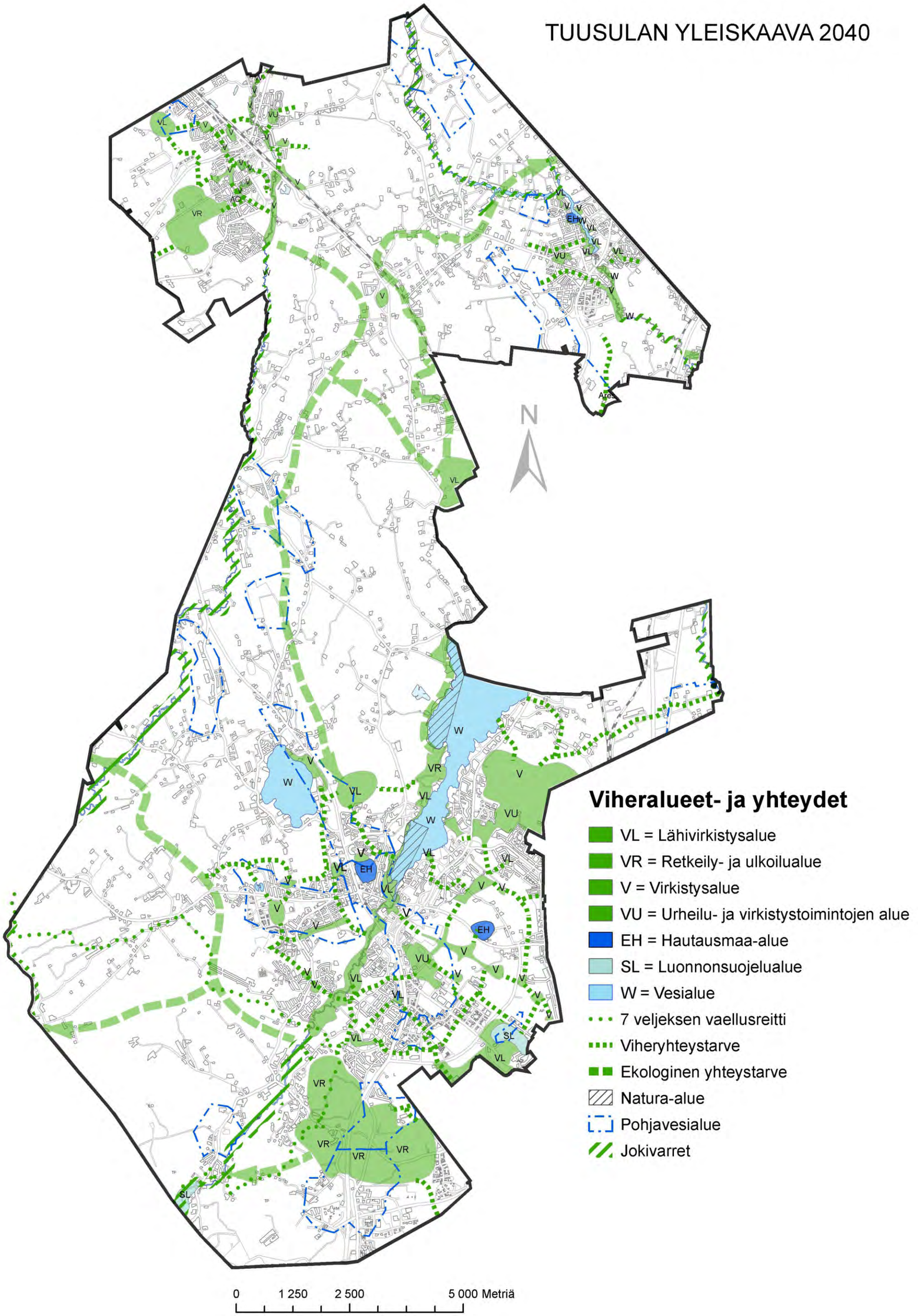
Uuden linjauksen myötä reitti pitenisi ja siirtyisi lähemmäs Tuusulan asutusta ja Hyrylää. Uusi linjaus hyödyntää osin vanhoja historiallisia teitä, kulkee historiallisten kyläalueiden kautta ja hyödyntää Ruotsinkylän tutkimusmetsien olemassa olevaa reitistöä.

Muut ulkoilureitit
Tuusulan nykyisissä taajamametsissä (VL) kulkee monia asukkaiden käyttämiä virkistyspolkuja. Suosituimmille alueille sekä alueille, joissa arvokkaat luontoarvot voivat olla vaarassa, merkitään jatkosuunnittelussa ulkoilureittejä ja mikäli luontoarvot ovat vaarassa, voidaan metsään toteuttaa luonnonmukaisia esteitä kulun estämiseksi niissä.

Ulkoilureitit tai ohjeelliset ulkoilureitit selvitetään tarkemmin tämän yleiskaavan jatkotyössä sekä viheraluestrategiassa.

V	Alue varataan päivittäiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön laatuun.
VL	Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun sekä luonnon kokemiseen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ulkoilun ohjaamiseen ja ympäristön laatuun. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistettava myös sujuvat kevyen liikenteen yhteydet virkistysalueelta asuinalueille.
VU	Alue varataan urheilu- ja virkistystoimintaa varten. Alueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja kenttiä asemakaavan mukaan.
VR	Alue varataan yleiseen retkeily- ja ulkoilutoimintaan. Jatkosuunnittelussa alueelle voidaan osoittaa erilaisia toimintoja varten tarpeellisia alueita tai reittejä. Retkeily- ja ulkoilualueilla toteutettavat rakenteet tulee sovittaa maastoon siten, että kulttuuriympäristö, maisema ja luonnon erityispiirteet tulevat huomioon otetuksi. Taajaman ulkopuolisissa, laajemmissa virkistysmetsissä toimenpiteiden tarkoituksena tulisi olla alueen luonnonarvojen säilyttäminen ja palauttaminen sekä käytöstä aiheutuvien haittojen vähentäminen.
	Tuusulan jokien varret huomioidaan yksityisemmässä kaavoituksessa arvokkaina kohteina, joille voidaan osoittaa virkistyskäyttöä ja -reittejä. Tuusulan joet toimivat ekologisina yhteyksinä, mutta niillä on myös virkistyksellisiä sekä maisemallisia arvoja, joten ne on merkitty omalla tunnuksellaan taajama-alueiden ulkopuolelle.
	Ekologinen yhteystarve
	Viheryhteystarve. Yhteyden tarkempi toteutustapa ratkaistaan asemakaavoituksella.
	Seitsemän veljeksen vaellusreitti

TUUSULAN YLEISKAAVA 2040



7.7 Liikenne

Kaavaluonnoksen liikenneverkko perustuu yleiskaavan rakennemalleista laadittuun liikenteelliseen arviointiin. Rakennemallityön yhteydessä arvioitiin eri rakennemallivaihtoehtojen liikenteellisiä vaikutuksia ja tarvittavia liikenteellisiä toimenpiteitä.

Kaavaluonnoksessa on esitetty seudullinen, pääosin ELY-keskuksen hallinnoimaan kanta- ja maantieverkkoon perustuva päätieverkko. Luonnoksessa on lisäksi esitetty tehokkaamman maankäytön alueiden kannalta merkittävä keskeinen pää- ja kokoojakatuverkko. Kaavaluonnoksessa esitetään kaavan tavoitevuoteen mennessä toteutuvaksi oletettavat uudet väyläyhteydet samoin kuin olemassa olevat väylät. Lisäksi kaavaluonnoksessa esitetään suunnitteilla olevien uusien väylien vaihtoehtoisia linjauksia sekä kaavan tavoitevuoden jälkeen mahdollisesti toteuttavia uusia väyliä. Vaihtoehtoisten linjausten ja uusien väylien osalta laaditaan ehdotusvaiheeseen mennessä tarkemmat liikenteellisten vaikutusten arvioinnit, joiden pohjalta valitaan tarkoituksenmukaisimmat yhteydet ja linjaukset. Kaavaluonnoksen liitekartalla esitetään liikenneverkko, jossa on eroteltuna uudet ja parannettavat väylät ja liittymät.

Keskeisimmät uudet väylät ovat Tuusulan itäväylän jatkaminen Kulloontieltä Järvenpääntielle Kirkonkylän liittymään sekä itäväylän ja sen liittymien parantaminen. Itäväylä tulee muuttumaan kaksiajorataiseksi eritasoliittymin varustetuksi väyläksi. Tuusulanväylän ja Tuusulan itäväylän liittymä muutetaan eritasoliittymäksi ja Tuusulanväylältä etelästä tuleva pääsuuntaa ohjataan Tuusulan itäväylälle. Itäväylän parantamisella ohjataan Järvenpään suuntaan kulkeva läpikulkuliikenne pois ruuhkaiselta Tuusulanväylä-Järvenpääntie –osuudelta ja parannetaan Hyrylän keskustan liikenteen välityskykyä. Itäväylän parantaminen turvaa myös Rykmentinpuiston ja Sulan alueen uuden maankäytön synnyttämän liikenteen sujuvuuden ja parantaa seudullisen liikenteen toimivuutta Keravan suuntaan.

Hyrylän keskustan länsipuolisten asuinalueiden osalta kaavaluonnoksessa esitetään uusi kokoojakatuyhteys Lahelantieltä Hyrylän keskustaan. Lisäksi Helsingin suunnan yhteyksien parantamiseksi on kaavaluonnoksessa esitetty vaihtoehtoisina ja jatkosuunnittelussa tarkemmin tutkittavina ratkaisuna Lahelanorren eteläinen haara ja Tuusulanjoentien jatkaminen Tuusulanväylälle. Näiden yhteyksien myötä parannetaan Hämeentien (kt45) toimivuutta ja ohjataan kunnan sisäistä liikennettä maantieverkolta katuverkolle.

Kaavaluonnoksessa on esitetty uusille tehokkaamman maankäytön alueille kokoojakatuvaraukset, joilla turvataan uusien alueiden liittyminen olemassa olevaan liikenneverkkoon ja parannetaan liikenteen toimivuutta luomalla verkkomainen liikenneratkaisu.

Hyrylän läntinen ohikulkutie on esitetty kaavaluonnoksessa tavoitevuoden jälkeen toteutettavaksi hankkeeksi. Ehdotusvaiheessa tehtävässä tarkemmassa liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa tutkitaan läntisen ohikulkutien tarve ja mahdollisten vaihtoehtoisten järjestelyiden toteuttaminen ja arvioidaan läntisen ohikulkutien varauksen tarpeellisuutta.

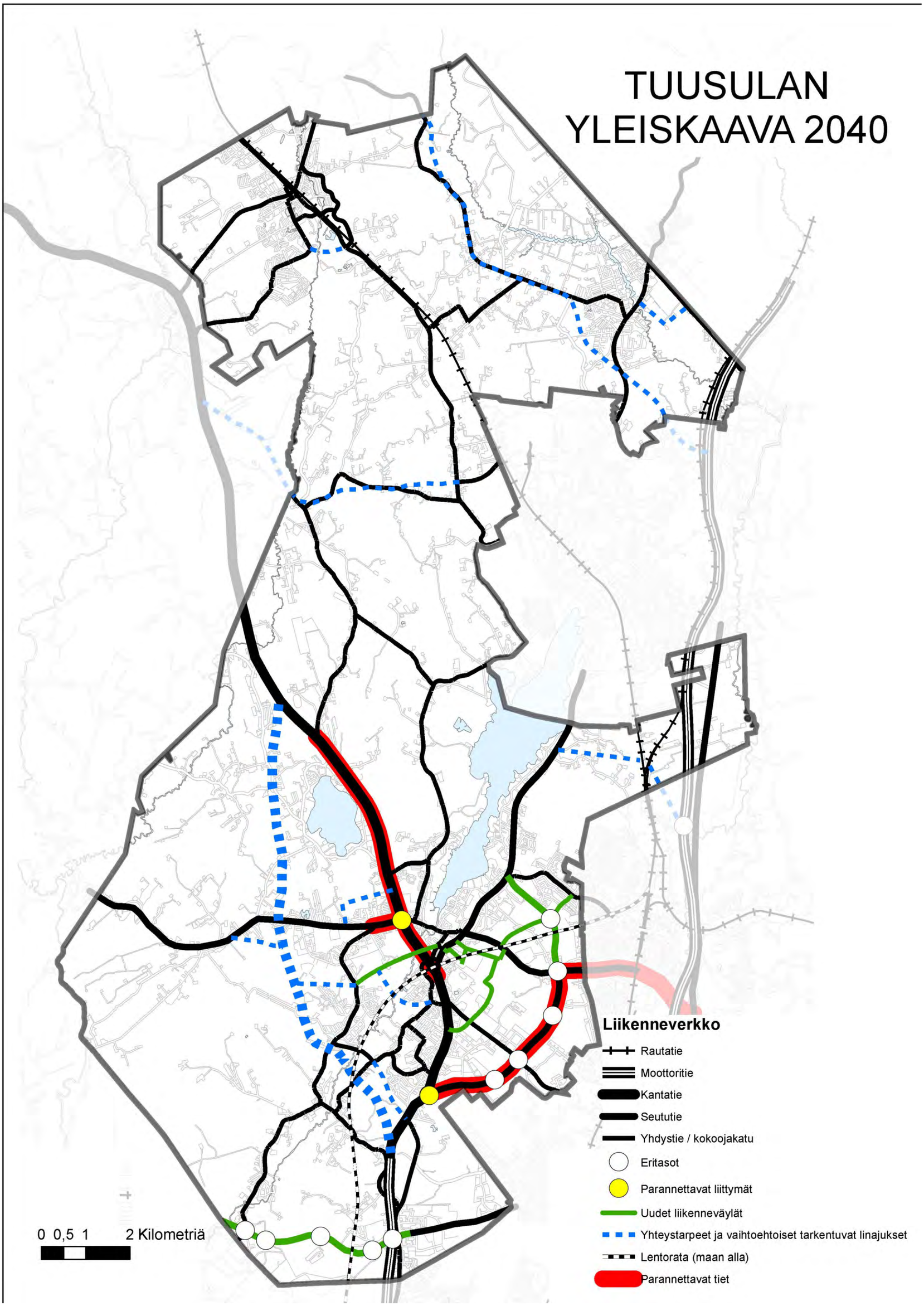
Yleiskaavatyön tavoitteena on vähentää henkilöautoriippuvuutta ja parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä, kevyen liikenteen osuutta sekä parantaa liikenneturvallisuutta. Maankäytön tiivistäminen olemassa olevien taajamien läheisyydessä luo edellytykset kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen kulkumuoto-osuuden kasvattamiselle ja ajoneuvoliikennemäärien kasvun hillitsemiselle. Keskeisten, tehokkaamman maankäytön alueita palvelevien kokoojakatujen linjaukset on suunniteltu joukkoliikenteen saavutettavuuden ja sujuvuuden näkökulmasta, jotta mahdollistetaan joukkoliikenteen hyvän palvelutason kustannustehokas toteuttaminen.

Kaavaluonnoksen yhteydessä on myös tehty kevyen liikenteen tavoiteverkko, jossa keskeisenä periaatteena on suorien ja laadukkaiden kevyen liikenteen yhteyksien luominen asuinalueiden ja palveluiden välille kevyen liikenteen kilpailukyvyn parantamiseksi. Kattavan kevyen liikenteen verkoston ja tiivistyvän rakenteen myötä lähipalvelut tulevat kevyen liikenteen saavutettaviin ja kevyt liikenne saadaan nopeimmaksi ja houkuttelevimmaksi kulkumuodoksi lyhyillä matkoilla. Kevyttä liikennettä priorisoimalla ja sen olosuhteita parantamalla sekä joukkoliikenteen houkuttelevuutta parantamalla voidaan vähentää henkilöautoliikenteen osuutta. Samoin näillä toimenpiteillä on myönteinen vaikutus liikennekulttuurin kehittymiseen kestäviä kulkumuotoja suosivaksi ja sitä kautta myös liikenneturvallisuus paranee.

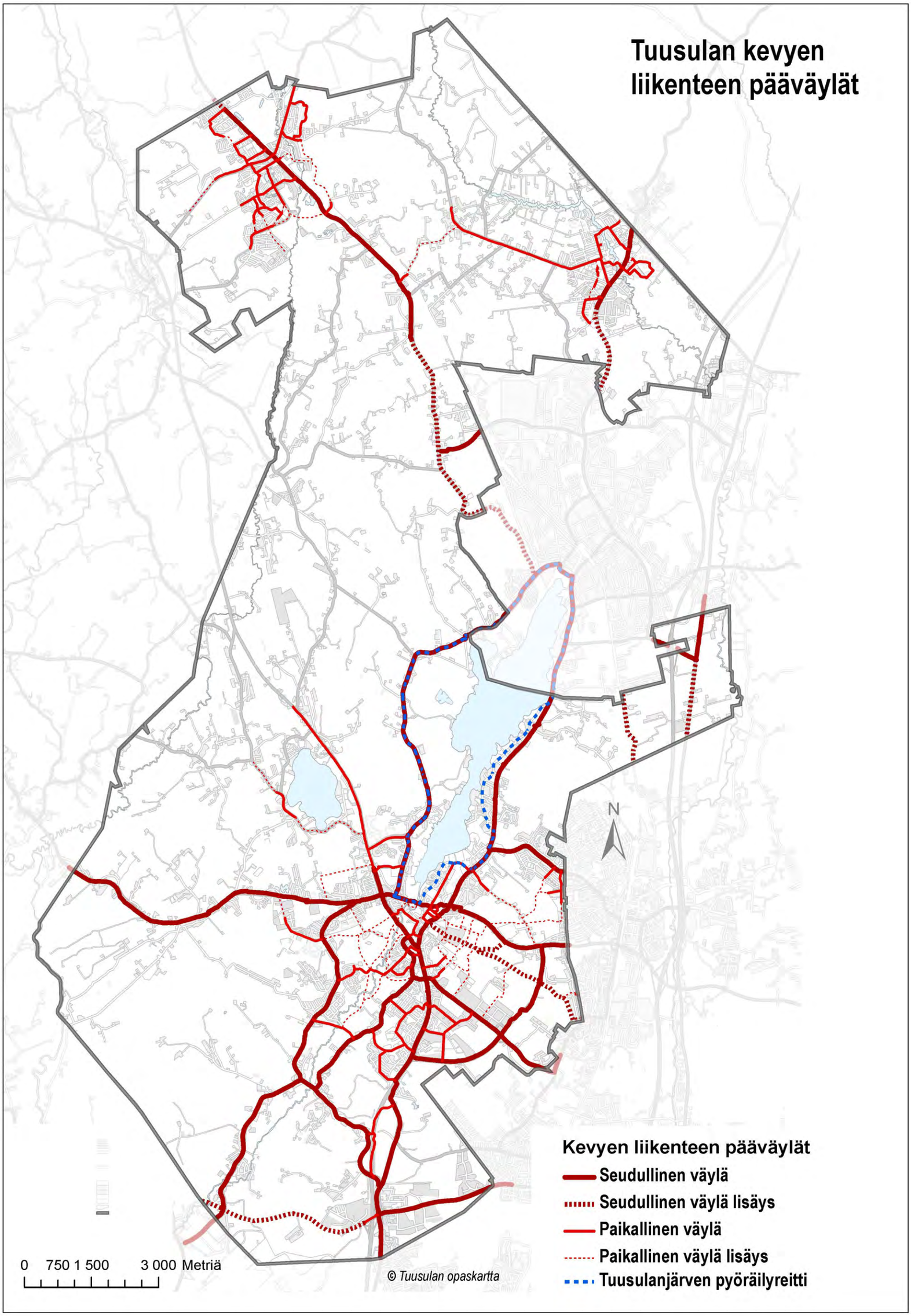
Yleiskaavaluonnoksessa on esitetty Lentoasemalta pohjoiseen suuntautuvan uuden maanalaisen rautatien, Lentoradan, linjaus Hyrylän kautta. Lentoradan linjaaminen Hyrylän kautta mahdollistaa junaliikenteen ulottamisen Hyrylään ja sitä kautta tarjoaa edellytykset merkittävälle joukkoliikennejärjestelmän kehittämiselle.

	Rautatie
	Lentorata. Varaus maanalaiselle rautatielle.
	Moottori- tai moottoriliikennetie
	Kantatie
	Seututie
	Yhdystie/kokoojakatu
	Tieliikenteen yhteystarve
	Vaihtoehtoinen/tarkentuva tielinjaus
	Eritasoliittymä
	Rautatieasema
	Linja-autoterminaali

TUUSULAN YLEISKAAVA 2040



Tuusulan kevyen liikenteen pääväylät



7.8 Luonnonvarat

Maa-ainesten ottoalueet

Senkkerin kiviainesten ottoaluevaraukset (EO) mahdollistavat pitkäjänteisen ja keskitetyn kiviainesten ottamisen pääkaupunkiseudun rakentamistarpeisiin. Lisäksi osalle ottoaluetta on suunniteltu ylijäämämaiden läjitystä sekä teollisuus- ja logistiikkatoimintoja, kuten betoni- tuote- ja betoniaseman toiminta, asfalttiasemien toiminta, rakennusjätteiden käsittelyä (ei loppusijoitusta), hiekkapuhallusta, mullanottoa, kantojen käsittelyä ja hakettamista sekä varastokenttiä. Lisäksi varaudutaan korvaavien uusiokäyttömateriaalien vastaanottoon ja varastointiin.

Pohjavesialueet

Tuusulan kunta on pohjaveden muodostuksen ja pohjavesivarojen suhteen tärkeässä asemassa keskisellä Uudellamaalla. Kunnan alueella on 15 pohjavesialuetta, joista 13 on yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeitä, ns. I-luokan pohjavesialueita, kaksi II-luokan pohjavesialueita.

Hyrylä A & Hyrylä B:n pohjavesialue käsittää suuren osan Tuusulan keskustaajamaa ulottuen Etelä-Tuusulassa sijaitsevan Amerin entisen tupakkatehtaan alueelta Tuusulanjärven lounaispuolelle Nummenkankaan alueelle.

Osa-alueiden A ja B välillä kallioharjanne muodostaa vedenjakajan. Alue on arvokasta harjumaisemaa. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 4,16 km2, josta muodostumisalueet ovat 3,24 km2 (A) ja 0,35 km2 (B). Kokonaisantoisuus on noin 2 900 m3/d. Hyrylän pohjavesialueella on yksi toiminnassa oleva vedenottamo, Koskenmäen vedenottamo osa-alueella A. Amer Oy:n vedenottamo (B) on poistettu käytöstä. Molemmat alueet ovat luokiteltu määrälliseltä arvoltaan hyväksi. Hyrylä A:n pohjavesialue on myös kemialliseltaan tilaltaan hyvä, alue on kuitenkin luokiteltu riskialueeksi.

Mätäkivi A & Mätäkivi B:n pohjavesialue sijaitsee pohjois-eteläsuuntaisella harjuselänteellä, joka rajautuu etelässä kallioihin. Pohjavesiesiintymän keskiosassa sijaitsee mahdollisesti kalliokynnys, joka jakaa alueen kahteen osaan, A ja B. Näiden osien välillä on mahdollisesti hydraulinen yhteys. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 4,28 km2, josta muodostumisalat ovat 1,04 km2 (A) ja 1,41 km2 (B). Kokonaisantoisuus on arviolta 2500 m3/d. Pohjavesialueella on kolme vedenottamoa: Firan- (A), Kuninkaanlähteen- (B) ja Lemminkäinen Oyj:n (B) vedenottamot. Mätäkivi A on määrälliseltä tilaltaan luokiteltu hyväksi. Mätäkivi B on myös määrälliseltään tilaltaan luokiteltu hyväksi, mutta kemialliselta tilaltaan huonoksi.

Rusutjärven pohjavesialue sijaitsee luode-kaakkoissuuntaisella pitkittäisharjulla, joka luoteisosastaan rajoittuu Rusutjärveen. Alue on arvokasta harjumaisemaa. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 2,96 km2, josta muodostumisala on noin 1,8 km2. Rusutjärven vedenpinta on pohjavedenpinnan kanssa samassa tasossa tai alempana, jolloin pintavettä saattaa imeytyä ottamolle. Aluelle on rakennettu tekopohjavesilaitos, jolla on lupa ottaa pohjavettä 10 000 m3/d. Raakavetenä käytetään Päijänne-tunnelista johdettavaa vettä, joka imeytetään neljälle imeytysalueelle.

Kellokosken pohjavesialueen pinta-ala on 0,29 km2, josta pohjaveden muodostumisala on 0,03 km2 . Alueen antoisuus on 600 m3/d. Pohjavesialue on määrälliseltään ja kemialliselta tilaltaan hyvä eikä se ole riskialuetta. Alue on pääosin paksun savipatjan peitossa. Kellokosken pohjavesialue saattaa olla yhteydessä Järvenpään Nummenkylän pohjavesialueeseen saven alla.

Siippoon pohjavesialue sijaitsee pohjois-etelä-suuntaisella noin kahden kilometrin pituisella pitkittäisharjulla. Pohjavesialue on kooltaan 1,35 km2 ja pohjavettä muodostuu noin 600 m3/d.

Kaikulan pohjavesialue sijoittuu luode-kaakko -suuntaisen harjujakson kaakkoisimpaan osaan. Pohjaveden muodostumisalueen pinta-ala on noin 0,4 km2 ja antoisuus noin 800 m3/d.

Lahelan pohjavesialueen kokonaispinta-ala on noin 2,91 km2, josta muodostumisala on noin 1,39 km2. Alueella muodostuu pohjavettä noin 1300 m3/d. Lahelan ottamolta saatava pohjavesi muodostuu pääasiassa Ristikankaan alueella, missä maaperä on hyvin vettä läpäisevää hiekkaa ja soraa.

Palaneenmäen pohjavesialue muodostuu kalliopainanteeseen kerrostuneista harjukumpareista. Pohjaveden purkautumispaikkoja, pieniä lähteitä, esiintyy etenkin alueen pohjoispäässä. Alueen kokonaispinta-ala on 0,89 km2, josta muodostumisalaa noin 0,22 km2.

Jäniksenlinnan pohjavesialue muodostuu yli 20 km:n pituisesta luode-kaakko suuntaisesta Hyvinkäältä Tuusulaan ulottuvasta pitkittäisharjulaaksosta. Pohjaveden muodostumispinta-ala on noin 1,1 km2, kokonaisantoisuus n. 3000-4000 m3/d. Harju on intensiivisen soranoton takia kaivettu lähes kokonaan ja sorakuoppien pohjalla on useita kalliopaljastumia. Palojoen savipeitteisessä jokilaaksossa pohjavesi on paineellista ja joen varrella pohjavesi purkautuu useasta kohdasta maanpintaan. Jäniksenlinnan pohjavesialueella muodostetaan tekopohjavettä, jonka raakavesi otetaan Päijänne-tunnelin Korpimäen pumppaamolta. Tekopohjavesilaitoksen kapasiteetti on noin 13 000 m3/d.

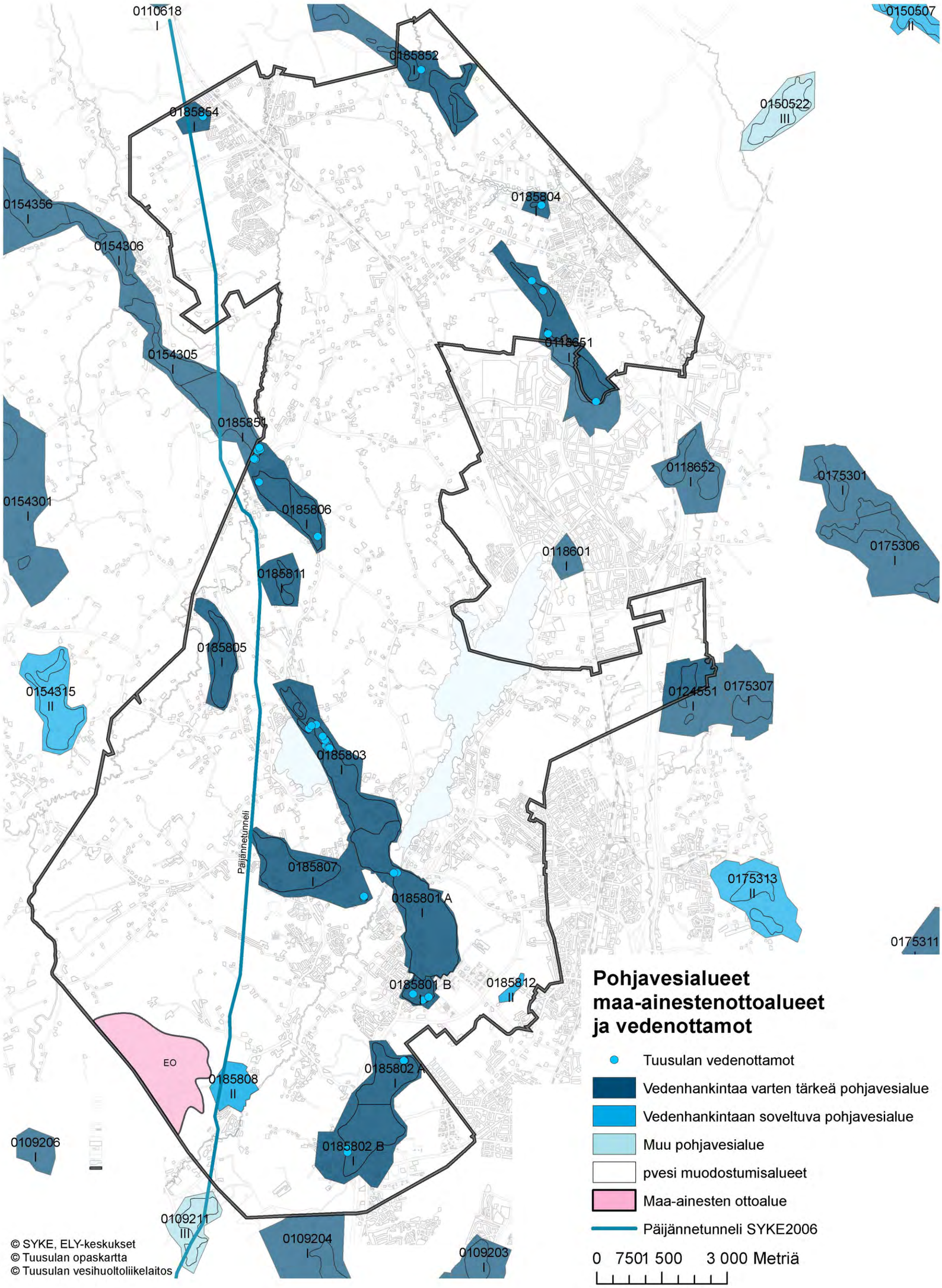
Santakosken pohjavesialue on osa luode-kaakko -suuntaista katkeilevaa, osittain savipeitteistä pitkittäisharjua, jota Keravajokilaakso leikkaa. Alueen kokonaispinta-ala on 3,26 km2, josta pohjaveden muodostumisaluetta on 1,17 km2. Alue on arvokasta harjumaisemaa ja osa siitä on Keravanjoen luonnonsuojelualuetta. Vedenottamo sijaitsee Kellokoskella. Osa pohjavedestä purkautuu vedenottamon ohi Keravanjokeen. Veden antoisuus on noin 1000 m3/d.

Takojan pohjavesialue pieni pohjavesialue, kokonaispinta-alaltaan 0,39 km2. Pohjaveden antoisuus on noin 250 m3/d. Aluetta reunustavat itäosaa lukuunottamatta kallioharjanteet. Pohjavesi on lähellä maan pintaa, purkautumista tapahtuu alueen itä- ja koillisosan puroihin.

Päijänne-tunneli

Päijänne-tunneli on pääkaupunkiseudun veden hankinnan pääasiallinen lähde. Tunneli kulkee keskimäärin noin 50–70 metrin syvyydessä kalliossa. Tunnelissa virtaava vesi on yhteydessä pohjaveteen kallion rakojen kautta. Päijänne-tunnelin suoja-alueelle ei tule sijoittaa toimintoja tai laitoksia, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden muuttumis- ja pilaantumisriskiä.

	Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviävedenhankinnan ja veden käyttäkelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueelle ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän.
EO	Maa-ainesten ottoalue
	Päijänne-tunneli


0110618
0185852
0150507
II
0150522
III
0185854
0154356
0185804
0154306
0118651
0154305
0185851
0118652
0175301
0154301
0185806
0118601
0175306
0185811
0185805
0154315
II
0124551
0175307
0185803
Päijännetunneli
0185807
0185801 A
0175313
II
0175311
0185801 B
0185812
II
EO
0185808
II
0185802 A
0109206
0185802 B
0109211
III
0109204
0109203
© SYKE, ELY-keskukset
© Tuusulan opaskartta
© Tuusulan vesihuoltoliikelaitos
Pohjavesialueet
maa-ainestenottoalueet
ja vedenottamot
Tuusulan vedenottamot
Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue
Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue
Muu pohjavesialue
pvesi muodostumisalueet
Maa-ainesten ottoalue
Päijännetunneli SYKE2006
0 7501 500 3 000 Metriä

7.9 Luontoarvot

Tuusulanjärvi

Tuusulanjärvi on pienehkö, rehevä järvi, joka ulottuu Järvenpäästä Tuusulaan. Tuusulanjärvi sijaitsee Vantaanjoen vesistöalueella ja se laskee Tuusulanjokea pitkin Vantaanjokeen. Järven pinta-ala on 6,0 km2. Tuusulanjärvi on matala, sen keskisyvyys on vain 3,2 ja maksimisyvyys 9,8 metriä.

Tuusulanjärven valuma-alueesta noin 33 % sijaitsee Järvenpään kaupungin ja 67 % Tuusulan kunnan puolella. Valuma-alueesta 30 % on peltoa ja 20 % asutusta. Suurimmat järveen laskevat ojat ovat Sarsalanoja, Mäyränoja ja Vuohikkaanoja.

Tuusulanjärven valuma-alueen maaperästä 65 % on savikkoa. Tästä johtuen järven vesi on savisameaa. Maan muokkaus maa- ja metsätalousalueilla sekä rakentamisessa lisää saviaineksen huuhtoutumista valuma-alueelta. Järveen tulee myös ruskean värin aiheuttavia humuspitoisia vesiä järven itä- ja länsipuolisilta soilta, Tuomalansuolta ja Ruskelan suoalueilta.

Tuusulanjärvi on yksi tutkituimmista järvistä Suomessa. Vielä 1970-luvulla järven vesi oli pahasti rehevöitynyt. Tilanne parani vuoden 1979 jälkeen, kun alueen jätevesiä alettiin ohjaamaan meriviemäriin. Tilanne ei kuitenkaan ole parantunut riittävästi, järveä ympäröivä maatalous ja kiinteistöjen jätevedet kuormittavat edelleen vesistöä. Yhteistyö alueen viljelijöiden kanssa on tärkeää pelloilta tulevan kuormituksen vähentämiseksi. Suurimmat haasteet liittyvätkin ravinnekuormituksen vähentämiseen esimerkiksi kosteikkoja rakentamalla ja viemäröintialueita laajentamalla.

Vuonna 1999 käynnistyi Pro Tuusulanjärvi -kansalaisliikkeen ansiosta kuntayhtymän koordinoima Tuusulanjärven kunnostamisprojekti valtion ja kuntien yhteistyöhankkeena. Hanke on kuulunut tärkeimpiin vesiensuojeluhankkeisiin Uudellamaalla. Järvellä on tehokalastettu särkikaloja ja asennettu hapetuslaitteita alusveden happitilanteen parantamiseksi. Vuoden 2009 elokuussa valmistui valtion ja kuntien rahoituksella yli 20 hehtaarin laajuinen Rantamo-Seittelin kosteikkoalue suurimman tulopuron, Sarsalanojan varteen. Vuonna 2011 valmistui Koskelan ja Tikkapiilon kosteikkoalueet.

Tehokkaiden kunnostustoimien ansiosta järven tila parani selvästi jo 2000-luvun alkuvuosina. Sinileväkukinnat ovat vähentyneet ja pohjasedimentin tila on paranemassa. Osoituksena järven kuntoutumisesta on Järvenpään kaupungin vuonna 2004 Tervanokkaan perustama uimaranta. Ekologiselta tilaltaan Tuusulanjärvi on luokiteltu välttäväksi.

Tuusulanjärvellä on suuri merkitys alueen asukkaille. Järvi valittiinkin vuoden 2011 yleisöäänestyksessä Uudenmaan maakuntajärveksi. Tuusulanjärvi on myös valtakunnallisesti arvokas lintuvesi ja se on osa Natura2000-verkostoa.

Rusutjärvi

Rusutjärvi on 133 hehtaarin kokoinen järvi, jonka keskisyvyys on 2,5 metriä. Vantaanjoen vesistöalueeseen kuuluva Rusutjärvi laskee Vuohikkaanojaa pitkin Tuusulanjärveen. Rusutjärveen laskee kolme puroa: Rusutjärvenoja, Kirjokallionoja ja Kolistimenoja. Rusutjärveen suodattuu vettä myös itärannan harjualueen pohjavesistä.

Rusutjärvi on merkittävä alue virkistyskäytön kannalta; sen itärannalla on suosittu kunnan ja seurakuntien yhteinen luonnonhiekkainen uimaranta. Myös vapaa-ajan kalastus on suosittua. Tärkeimpiä saaliskaloja ovat hauki, kuha, ahven ja ankerias.

Järven virkistyskäyttö väheni rehevöitymisen ja sinileväesiintymien vuoksi, mutta 1980-luvulla alkaneet kunnostustyöt ovat sittemmin puhdistaneet vettä ja uimaranta on nykyisin EU-luokitettu ja uimaveden laatu on ollut hyvä. Sinilevää saattaa kuitenkin edelleen esiintyä pitkien hellekausien aikana. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus seuraa uimaveden laatua.

Rusutjärveä on kunnostettu monien eri menetelmien avulla. Veden happipitoisuutta parantava ilmastus aloitettiin vuonna 1987, vesikasveja on niitetty, järveen on istutettu petokaloja ja särkikalakantaa on harvennettu hoitokalastuksella.

Järveen laskeviin puroihin rakennettiin 2000-luvulla kosteikko sekä laskeutusallas, reheviä liettyneitä rantoja ruopattiin. Päijänne-tunnelista on pumpattu lisävettä Rusutjärveen vuodesta 1992. Sen avulla järven vesi vaihtuu kaksi kertaa vuodessa luontaisen yhden kerran sijasta ja järven ravinnepitoisuus laimenee. Maataloudessa on tehty runsaasti toimia, jotka ajan myötä näkyvät kuormituksen vähenemisenä. Järvet näkyvät yleiskaavassa vesialue-merkinnällä.

Tuusulan Natura-alueet

Tuusulanjärven lintuvesi

Tuusulanjärven lintuvesi (FI0100046) koostuu kolmesta erillisestä Tuusulanjärven vesi- ja rantakosteikkoalueesta. Pohjoispohjukan osa-alue kuuluu Järvenpäähän, kun taas länsirannan ja eteläpään osa-alueet sijaitsevat Tuusulassa.

Natura-alueella Tuusulanjärven rannat ovat pääosin rakentamattomia, vesi- ja rantakasvillisuudeltaan runsaita lahtia, jotka ovat tärkeitä linnustolle. Luontotyypit ovat rehevöityneelle järvelle tavanomaisia kosteita niittyjä ja rantaluhtia.

Alue on valtakunnallisesti arvokas lintuvesi, jossa pesii ja levähtää useita lintudirektiivin mukaan erityistä suojelua edellyttäviä lintulajeja. Alue on tärkeä myös lintuharrastukselle ja -tutkimukselle, sillä seurantatietoja on 1940-luvulta lähtien.

Linnuston kannalta Natura-alueen arvokkain osa on Tuusulanjärven pohjoispää. Siellä on ainakin vielä vuonna 1991 pesinyt 800 paria naurulokkeja yhdessä suuressa ja viidessä pienemmässä yhdyskunnassa, joiden suojassa monet muutkin vesilinnut pesivät. Luhtahuitteja pesi alueella vuonna 1991 neljä paria, lapasorsia kymmenen paria ja heinätaveja yksi pari. Linturannan ja järven pohjoispohjukan väliseltä alueelta on tavattu 46 pesivää lintulajia, joista vesilintuja oli kahdeksan lajia. Alue on myös tärkeä vesilintujen ja kahlaajien muutonaikainen levähdys- ja ruokailupaikka. Mm. harmaahaikaroita saapuu syksyisin lahdelle runsaasti.

Myös järven eteläpäässä pesii useita parhaiden lintuvesiemme lajeja kuten lapasorsa, luhtahuitti ja liejukana. Parimäärät ovat kuitenkin huomattavasti pienempiä kuin pohjoispäässä. Tuusulanjärven rantametsissä ja kulttuurimaisemassa viihtyvät myös mm. seuraavat Suomessa uhanalaiset lintulajit: pikkutikka, ruisrääkkä sekä nuolihaukka. Järven keskiosan lintuvesialueelta ei ole ollut käytössä linnustotietoja.

Keravanjokikanjonin lehto

Toinen Natura-alue on Kellokoskella sijaitseva 2,5 kilometriä pitkä ja 54 hehtaarin laajuinen Keravanjokikanjonin lehto (FI0100045). Luonnonsuojelualueen kasvillisuus on pääosin lehtoa sekä kosteita rantaniittyjä. Alue on sangen edustava kasvillisuudeltaan, linnustoltaan, geomorfologialtaan, maisemaltaan sekä virkistyskäytön kannalta.

Keravanjoki virtaa tällä kohtaa luonnontilaisessa ja mutkittelevassa uomassa. Alueella voidaan nähdä virtaavan veden vaikutus kasvillisuuden sukkessiokehitykseen: vesi kuluttaa joen toista rantaa ja uoma siirtyy vähitellen. Kun joen mutka kehittyy liian jyrkäksi, joki puhkaisee uuden uoman ja vanha mutka muuttuu seisovavetiseksi makkarajärveksi, joka aluksi soistuu, ja muuttuu vähitellen rantaniittyksi ja lopulta rantalehdoksi. Keravanjokikanjonista löytyy erilaisissa vaiheissa olevia alueita juoluoista lehtoihin. Rinteillä on monin paikoin pieniä puroja, ja kasvillisuudessa voidaan havaita pohjaveden tihkuvaikutusta.

Alueen pohjoisosassa maaperä on hiekkaa – eteläosassa hiesua ja savea. Pohjoisosa kuuluu Rajakallion harjujaksoon, jossa rinteet ovat paikoin korkeat ja hyvin jyrkät. Hiekkaiset törmät sortuvat ajoittain jokeen. Harjusta on otettu soraa Natura-alueen ulkopuolelta. Eteläpäässä joenvarsi loivenee ja alueella on rantatasanteita.

Keravanjoella käydään myös perhokalastamassa. Joessa on luontainen purotaimenkanta, joka lisääntyy joenlähinnä sivu-uomissa. Jokeen on istutettu runsaasti vieraita kalakantoja. Jokea käytetään myös melontaan.

Alueella esiintyy useita luontodirektiivin luontotyyppejä sekä lintudirektiivin lajeja. Keravanjoki on tällä kohtaa uomaltaan harvinaisen luonnontilainen uusmaalaiseksi joeksi. Luonnontilaa on muuttanut lähinnä vain melontaa haittaavan rantapuuston vähentäminen. Alue on arvokas ennen kaikkea joen sekä rantaniittyjen ja -metsien muodostamana toiminnallisena kokonaisuutena.

Kanjonin kasvillisuus ja eläimistö

Alueen kasvillisuus on sangen luonnontilaista. Rantojen kosteat suurruohoniityt vaihettuvat lehdoiksi ja ylärinteiden lehtomaisiksi kangasmetsiksi. Itärannan luonnonsuojelualueen lehdosta löytyy vanhan metsän piirteitä.

Alueella on sekä kosteaa että tuoretta lehtoa. Kosteaa on jokivarren rantatasanteilla ja meandereissa sekä rinteen tihkupinnoilla. Tuoretta lehtoa on ylempänä rinteillä. Rannassa kasvaa lähinnä harmaaleppää, haapaa ja koivua, rinteet ovat kuusivaltaisia. Mukulaleinikki, imikkä, näsiä, lehtokuusama, lehto-orvokki, lehtotähtimö, pystykiurunkannus, velholehti, sormisara, koiranvehnä, mäkilehtoluste ja kotkansiipi ovat vaateliaita lehtolajeja. Pensaskerros on hyvin kehittynyt lehtopensaineen.

Metsässä on monin paikoin vanhan metsän piirteitä: lahoa lehtipuuta on melko runsaasti. Luonnonsuojelualueelta löytyi Uudellamaalla harvinainen raidankeuhkojäkälä *(Lobaria pulmonaria).*
Linnusto on runsas, ja lajistossa on varttuneiden metsien lajeja kuten pöllöjä ja tikkoja sekä harvinaiset pikkusieppo ja idänuunilintu.

Luonnonsuojelualueet

Tuusulassa on 11 luonnonsuojelualuetta ja 2 suojeltua luontotyyppiä.

Suvenluhta (0,27 ha), Näsiärinne (0,11 ha), Takahuikon luonnonsuojelualue (4,6 ha), Charlotten lehto (0,81 ha), Keravanjokikanjonin luonnonsuojelualue (0,55 ha), Keravanjoen lehdot (4,1 ha), Saksan pihapuisto (0,1 ha), Lepänojan puronotkon lehdon luonnonsuojelualue (1,1 ha) ovat yksityisiä luonnonsuojelualueita.
Halosenniemi (1,3 ha) ja Lonkerikorven luonnonsuojelualue (6,5 ha) ovat Tuusulan kunnan omistuksessa ja Mustojan luonnonsuojelualue (9,6 ha) kuuluu valtiolle.

Luontotyyppikohteita ovat Gungkärrin pähkinäpensaslehto (0,66 ha) sekä Leppäaron pähkinäpensaslehto (0,57 ha). Alueet on merkitty kaavakartalle olemassa oleva luonnonsuojelualue-merkinnällä.

Mustojan lehtojensuojelualue sijaitsee Tuusulan Siippoon Metsäniityntien eteläpuolella. Alue on noin 10 hehtaarin suuruinen. Mustojan lehtojensuojelualue on valtion omistuksessa ja se suojeltiin erillisellä asetuksella vuonna 1992.

Mustoja virtaa Siippoon viljelysmaiden halki lounaaseen ja laskee lopulta Palojokeen. Kirkasvetinen Mustoja on parin metrin levyinen, sen pohja on hiesua.

Mustojan puronvarsilehdossa kasvaa useita vaateliaita lehtolajeja. Keväisin tulvavesien kostuttamilla puronvarsitasanteilla loistavat keltaisena kevätlinnunsilmä, mukulaleinikki ja hieman myöhemmin rentukka. Muita merkittäviä kasvilajeja ovat keltavuokko, lehtosinijuuri, lehtoleinikki ja mustakonnanmarja.

Uudet suojelualueet

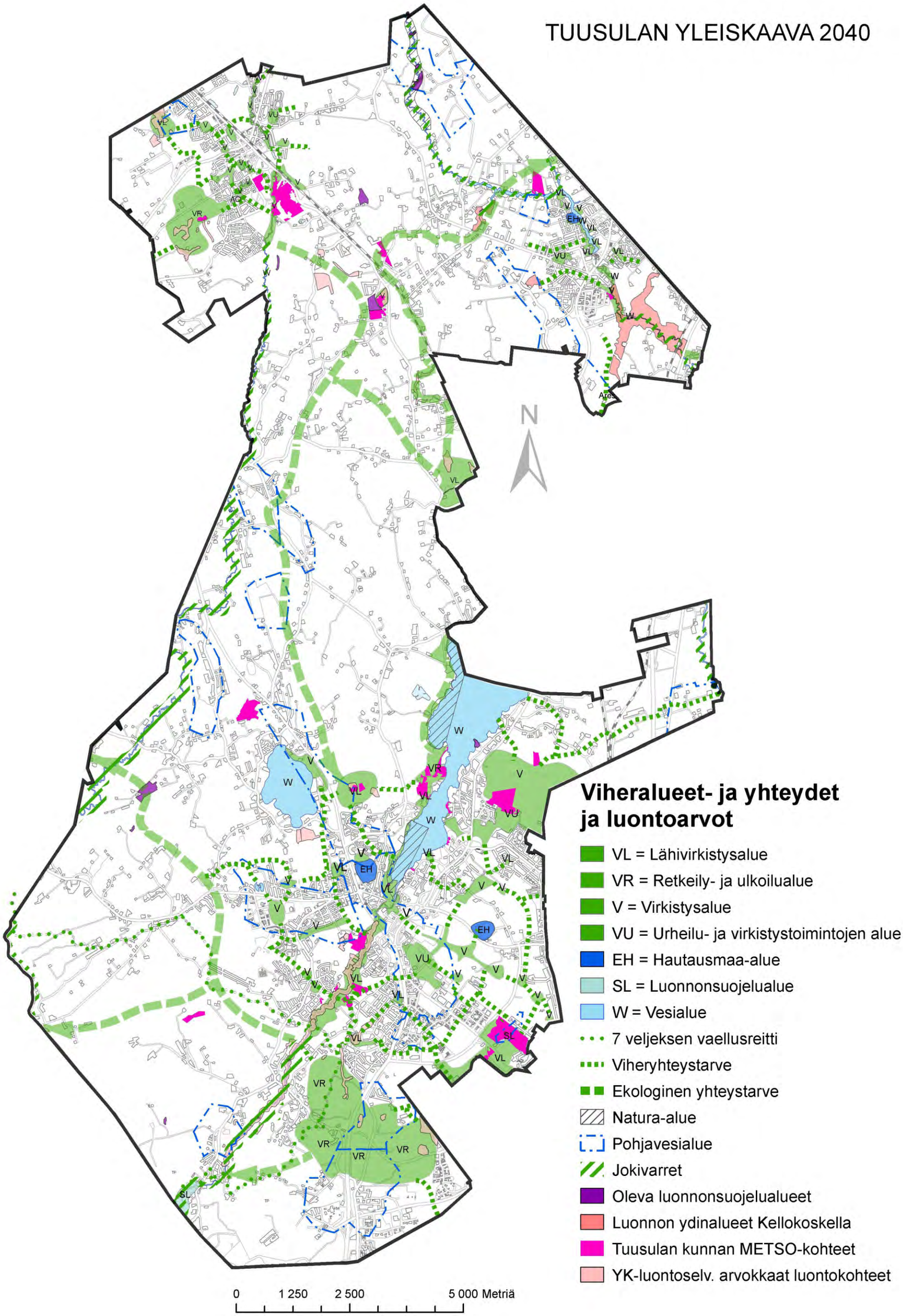
Ruotsinkylä-Myllykylä II -osayleiskaavassa on SL-merkinnällä osoitettu Tuusulanjokivarresta liito-oravien ja lepakoiden elinympäristö ja lisääntymisalue, Sama kohta oli myös METSO-kohde sekä luonnon moninaisuuden kannalta tärkeä alue. Vastaavanlaisia kohteita oli myös Ruotsinkylä-Myllykylä II -osayleiskaavan rajauksen ulkopuolella, nekin sijaitsevat pääosin jokivarressa.

Tuusulan METSO-kartoituksessa löydetty **Harminsuo–Harminkallio–Matkoissuon**-alue merkittiin Sulan osayleiskaavaehdotukseen SL-merkinnällä. Alue on laaja ja hyvin säilynyt suo- ja metsäalue, johon sisältyy myös uhanalaisia suotyyppejä. Luoteisosassa on Harminsuo keidassuoyhdistymä, joka koostuu erilaisista puustoisista korvista. Kaakossa on metsäalue, jossa on iäkkäitä lahopuustoisia tuoreen ja lehtomaisen kankaan kuusivaltaisia sekametsiä, alueella on myös laajahko kalliometsäalue sekä pienempiä kalliopaljastumia.

Kohteeseen kuuluu myös Matkoissuon keidassuoyhdistymän keskiosat. Alue kuuluu kokonaisuudessaan METSO I-luokkaan ja se tulee jättää metsänkäsittelyn ulkopuolelle sähkölinjan ja yksittäisten puiden poistoa lukuun ottamatta. Alue toimii myös virkistyskäytössä ja siellä kulkee virkistysreittejä.
Yleiskaavassa tullaan osoittamaan myös muita arvokkaita METSO-kohteita SL-merkinnällä.

W	Vesialue
	Natura 2000-verkostoon kuuluva alue. Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66§:issä
	Olemassa oleva luonnonsuojelualue.
SL	Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Suojelumääräys on voimassa kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelualueeksi, kuitenkin enintään 5 vuotta tämän yleiskaavan voimaantulosta lukien. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.

TUUSULAN YLEISKAAVA 2040



7.10 Kulttuurimaisema

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Valtakunnalliseen inventointiin valitut kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä.

Kulttuuriympäristöjen alueiden käytön suunnittelussa huomioidaan rakennettujen ympäristöjen lisäksi myös valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä muinaisjäännökset. Kaikki muinaisjäännökset ovat lain nojalla rauhoitettuja.

Tuusulassa on kolme RKY-kohdetta:

1. Jokelan teollisuusalue
2. Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaala
3. Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema

Maaseudun kulttuurimaisema-alue

Tuusulan kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet ja rakennukset on kartoitettu 2011–2014. Selvitys on yleiskaavan liitteenä. Selvitys on ollut keskeneräinen yleiskaavaluonnosta valmisteltaessa, joten kohderajaukset voivat vielä tarkentua.
Tuusulan tärkeimmät kulttuurimaisema-alueet ovat Rantatien alue, Jokelan teollisuusalue sekä Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaala-alue. Lisäksi Tuusulalle merkittäviä ovat laajat yhtenäiset viljelyalueet perinteisine kylämaisemineen.

Hyrylä

Hyrylän taajaman arvokkain rakennettu ympäristö on varuskunta-alue, joka on niin rakennuskannaltaan kuin historialliselta merkitykseltään valtakunnallista arvoa. Tämän lisäksi taajama-alueella on yksittäisiä merkittäviä rakennuksia sekä pieni, muutaman rakennuksen keskittymä Kauppakujalla edustamassa eri-ikäisiä kauppiastaloja.

Kellokosken ruukki & sairaala-alue

Kellokosken taajama on mielenkiintoisten historiallisten vaiheiden kautta koostunut ympäristö. Taajaman maisemaa hallitsevat edelleen 1700-luvun lopussa perustettu ruukki ja 1900-luvun alussa perustettu sairaala, joka sijaitsee entisen kartanon mailla. Sairaala ja ruukki muodostavat Keravanjoen molemmin puolin jakaantuneen taajaman ytimen, jonka ympärillä levittäytyy varhaisimmilta vaiheiltaan 1900-luvun alussa syntynyt pientaloasutus. Kellokosken kylän varsinaisen kasvun lähtökohta on vuonna 1795 perustettu ruukki. Kellokosken partaalla oli jo tätä ennen ollut Järvenpään kylän takamailla sijainnut mylly, joka oli Järvenpään ja Tuomalan talonpoikien yhteinen.

Ruukki- ja sairaalamiljöö on valtakunnallisesti merkittävä maisemallinen ja rakennushistoriallinen kokonaisuus. Kellokosken ruukki sisältää historiallisia kerroksia yli puolentoista vuosisadan teollisuustoiminnasta. Rakennuskantaa on jäljellä lähes kaikista ruukin historiallisista vaiheista. Samalla eri-ikäinen rakennuskanta kertoo lähes 200 vuotta kestäneen teollisen historian vaiheista. Ruukin rakennushistoriallinen arvo liittyy säilyneiden rakennusten suureen määrään sekä niiden erilaisiin funktioihin, mikä heijastelee ruukkien pitkään jatkunutta hallinnollista ja kirkollista itsenäisyyttä.

Jokelan teollisuusalue

Jokela on yksi huomattavimmista Uudellamaalla pääradan varteen syntyneistä teollisuustaajamista. Jokela on useassa vaiheessa rakentunut taajamakokonaisuus, joka sisältää erilaisia arvokkaita ympäristöjä. Arvokkain osa taajamaa on Jokelan tiilitehtaan alue, jolla on teollisuusympäristönä valtakunnallista merkitystä. Teollisuusrakennusten lisäksi alueella on useita merkittäviä yksittäisiä rakennuksia. Alueen historiaa leimaa myös sen muodostuminen kolmen eri pitäjän rajamaille ja siitä aiheutuneet erinäiset viivästykset yhteiskunnallista osallistumista edellyttävässä kehityksessä kuten tiehankkeet.

Jokelassa on edelleen jäljellä noin 20 rakennusta, jotka liittyvät historiansa tai ympäristönsä kautta paikkakunnan alkuvuosikymmeniin. Kartanon teollisuusalue muodostaa yhtenäisen rakennuskannan alueen. Ympäristön vanhin rakennus on tiilitehtaan konttori 1870-luvulta. Muu rakennuskanta on vuoden 1900 jälkeiseltä ajalta, mutta teollisuusalueen rakenne on säilynyt samankaltaisena yli sata vuotta. Jokelan tiilitehdas, vanutehdas sekä laatikkotehdas muodostavat rakennushistorialtaan valtakunnallisesti arvokkaan kokonaisuuden. Maisema-alueena Kartanon teollisuusalue on harvinainen yhdistelmä useiden tehtaiden tuotantorakennuksia ja 1900-luvun alkupuolen työväenyhteisön historiaa. Vanha alakansakoulu ja asuinparakit 1900-luvun alkuvuosikymmeniltä ovat sen sijaan joko palaneet tai purettu hylätyksi tulemisensa jälkeen - kehitys, joka ei anna hyvää kuvaa suhtautumisestamme omaa rakennettua kulttuuriperintöämme kohtaan.

Jokelan teollistumisen aikaisia rakennuksia on muutamia myös Kartanon alueen ulkopuolella. Ne sijaitsevat myöhemmin rakentuneiden pientaloalueiden keskellä ja edustavat varhaisen palsta-asutuksen syntyä teollisuustaajaman ympäristöön.
Yleiskaavaan on osoitettu seitsemän Maaseudun kulttuurimaisema-aluetta (luonnos):

1. Ruotsinkylän kylämaisema, osa Tuusulanjokilaaksoa
2. Linjamäen kyläalue
3. Tuusulajärven kulttuurimaisema
4. Nukarin kyläalueen Tuusulanpuoleinen osuus
5. Hyrylän vanha kaupparaitti
6. Rusutjärven-Siippoon-Nahkelan kylämaisema
7. Vanhankylän torpparikylä

Rakennettu kulttuurialue

Rakennettu kulttuurialue sisältää yksittäisiä rakennuskulttuurikohteita, rakennuksista muodostuneita arvokkaita pihapiirejä jne. Yleiskaavaan on osoitettu taajamista 63 rakennettua kulttuurialuetta (luonnos):

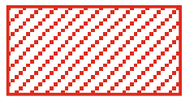
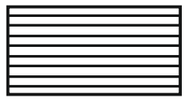
1. Kellokosken sairaala
2. Kellokosken ruukinalue
3. Kukkupakanmäki
4. Torpparintie
5. Kunnaksenpelto
6. Aimola
7. Jokelan tulitikkutehdas
8. Jokelan tiilitehdas, vanutehdas, asemanseutu
9. Perttu, Rovastintie
10. Perttu; Juhanintie
11. Perttu, Viertolantie

12. Riihihaka
13. Keskustie
14. Tiriläntie
15. Päiväkummuntie
16. Ruotsinkylä, Kaura
17. Ruotsinkylän ruotsinkieliset koulut
18. Kaunisnummi
19. Palstatilat
20. Paijalan kylätien alue, Paijalan Ylikylä
21. Paijalan Alikylä (Anttila)
22. Pertun koulu ja Jokelan kirkko
23. Pikku-Mikkeli
24. Lepolan koulu
25. Jokivarrentien pientaloalue
26. Kellokosken hautausmaa ja kappeli
27. Nummenkylän koulut
28. Nummenkankaan hautausmaa
29. Hyrylän kasarmialue
30. Kirkonkylän Saksan talouskeskus
31. Kirkonkylän koulu
32. Koskenmäki
33. Kolsan tiilitehtaan asuinalue
34. Könnintie ja Hongistontie
35. Kuusistontie
36. Ihantolantie
37. Siljalantien pientaloalueet
38. Lepolan asuinalue
39. Jokelan valu
40. Rake ja Lepänoja
41. Jokelan asemanseutu
42. Malmari
43. Jyskelä
44. Mahlamäen lähiö, kerrostalot
45. Mahlamäen lähiö, rivitalot
46. Mahlamäen omakotitalot
47. Mahlamäen vanhat omakotitalot
48. Mahlamäen uudet omakotitalot
49. Maantiekylän Jussila
50. Murto-Furunäs viljelymaisema
51. Mattilan alue
52. Mattilan alue
53. Uusimäki
54. Jyskelä
55. Taka-Hornan pihapiiri
56. Etu-Hornan pihapiiri
57. Laaksolan ja Kukkulan aukea
58. Nuppulinnan torpan pihapiiri
59. Kaukon viljelysmaisema
60. Amer
61. Kuntakeskus
62. Paijalan huvilamiljöö
63. Myllykylän viljelysmiljöö

Yleiskaavassa osoitetaan tärkeimmät säilytettävät ja kehitettävät kulttuurikohteet. Taajama-alueiden ulkopuolisia rakennuskokonaisuuksia ei osoiteta eikä yksittäisiä rakennuksia taajamissa. Niiden osalta säilyttäminen ratkaistaan asemakaavoilla ja mahdollisilla suunnittelutarveratkaisuilla.

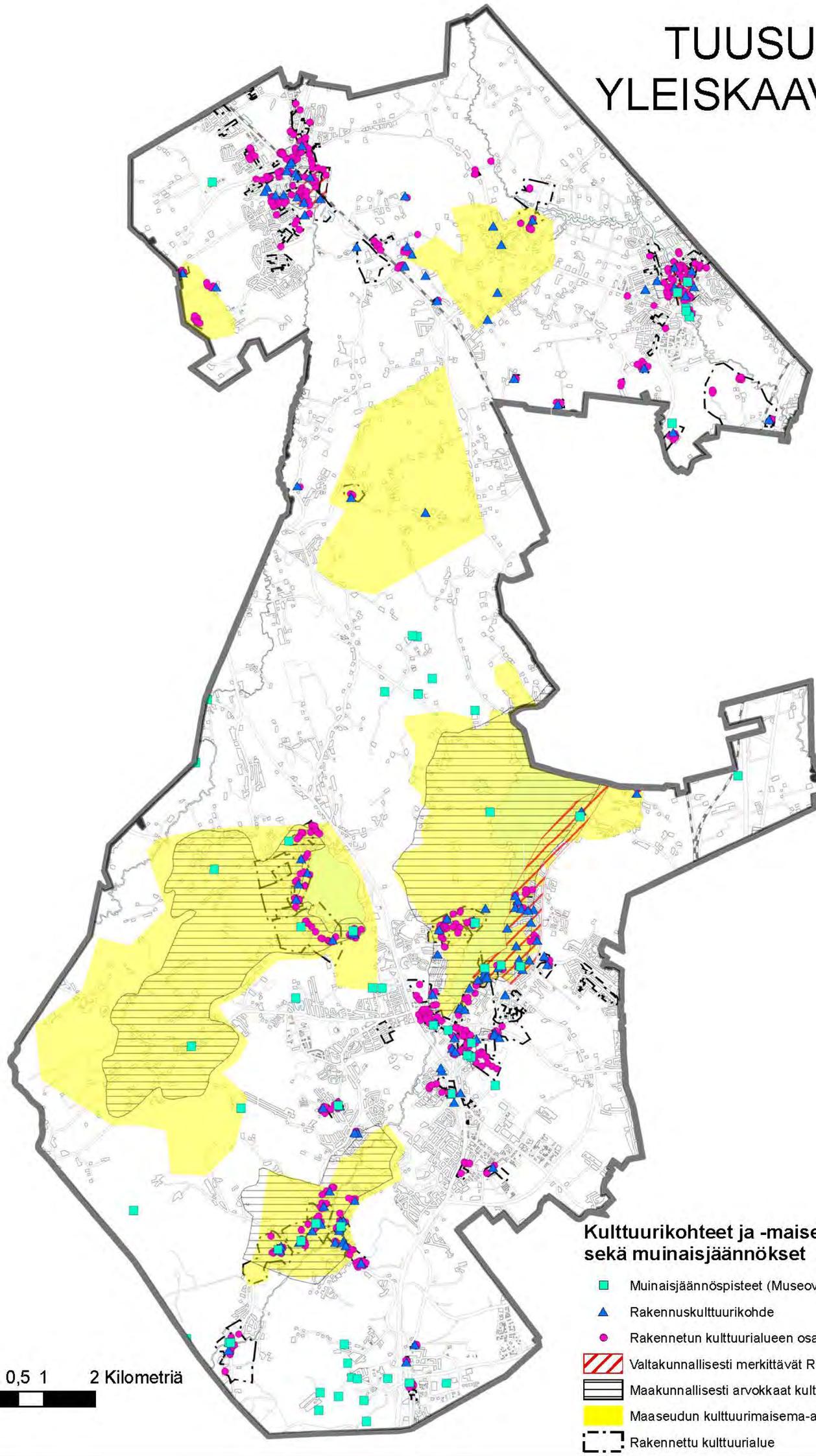
Paikallisesti arvokkaisiin kulttuurimaisemiin kuuluu kylä- ja peltoalueita sekä rakennetun ympäristön osia, joilla on Tuusulan historian ja identiteetin kannalta erityistä merkitystä. Yleiskaavassa ei osoiteta sellaisia yksittäisiä arvokkaita kohteita, jotka sisältyvät toiseen arvokokonaisuuteen.

Muinaismuistokohteet on osoitettu yleiskaavaan Museoviraston selvitysten perusteella. Tuusulan arkeologinen inventointi (2006), Tuusulan historiallisen ajan muinaisjäännösinventointi (2009) sekä Museoviraston arkeologisen laitoksen inventoinnit.

	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. • Tuusulan Rantatie • Jokelan teollisuusalue Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaala
	Maaseudun kulttuurimaisema-alue. Alueen rakentamisessa ja suunnittelussa on huomioitava kulttuurimaiseman ja siihen liittyvien rakennusten säilyminen.
	Rakennettu kulttuurialue. Alueen suunnittelussa on huomioitava rakennetun ympäristön erityispiirteet ja säilyminen.
	Muinaismuistokohde

(Kartta seuraavalla sivulla.)

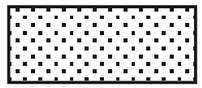
TUUSULAN YLEISKAAVA 2040



7.11 Ympäristöhäiriöt ja erityisalueet

Yleiskaavaan on kuvattu voimassa olevan maakuntakaavan mukaiset lentomelun verhokäyrät, jotka vaikuttavat Etelä-Tuusulan kaakkois- ja lounaisosien maankäyttöön. Finavia Oyj:llä on vireillä ympäristölupahakemus, joka toteutuessaan kasvattaisi lentomelun verhokäyriä koillissuunnassa merkittävästi. Vaikutus ulottuisi ennen kaikkea Rykmentinpuiston itäosaan ja Keravan rajan tuntumaan. Ympäristölupa on korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Yleiskaavaan on osoitettu asemakaavojen mukaiset hautausmaa-alueet Hyrylässä ja Kellokoskella. Hyrylässä Paijalan hautausmaalle on osoitettu laajentumisvaraa.

	Alue, jolla lentomelu rajoittaa rakentamista
	Hautausmaa-alue

8. YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Tuusulan yleiskaava 2040 tultua lainvoimaiseksi oikeusvaikutteiset osayleiskaavat jäävät edelleen voimaan Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavaa lukuun ottamatta. Yleiskaava on kuitenkin ohjeena, kun yksityiskohtaisempaa maankäyttöä suunnitellaan myös oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen alueilla.

Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaava kattaa laajan alueen Tuusulan keskustaa, mutta ei ota kantaa alueiden käyttötarkoitukseen eikä mitoitukseen. Keskustan suunnittelun taustaksi on laadittu Hyrylän keskustan kehittämissuunnitelma (2003), keskustan yleissuunnitelma(2013), Tuusulanväylän kehittämissuunnitelma (2003), Lahelan yleissuunnitelma (2009), Anttilan yleissuunnitelma (2004), Kiventaka-yleissuunnitelma (2013), Rykmentinpuiston osayleiskaava (2012) ja Sulan osayleiskaava (2014). Asemakaavoitus on edennyt ylempiasteisiin kaavoihin ja yleissuunnitelmiin tukeutuen.

Yleiskaava 2040 työn jälkeen voidaan Tuusulan keskustan suunnittelua jatkaa seudun ja kunnan kehityksen edellytysten ja tarpeiden mukaan sektoreittain. Keskustan osayleiskaava voidaan laatia nyt yleiskaavassa määritellylle keskustatoimintojen alueelle, Koillis-Hyrylän osayleiskaava Kulloontien, Järvenpääntien ja Tuusulantien sekä Keravan kaupungin rajaamalle, pääosin rakentamattomalle alueelle ja Länsi-Hyrylän osayleiskaava Paijalan, Vaunukankaan, Lahelan ja Riihikallion alueille. Osayleiskaavojen tärkeimmät aiheet ovat yleiskaavaa yksityiskohtaisempi liikenneverkko, kaupunkikuvalliset näkökohdat, toimintojen sijoittelu ja mitoitus. Osayleiskaavojen tulee vastata laatimishetken lähivuosien tarpeeseen uusimpien suunnittelutavoitteiden mukaisesti.

Tuomalan osayleiskaavan tarkistustarve juontaa seudullisesta kehityksestä. Pää- ja oikoradan erkanemiskohta ympäristöineen on seudullisessa suunnittelussa todettu merkittäväksi yhdyskuntarakennetta täydentäväksi asuin- ja työpaikka-alueeksi. 4. vaihemaakuntakaava tarkastelee tällaisten kehitettävien asemanseutujen maankäytön ratkaisemista. Tuomalan osayleiskaavan tarkistus tulee ajankohtaiseksi maakuntakaavatyön jälkeen.

Jokelassa erot yleiskaavan ja osayleiskaavan välillä ovat ajoitukseen liittyviä. Osayleiskaavassa on osoitettu asemakaavoitettavaksi keskustan reunamilla olevia alueita, jotka yleiskaavaluonnokseen on osoitettu asumisen reservialueina. Tiivistämisen tavoite maakuntakaavassa ja yleiskaavan tavoitteissa ohjaa maankäytön painopistettä keskustaan ja aseman ympäristöön. Nämä asumisen reservialueet tarjoavat joustoa ja vaihtoehtoja taajaman kehittämisessä. Läntistä työpaikka-aluetta on laajennettu yleiskaavaluonnoksessa länteen pois Päijänne-tunnelin vaikutusalueelta.

Kellokosken taajaman osalta on tehty samanlainen ajoitustarkastelu kuin Jokelassa. Osa asemakaavoitetuiksi tarkoitetuista asuinalueista on merkitty reservialueiksi. Keskustatoimintojen aluetta on yleiskaavaluonnoksessa laajennettu etelään päin ja taajama-aluetta laajennettu itään osayleiskaavassa osoitetusta.

Eroavuudet Jokelan ja Kellokosken osayleiskaavan ja yleiskaavaluonnoksen välillä eivät edellytä välitöntä tarkistustarvetta osayleiskaavoihin.

Haja-asutusalueiden osayleiskaavat ovat ohjanneet kohtuullisella tavalla haja-asutusalueiden rakentamista. Yleiskaavaluonnoksen karttaan on osoitettu kyläalueita, joiden kohdalla osayleiskaavoja voisi tarkistaa asutuksen sijoittamiseksi kylien keskustoihin.

9. YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

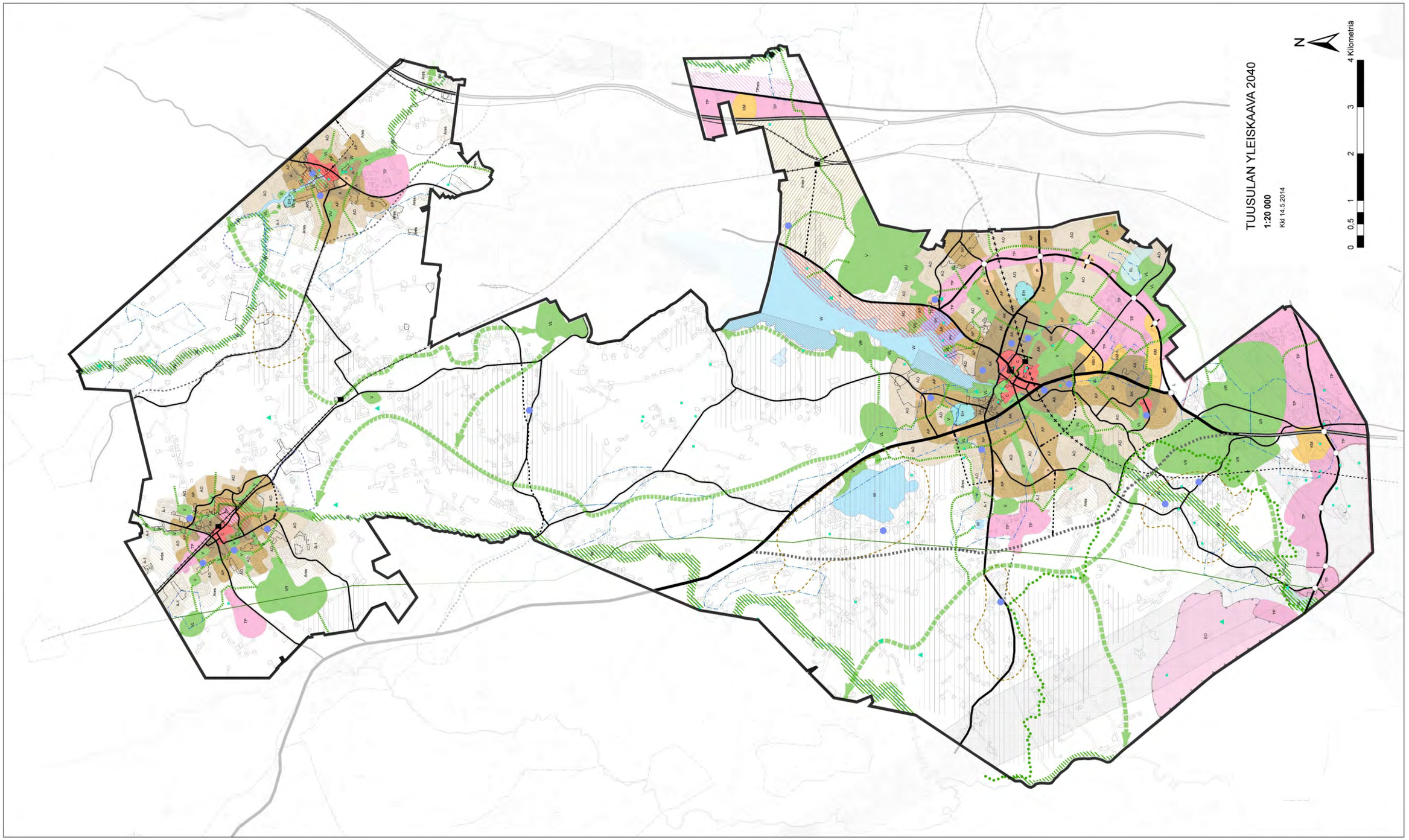
Valtakunnaliset alueidenkäyttötavoitteet	Yleiskaavan sisältö
Toimiva aluerakenne	
Aluerakenteen tasapainoinen kehittäminen hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita ja alueiden omia vahvuuksia	Yleiskaavan kaikki kasvu on sijoitettu oleviin taajamiin niitä eheyttäen ja maltillisesti laajentaen. Rakennemallivaiheessa oli mukana kaksi vaihtoehtoa, joissa avattaisiin Tuusulaan neljäs taajama. Uuden taajaman kehittäminen veisi resurssit kaikkialta muualta, ja olisi ennen kaikkea suuri riski Hyrylän kehittymiselle. Yleiskaavassa kasvu painottuu itäiseen Hyrylään, rakenne kasvaa Keravan suuntaan, mikä on tarkoituksenmukaista seuturakenteen ja joukkoliikenteen kehittämisen kannalta. Hyrylää halutaan kehittää Tuusulan keskuksena; sen vahvuudet ovat hyvä sijainti, Tuusulanjärvi sekä vahva historiallinen tausta.
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	
Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden hyödyntäminen ja eheyttäminen	Yleiskaava kuroo taajamarakenteen aukkoa umpeen Keravan suuntaan
Palvelujen ja työpaikkojen sijoittaminen siten, että ne ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa	Asuinalueiden toteuttaminen riittävällä tiiviydellä mahdollistaa saavutettavat lähipalvelut. Yleiskaavan mitoituksessa on huomioitu, että 3,7 asukasta tuottaa keskimäärin 1 työpaikan. Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu palvelukeskittymiä liikenteellisiin solmukohtiin ja merkittävät työpaikka-alueet pääväylien läheisyyteen, kuten Lahden moottoritien sekä tulevan Kehä IV:n varteen.
Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun edellytysten parantaminen	Yleiskaavan lähtökohtana on ollut riittävän joukkoliikennetiheyden saavuttaminen.
Riittävien alueiden varaaminen elinkeinotoiminnoille	Yleiskaavassa varataan työpaikka-alueita Etelä-Tuusulaan, Sulaan ja Kehä IVn varteen. Lisäksi osoitetaan työpaikka-alue reservialueineen Lahden moottoritien varteen. Jokelassa varataan työpaikka-alueita taajaman länsipuolelle ja Kellokoskella Rajalinnaan.
Kaupunkiseutujen kehittäminen tasapainoisina kokonaisuuksina ja keskusta-alueiden kehittäminen monipuolisina palvelujen, asumisen ja vapaa-ajan alueina	Yleiskaavassa osoitetaan mahdollisuudet Hyrylän, Jokelan ja Kellokosken kuntakeskuksien tiivistämiseen ja kehittämiseen.
Viheralueiden yhtenäisyys	Yleiskaavan rinnalla valmistellaan viheraluestrategiaa, joka on viheralueiden pitkän aikavälin kehittämissuunnitelma. Strategia ohjaa alueiden tarkempaa suunnittelua. Yleiskaavassa osoitetaan tärkeimmät seudullisesti ja paikallisesti merkittävät viheralueet sekä tarpeelliset kehitettävät yhteydet niiden välillä.
Rakennetun ympäristön ajallinen kerroksellisuus, omaleimaisuus ja ihmisläheisyys	Ajallinen kerroksellisuus näkyy Tuusulan taajamakuvassa, kun kulttuurihistoriallisesta selvityksestä osoitetaan säilytettäviä ja arvokkaita kohteita.
Ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen poistaminen ja ennalta ehkäiseminen.	Lentomelualueelle ei osoiteta asumista. Eteläisintä Tuusulaa kehitetään työpaikka-alueena.
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	
Luonnonvarojen saatavuuden turvaaminen tuleville sukupolville	Ruotsinkylän Senkkerin alue varataan maa-ainesten ottoalueeksi. Pohjavesien suojelu ja pilaamisen ehkäiseminen turvataan.
Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyminen	Yleiskaavassa on otettu huomioon arkeologisen selvityksen, historiallisen ajan muinaisjäännösselvityksen ja Kulttuuriympäristöselvityksen sisältö.
Luonnon virkistyskäytön ja luonto- ja kulttuurimatkailun edistäminen	Viheraluestrategian sisältö on otettu huomioon yleiskaavassa.
Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto	
Liikennejärjestelmien kehittäminen eri liikennemuodot käsittävinä kokonaisuuksina	Suunnittelun lähtökohtana on pidetty joukkoliikennetiheyden saavuttamista nykyisissä taajamissa. Tiivistyvä yhdyskuntarakenne ei aiheuta paineita uusien liikenneyhteyksien rakentamiselle. Joukkoliikennetiheyttä (vähintään 20 as/ha) on pidetty suunnittelun tavoitteena yleiskaavatyön alusta lähtien. Uusien alueiden sijoittaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle ja välittömään läheisyyteen parantaa kevyen liikenteen kilpailukykyä lyhyillä matkoilla. Kevyen liikenteen seudullinen ja paikallinen verkosto on esitetty teemakartalla.
Liikennetarpeen vähentäminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen	Riittävän tiivis rakenne mahdollistaa kevyellä liikenteellä saavutettavat lähipalvelut. Yhdyskuntarakenteen tiivistyminen parantaa edellytyksiä tuottaa kustannustehokasta joukkoliikennettä ja lisätä joukkoliikenteen tarjontaa. Yleiskaavan tavoitteena on kestävien liikennemuotojen kulkutapaosuuden nostaminen ja henkilöautoriippuvuuden vähentäminen. Kevyen liikenteen priorisoinnilla parannetaan liikenneturvallisuutta.

Ensisijaisesti olemassa olevien pääliikenneyhteyksien ja -verkostojen kehittäminen	Yleiskaavaratkaisussa tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, mikä vähentää uusien väyläyhteyksien rakentamisen tarvetta. Liikenteelliset toimenpiteet keskittyvät olemassa olevan päätieverkon välityskyvyn ja toimivuuden parantamiseen ja seudullisen ja paikallisen liikenteen sujuvuuden turvaamiseen.
Helsingin seudun erityiskysymykset	
Edellytysten luominen asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle.	Yleiskaavaratkaisu sijoittaa Tuusulan tulevan väestönkasvun oleviin taajamiin. Pääroolissa on Hyrylä, joka sijaitsee lähellä Helsinkiä, ja jossa kasvupaineet ovat suuret.
Yhdyskuntarakenteen hajautumisen ehkäiseminen	Yleiskaavassa ei osoiteta rakennetta hajauttavia alueita. Tuusulan oikeusvaikutteiset, ns. mitoittavat osayleiskaavat, joissa on määritelty hajarakentamisen määrä kantatilamitoitukseen perustuen, jäävät voimaan. Hajarakentaminen on Tuusulassa hallittua, n. 15 % uusista omakotitaloista sijoittuu asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolelle. Kantatilamitoituksen mukaisia hajarakentamispaikkoja on käyttämättä n. 1000 kappaletta, mikä on marginaalinen määrä kunnan väestönkasvuun ja yleiskaavan kasvuodotuksiin nähden.
Seudullisen liikennejärjestelmien kehittäminen	Yleiskaavaratkaisussa luodaan edellytykset lentokentän pohjoispuolisen poikittaisen seudullisen liikenneyhteyden sekä pohjoisen Järvenpäästä Tuusulan kautta Nurmijärvelle suuntautuvan yhteyden luomiselle. Kaavaratkaisulla tuetaan myös seudullisen, Hyrylän läpi kulkevan liikenteen sujuvuutta ohikulkutietä parantamalla ja Hyrylän sisäisten yhteyksien parantamisella.

Vaikutusten arviointi	
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	Strateginen yleiskaava tiivistää yhdyskuntarakennetta olevissa taajamissa. Kun asutus tiivistyy, edellytykset lähipalveluille paranevat. Rakenteen eheyttäminen mahdollistaa laajempien vapaa-alueiden taajamien ulkopuolelle.
Maa- ja kallioperä, vesi, ilma ja ilmasto	Pohjavesialueet Maa-ainesten ottoalueet Ilmasto?
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	Yleiskaavassa on huomioitu suojelukohteet sekä monimuotoisuuden kannalta merkittävät kohteet, kuten Tuusulanjokivarsi. Yleiskaavassa osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävimmät alueet. Yleiskaavatyön rinnalla tehtävä viheralustrategia on vielä kesken, sen myötä arviointi tarkentuu. Alueiden tarkemmassa suunnittelussa laadittavissa luontoselvityksissä selvitetään kunkin alueen arvot yleiskaavatasoa tarkemmin.
Yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne	Yleiskaava on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja olevia taajamia tukeva. Rakenteen tiivistäminen tuottaa nykyistä paremmat edellytykset laadukkaan joukkoliikenteen kehittämiselle sekä tehokkaalle yhdyskuntataloudelle. Eheä rakenne mahdollistaa liikenteen parantamishankkeiden taloudellisen suunnittelun. Yhdyskuntarakenteen kuroutuminen kohti Keravaa edellyttää lisäksi kuntienvälistä yhteistyötä liikennehankkeiden suunnittelussa. Strateginen yleiskaava ohjaa kunnan maanhankintaa sekä määrittelee kaavoitettavat alueet. Näin ollen liikenteen haasteet ja ongelmakohdat on helpompi ennakoida sekä panostaa niihin.
Taajamakuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	Yleiskaavaa varten on laadittu maisemaselvitys, jonka suositukset on huomioitu kaavassa. Lisäksi on laadittu kulttuurihistoriaselvitys erillisenä dokumenttina, jonka aluekohteet osoitetaan yleiskaavassa huomioitaviksi. Yleiskaavassa osoitetaan valtakunnallisesti, maakunnallisesti sekä paikallisesti arvokkaat kulttuurikohteet. Yleiskaava ohjaa tarkempaa alueiden suunnittelua, kuten asemakaavoitusta. Yksittäisten kulttuurikohteiden tarkemmat suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavoilla.
Viheralueet ja -yhteydet	Yleiskaavassa osoitetaan seudullisesti sekä paikallisesti tärkeimmät viheralueet ja -yhteydet. Yleiskaavatyön rinnalla tehtävä viheraluestrategia on vielä tekeillä, sen myötä ulkoilureitit tarkentuvat.

10. Yleiskaavakartta, merkinnät ja määräykset

(Aineisto seuraavilla sivuilla).


TUUSULAN YLEISKAAVA 2040
1:20 000
Kkl 14.5.2014
N
0
0,5
1
2
3
4 Kilometriä

Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset

Alueiden käyttötarkoitukset

C

Keskustatoimintojen alue.

Alueelle saa sijoittaa kauppaa, työpaikkoja ja asumista.
Alueen tavoitetehokkuus on ea=0,20.

Keskustatoimintojen alakeskus
Alueelle saa sijoittaa kauppaa, työpaikkoja ja asumista.
Alueen tavoitetehokkuus on ea=0,20.

AK

Asuinkerrostalojen alue
Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kaupunkimaisiin kerrostaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.
Suositeltava aluetehokkuus on 0,2.

A

Asuinkerrostalojen ja pientalojen alue.
Asumisen käyttöön varattavat alueet, joilla sallitaan kerrostalorakentaminen sekä tiivis ja matala pientalorakentaminen. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.
Suositeltava aluetehokkuus on 0,15.

AP

Pientalovaltainen asuntoalue
Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.
Suositeltava aluetehokkuus on 0,15.

AO

Omakotivaltainen asuntoalue
Alue varataan 1-2 -asuntoisten erillispientalojen rakentamiseen. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.
Suositeltava aluetehokkuus 0,1.

A-1

Säilyvä omakotivaltainen asuntoalue

Ares

Asumisen reservialue

Ares-1

Ristikytö. Uusi asemanseutuun tukeutuva tiivis taajamatoimintojen reservialue.

KM

Seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt
kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

KM-1

Paikallinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

P

Palvelujen ja hallinnon alue

PY

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue

Julkisten lähipalveluiden keskus

TP

Työpaikka-alue

TPres

Työpaikkojen reservialue.

V — Alue varataan päivittäiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön laatuun.

VL — Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun sekä luonnon kokemiseen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ulkoilun ohjaamiseen ja ympäristön laatuun. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistettava myös sujuvat kevyen liikenteen yhteydet virkistysalueelta asuinalueille.

VU — Alue varataan urheilu- ja virkistystoimintaa varten. Alueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja kenttiä asemakaavan mukaan.

VR — Alue varataan yleiseen retkeily- ja ulkoilutoimintaan. Jatkosuunnittelussa alueelle voidaan osoittaa erilaisia toimintoja varten tarpeellisia alueita tai reittejä. Retkeily- ja ulkoilualueilla toteutettavat rakenteet tulee sovittaa maastoon siten, että kulttuuriympäristö, maisema ja luonnon erityispiirteet tulevat huomioon otetuksi.

Taajaman ulkopuolisissa, laajemmissa virkistysmetsissä toimenpiteiden tarkoituksena tulisi olla alueen luonnonarvojen säilyttäminen ja palauttaminen sekä käytöstä aiheutuvien haittojen vähentäminen.

Tuusulan jokien varret huomioidaan yksityisemmässä kaavoituksessa arvokkaina kohteina, joille voidaan osoittaa virkistyskäyttöä ja -reittejä. Tuusulan joet toimivat ekologisina yhteyksinä, mutta niillä on myös virkistyksellisiä sekä maisemallisia arvoja, joten ne on merkitty omalla tunnuksellaan taajama-alueiden ulkopuolelle.

EH — Hautausmaa-alue

EO — Maa-ainesten ottoalue

SL — Luonnonsuojelualue.

L — Liikennealue

W — Vesialue

Alueiden erityisominaisuudet

Natura 2000-verkostoon kuuluva alue.
Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty LSL 65 ja 66§:issä

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

- Tuusulan Rantatie
- Jokelan teollisuusalue
- Marieforsin ruukki ja Kellokosken sairaala

Maaseudun kulttuurimaisema-alue. Alueen rakentamisessa ja suunnittelussa on huomioitava kulttuurimaiseman ja siihen liittyvien rakennusten säilyminen.

Rakennettu kulttuurialue. Alueen suunnittelussa on huomioitava rakennetun ympäristön erityispiirteet ja säilyminen.

Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä vedenhankinnan ja veden käyttäkelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueelle ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän.

Kyläalue, jota kehitetään laatimalla alueelle erillinen osayleiskaava

Hevosiin liittyvään elinkeinotoimintaan osoitettava alue.
Alue tullaan asemakaavoittamaan.

Alue, jolla lentomelu rajoittaa rakentamista

Kohde- ja viivamerkinnät

Rautatie

Lentorata. Varaus maanalaiselle rautatielle.

Moottori- tai moottoriliikennetie

Kantatie

Seututie

Yhdystie/kokoojakatu

Tieliikenteen yhteystarve

Vaihtoehtoinen/tarkentuva tielinjaus

Eritasoliittymä

Ekologinen yhteystarve

Viheryhteystarve. Yhteyden tarkempi toteutustapa ratkaistaan asemakaavoituksella.

Seitsemän veljeksen vaellusreitti

Rautatieasema

Linja-autoterminaali

Päijännetunneli

Muinaismuistokohde

Luonnonsuojelualue

Tuusulan kunta

TUUSULAN YLEISKAAVA 2040

STRATEGINEN YLEISKAAVA

LUONNOS 1:20 000

Tuusulan kunta
Kaavoitus 14.5.2014

Hannu Haukkasalo, kuntakehitysjohtaja

Kaija Hapuoja, yleiskaavasuunnittelija

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset. (23.12.1999/1284)

Tuusulassa

Hannu Kantola, kiinteistöinsinööri

Asemakaavakartan yhtäpitäväksi kunnanvaltuuston
tekemän päätöksen kanssa todistaa:

Tuusulassa

Tuula Hyttinen, kunnansihteeri
Kunnanvaltuuston pöytäkirjanpitäjä

KKL 14.5.2014	
	1005

10 § **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 keskustaan, 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 koonnut 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 Ikäheimo / 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. Rakenneratkaisuilla 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. Vantaankoskentien 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 Vantaankoskentien 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 kestävän 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 Vantaankoskentien 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
Liikenneratkaisu perustuu joustavaan, eri liikkumismuodot huomioivaan kokonaisuuteen, joka niveltyy osaksi Kivistön muuta liikenneratkaisua. 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 Keimolantieltä kuin

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

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

Liityntäpysäköintipaikkoja on alustavasti tutkittu kellariin, linja-autoterminaalin 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 suunnittelijoineen 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 suunnitteluaikataulusta 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 konseptikäsikirjan luonnos, Hannu Tikka / 13.10.2014
- meluselvitys, Ramboll Oy, 29.8.2014
- runkomelu- ja -tärinäselvitys 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



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS

MAANKÄYTTÖLUONNOS - VAIHEET I JA II **26.9.2014**

HOK-ELANTO INNOVARCH KESKO

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 10 §



D vaihe I

KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET

KIVISTÖ VANTAA

ALUSTAVA

29.9.2014

Copyright © Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

INNOVARCH
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
Vahanen-yhtiöt
Linnoitustie 5, 02600 Espoo, Finland
+358 (0)20 769 8698



KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET

KIVISTÖ ALUSTAVA

VANTAA 29.9.2014

Copyright © Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

INNOVARCH
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
Vahanen-yhtiöt
Linnoitustie 5, 02600 Espoo, Finland
+358 (0)20 769 8698





Johdanto

Kivistön kaupunkikeskus on Kivistön alueen käyntikortti. Tätä tavoitetta tukemaan olemme suunnitelleet hypermarketkokonaisuuden, joka hyvän arkkitehtuurin kautta tuo osansa aktiivisen elämisen keskukseen.

Suunnitteluratkaisut

Rakennuksen arkkitehtuuri kasvaa ympäristöstä, näkemyksestä ja eri osapuolten tavoitteista. Kaupunkikuvallinen laatu rakentuu julkisivusommittelun, kestävien materiaalien ja värien kompositiosta.

Rakennuksen lähiympäristön luonto tulee pääosin olemaan rakennettua luontoa, joten ympäristön maisemasuunnittelulla on merkittävä vaikutus rakennuksen koettavuuteen. Rakennus juurtuu maahan selkeän, kivipintaisen jalustan varassa. Rakennuksen visuaalisuuden osalta päädyimme ulkoseinissä tumman punaiseen pohjaväriin - luumun väriin, joka symboloi kestävyyttä ja arvokkuutta. Leikkisyyden ja raikkauden tuovat mukanaan valon värit, valkoinen ja hopea, jotka muodostavat verhon rakennuksen peruspinnalle. Materiaalien kautta eri valaistusolosuhteissa rakennus elää tavallaan. Eteläpäädyn lasiosuus viestii rakennuksen sisäisestä toiminnasta ja hengittää toimintaa rakennuksen vaipan läpi.

Valaistuksella tulee olemaan voimakas rooli kokonaisuudessa - valaistuksen tulee olla kaupallisesti houkutteleva, mutta silti hillitty ja kaupunkimainen. Valaistuksen keinoin korostamme sisäänkäyntialueita ja ympäristöteemaan liittyviä aiheita, kuten eteläsivun Kivivirtaa - alueita, joista asukkaat ja asiakkaat saavat positiivisen muistijäljen.

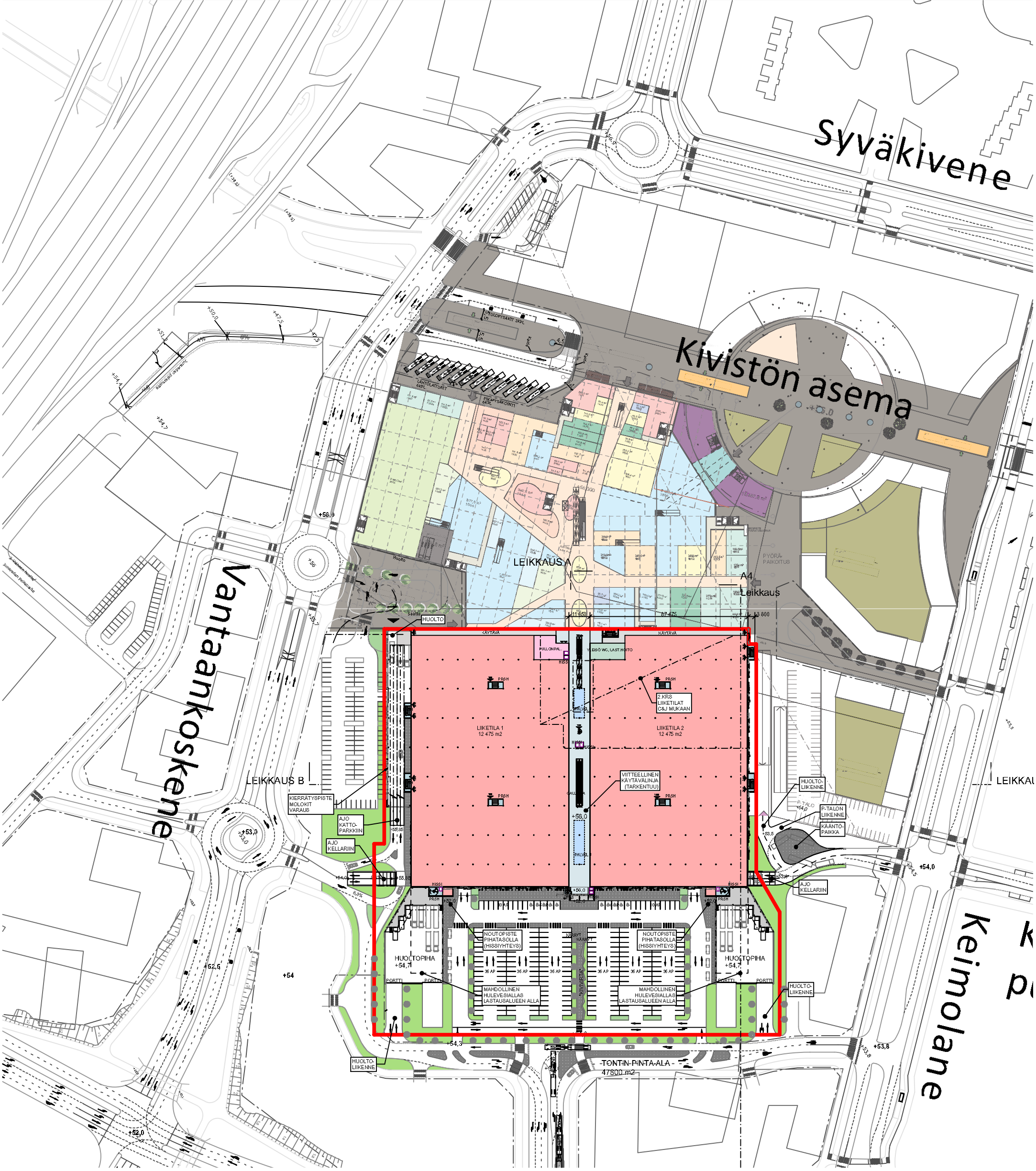
Tilankäyttöratkaisut perustuvat toimijoiden tarpeisiin ja asioinnin sujuvuuteen. Asiakasliikenteen reiteissä on huomioitu positiivinen ja elämyksellinen asiakaskokemus. Huoltoliikenne on eriytetty korttelin sisäisestä asiakasliikenteestä huomioiden turvallinen asiointiympäristö.

KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET

KIVISTÖ VANTAA — ALUSTAVA — 29.9.2014

Copyright © Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

INNOVARCH
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
Vahanen-yhtiöt
Linnoitustie 5, 02600 Espoo, Finland
+358 (0)20 769 8698



	Kerrosala	
VAIHE	Kerros	Ala
1.VAIHE		
	1.kerros	25 000
		25 000 m²
2.VAIHE		
	1.kerros	10 000
		10 000 m²
		35 000 m²

Pysäköinti

Piha:	248 ap, joista 10 inva-ap
Kellari:	721 ap, joista 12 inva ap
Kattopysäköinti:	427 ap, joista 5 inva-ap
Yhteensä:	1396 ap, joista 27 inva-ap

KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET

D vaihe I

KIVISTÖ
VANTAA
UUDISRAKENNUS
1. kerros, Kerrosala
1:2000, 1:1
KESKEN

INNOVARCH
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
Vahanen-yhtiöt
Linnoitustie 5, 02600 Espoo, Finland
+358 (0)20 769 8698

Copyright © Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

650 AP

PYSÄKÖINTI 721 ap josta 12 inva-ap

AUTONPESU

EKOPISTE

A4 HUOLLON YLITYSOSA

Leikkaus

YHTEYS

YHTEYS

YHTEYS

AUTOHALLI

LIIKET

AULA

PULLONPALAUTUS

SISÄÄN +52,0

NOUTOPISTE

NOUTOPISTE

MAHDOLLINEN PUUTARHAMYYNTI

KIVISTÖ
KESKUSLIIKKEET

D vaihe I

KIVISTÖ
VANTAA
UUDISRAKENNUS
Kellaritaso
1:1000
KESKEN

INNOVARCH
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
Vahanen-yhtiöt
Linnoitustie 5, 02600 Espoo, Finland
+358 (0)20 769 8698

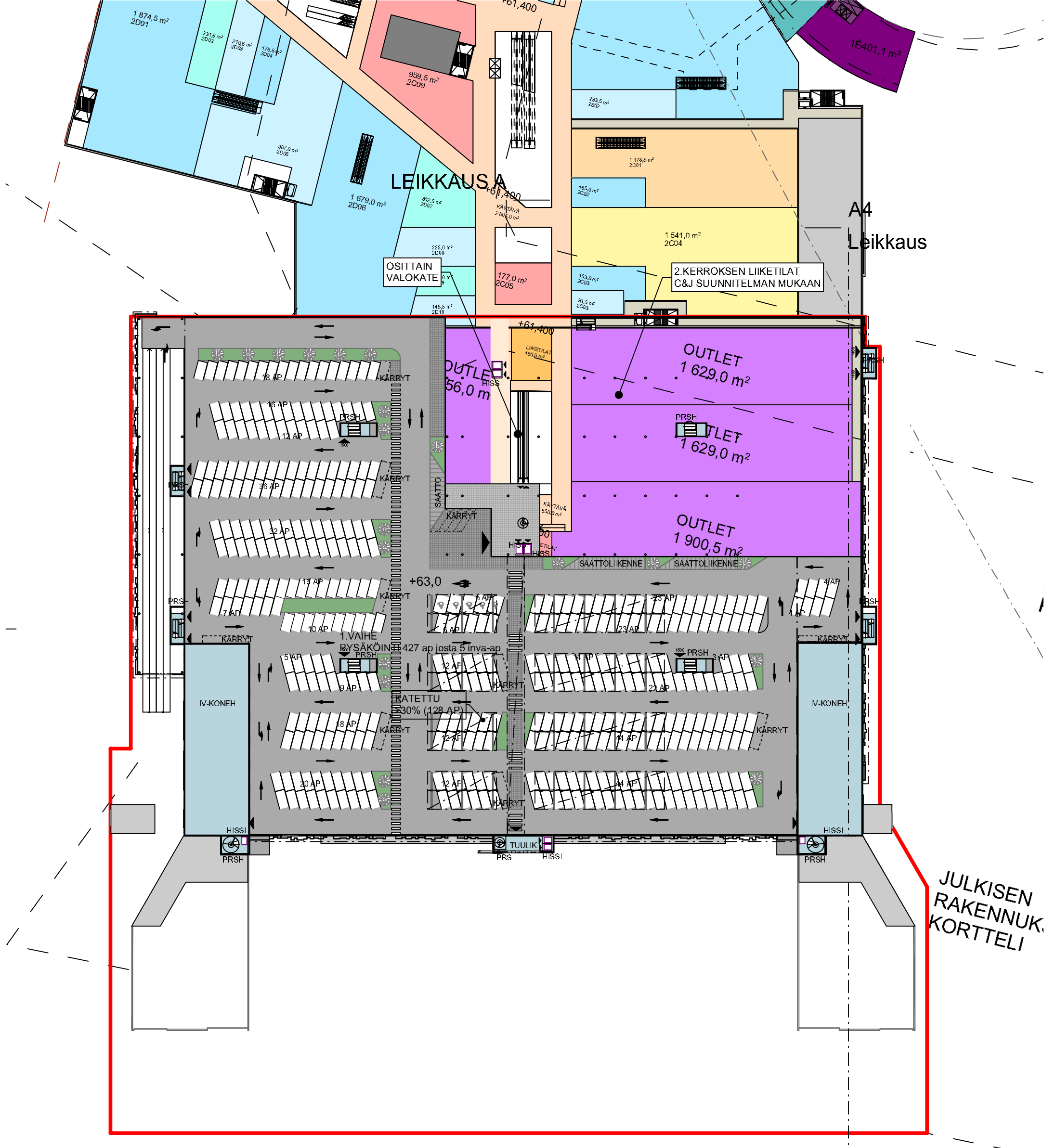
Copyright © Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

LEIKKAUS A

A4
Leikkaus

11 650
87 475
3 800

KÄYTÄVÄ
KÄYTÄVÄ
PULLONPAL.
HISSI
YLEISÖ-WC, LAST.HOITO
PRSH
PRSH
PRSH
PRSH
PRSH
PRSH
2.KRS
LIIKETILAT
C&J MUKAAN
PALVELU
LIIKETILA 1
12 475 m2
LIIKETILA 2
12 475 m2
HISSI
HISSI
GALLERIA
PALVELU
+56,0
VIITTEELLINEN
KÄYTÄVÄLINJA
(TARKENTUU)
HUOLTO
Saatto
HUOLTO
AJO
KATTO-
PARKKIIN
AJO
KELLARIIN
+55,85
+54,0
8,3%
6,3%
5%
+55,85
HISSI
PRSH
+52,0
+56,0
HISSI
PRS
+52,0
10 AP
5 AP
5 AP
10 AP
HISSI
PRSH
+52,0
HUOLTO-
LIIKENNE
P-TALON
LIIKENNE
KÄÄNTÖ-
PAIKKA
+53,5
+54,0
+53,0
+52,0
8,3%
AJO
KELLARIIN
NOUTOPISTE
PIHATASOLLA
(HISSIYHTEYS)
KÄRRYT
KÄRRYT
NOUTOPISTE
PIHATASOLLA
(HISSIYHTEYS)
HUOLTOPIHA
+54,7
HUOLTOPIHA
+54,7
36 AP
36 AP
36 AP
36 AP
36 AP
36 AP
PORTTI
PORTTI
PORTTI
PORTTI
MAHDOLLINEN
HULEVESIALLAS
LASTAUSALUEEN ALLA
MAHDOLLINEN
HULEVESIALLAS
LASTAUSALUEEN ALLA
"KIVIVARTA"
+54,0
+54,3
+54,0
HUOLTO-
LIIKENNE
TONTIN PINTA-ALA
47800 m2
+56,0
+55,85
+54,0
+56,0
+54,0
+54,0
+54



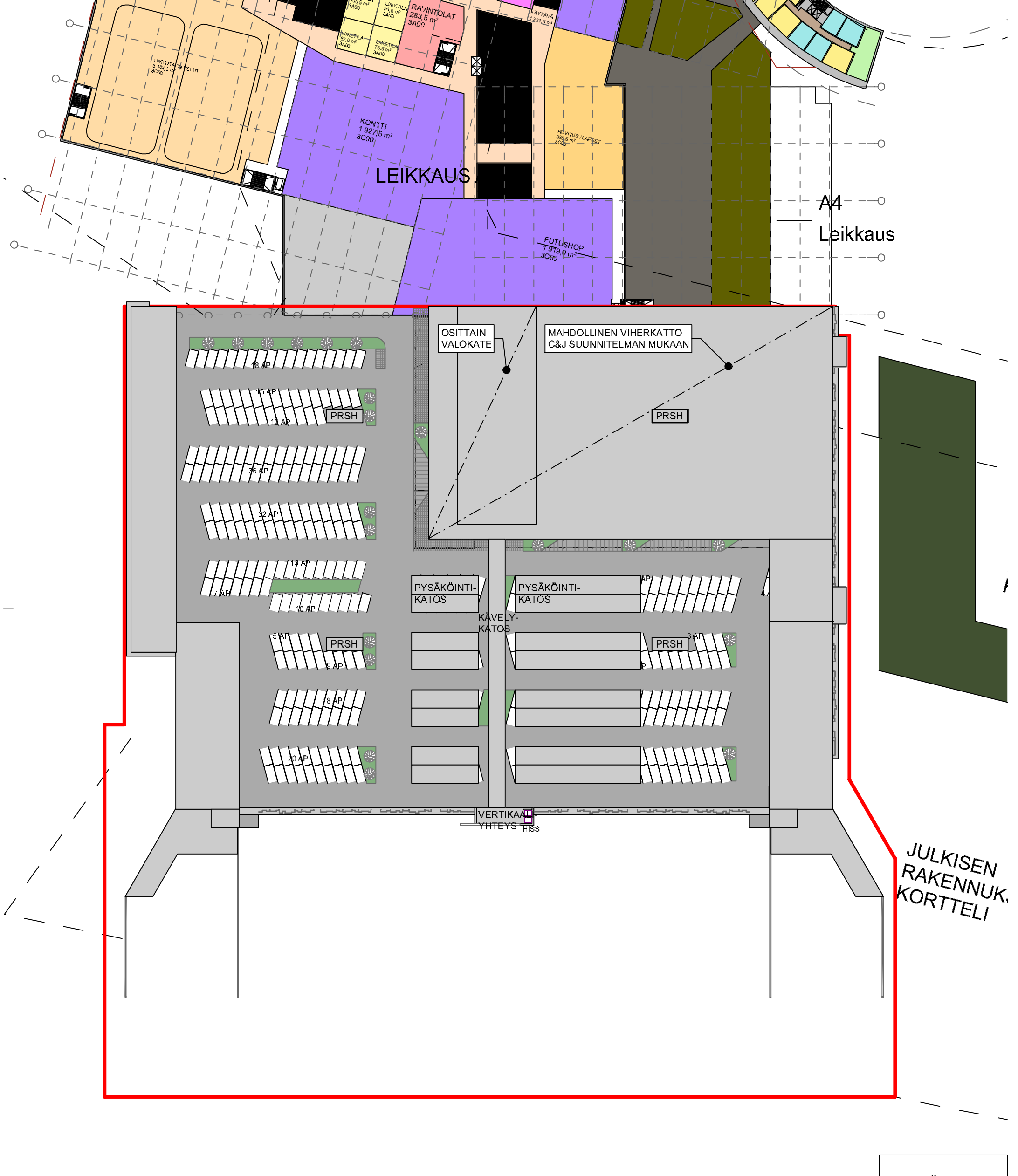
KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET

D vaihe I

KIVISTÖ
VANTAA
UUDISRAKENNUS
2. kerros
1:1000
KESKEN

INNOVARCH
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
Vahanen-yhtiöt
Linnoitustie 5, 02600 Espoo, Finland
+358 (0)20 769 8698

Copyright © Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy



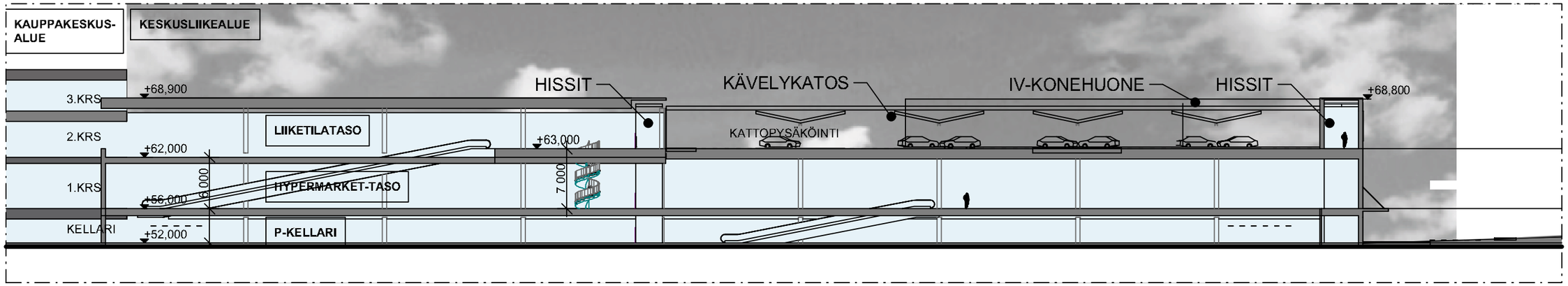
KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET

D vaihe I

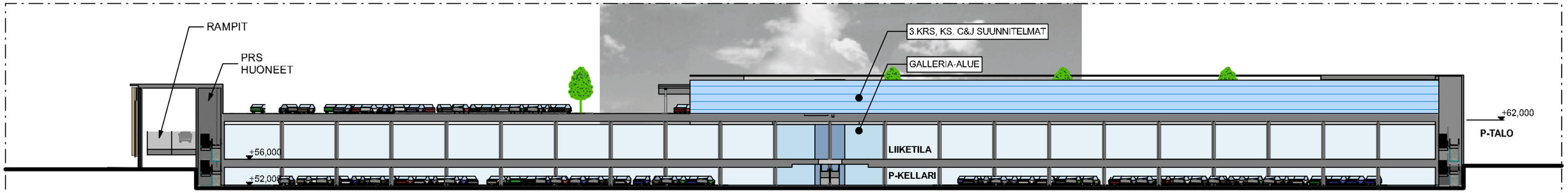
KIVISTÖ
VANTAA
UUDISRAKENNUS
Vesikatto
1:1000
KESKEN

INNOVARCH
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
Vahanen-yhtiöt
Linnoitustie 5, 02600 Espoo, Finland
+358 (0)20 769 8698

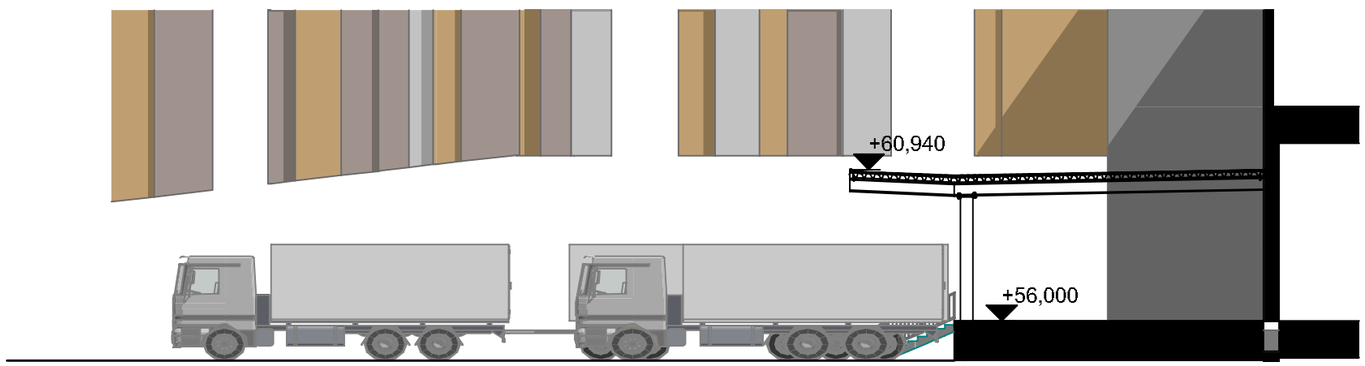
Copyright © Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy



A LEIKKAUS A 1:500



B LEIKKAUS B 1:600



Copyright © Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

D vaihe I

KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET

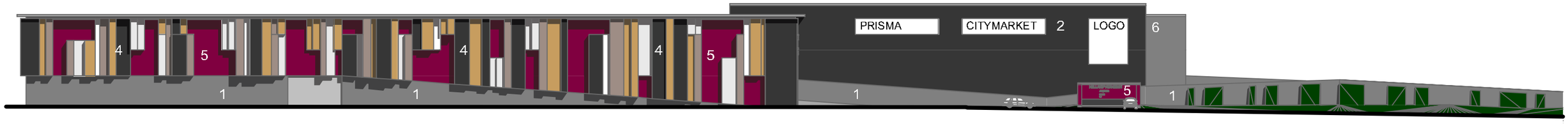
KIVISTÖ
VANTAA

ALUSTAVA
LEIKKAUS A, LEIKKAUS B, Leikkaus

1:500, 1:600, 1:200
29.9.2014

INNOVARCH
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
Vahanen-yhtiöt
Linnoitustie 5, 02600 Espoo, Finland
+358 (0)20 769 8698

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 10 §



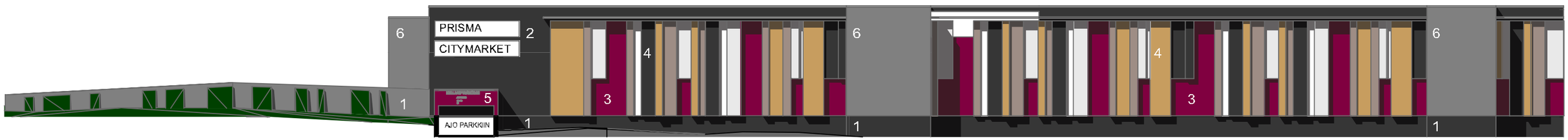
JULKISIVU LÄNTEEN



JULKISIVU ETELÄÄN

JULKISIVUMATERIAALIT

1 KIVISOKKELI, TUMMANHARMAA
2 KERAAMINEN LAATTA, TUMMANHARMAA
3 BETONI, MAALATTU, LUUMUNPUNAINEN
4 PERFOROITU METALLILEVY, VÄRIT:
- HOPEANHARMAA
- PRONSSI
- TUMMANHARMAA
- VALKOINEN
5 JULKISIVUSÄLEIKKÖ, LUUMUNPUNAINEN
6 KERAAMINEN LAATTA, HARMAA
7 LASI



JULKISIVU ITÄÄN

Copyright © Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

D vaihe I

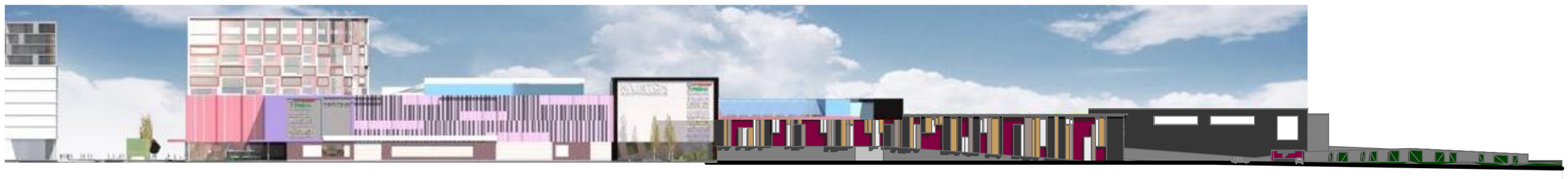
KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET

KIVISTÖ
VANTAA

ALUSTAVA
Julkisivut länteen, etelään, itään

1:500
29.9.2014

INNOVARCH
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
Vahanen-yhtiöt
Linnoitustie 5, 02600 Espoo, Finland
+358 (0)20 769 8698



JULKISIVU LÄNTEEN



JULKISIVU ITÄÄN

Copyright © Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

D vaihe I

KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET

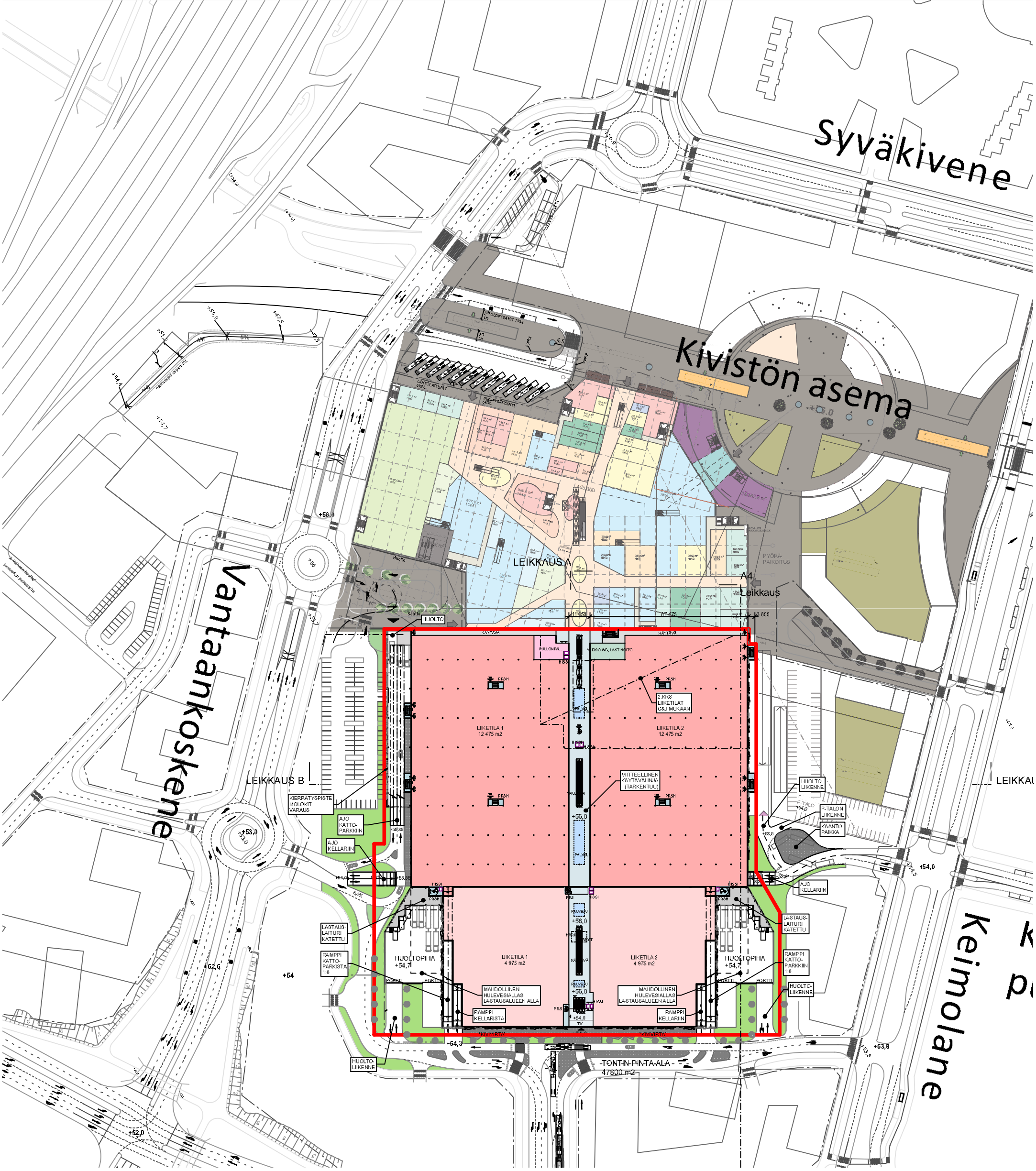
KIVISTÖ
VANTAA

ALUSTAVA
Julkisivut länteen, itään, ,

1:1000,
1:1,20,
1:1,10

29.9.2014

INNOVARCH
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
Vahanen-yhtiöt
Linnoitustie 5, 02600 Espoo, Finland
+358 (0)20 769 8698



	Kerrosala	
VAIHE	Kerros	Ala
1.VAIHE		
	1.kerros	25 000
		25 000 m²
2.VAIHE		
	1.kerros	10 000
		10 000 m²
		35 000 m²

Pysäköinti

Kellari:	999 ap, joista 12 inva-ap
Kattopysäköinti:	670 ap, joista 5 inva-ap
Yhteensä:	1669 ap, joista 17 inva-ap

KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET

D vaihe II

KIVISTÖ
VANTAA
UUDISRAKENNUS
1. kerros, Kerrosala
1:2000, 1:1
KESKEN

INNOVARCH
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
Vahanen-yhtiöt
Linnoitustie 5, 02600 Espoo, Finland
+358 (0)20 769 8698

Copyright © Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

650 AP

PYSÄKÖINTI K1, 1.V

20 213,5

LEIKKAUS A

HE

EKOPISTE

A4

HUOLLON YLITYS

Leikkaus

OSA

AUTONPESU

209,5 m²

456,5 m²

+52,100

1Ê467,8 m²

GEUMIN AP:T (87)?

PYSÄKÖINTI 721 ap josta 12 inva-ap

AUTOHALLI

2.VAIHE AUTOHALLI 278 AP

KARRYT

SAVUS

HISSI

PRSH

PULLONPAL

LIIKET

AULA

TUULIK

NOUTOPISTE

"KIVIVIRTA"

SIS.KÄYNTI +54,0

+52,0

+53,5

+54,0

+55,85

+54,3

+50,0

8,3%

6,3%

5%

1:25

KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET

D vaihe II

KIVISTÖ
VANTAA
UUDISRAKENNUS
Kellaritaso
1:1000
KESKEN

INNOVARCH
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
Vahanen-yhtiöt
Linnoitustie 5, 02600 Espoo, Finland
+358 (0)20 769 8698

Copyright © Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

LEIKKAUS A

A4
Leikkaus

11 650
87 475
3 800

KÄYTÄVÄ
KÄYTÄVÄ
PULLONPAL.
HISSI
YLEISÖ-WC, LAST.HOITO
PRSH
PRSH
PRSH
PRSH
PRSH
PRSH
2.KRS
LIIKETILAT
C&J MUKAAN
PALVELU
LIIKETILA 1
12 475 m2
LIIKETILA 2
12 475 m2
HISSI
HISSI
GALLERIA
VIITTEELLINEN
KÄYTÄVÄLINJA
(TARKENTUU)
+56,0
PALVELU
HUOLTO
HUOLTO
Saatto
HUOLTO
Huolto
EKOPISTE
AJO
KATTO-
PARKKIIN
+55,85
AJO
KELLARIIN
5%
8,3%
+54,0
+55,85
6,3%
HISSI
PRSH
HISSI
PRS
HISSI
PRSH
PALVELU
+56,0
KÄRRYT
KÄYTÄVÄ
PALVELU
+56,0
HISSI
PRS
+54,0
TK
LASTAUS-
LAITURI
KATETTU
RAMPPI
KATTO-
PARKISTA
1:8
HUOLTOPIHA
+54,7
LIIKETILA 1
4 975 m2
LIIKETILA 2
4 975 m2
HUOLTOPIHA
+54,7
PORTTI
PORTTI
PORTTI
PORTTI
MAHDOLLINEN
HULEVESIALLAS
LASTAUSALUEEN ALLA
MAHDOLLINEN
HULEVESIALLAS
LASTAUSALUEEN ALLA
RAMPPI
KELLARISTA
RAMPPI
KELLARIIN
"KIVIVIRTA"
"KIVIVIRTA"
+54,3
+54,0
HUOLTO-
LIIKENNE
HUOLTO-
LIIKENNE
RAMPPI
KATTO-
PARKKIIN
1:8
LASTAUS-
LAITURI
KATETTU
AJO
KELLARIIN
+53,0
+53,5
KÄÄNTÖ-
PAIKKA
P-TALON
LIIKENNE
+54,0
TONTIN PINTA-ALA
47800 m2

KIVISTÖ
KESKUSLIIKKEET

D **vaihe II**

KIVISTÖ
VANTAA
UUDISRAKENNUS
1. kerros
1:1000
KESKEN

INNOVARCH
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
Vahanen-yhtiöt
Linnoitustie 5, 02600 Espoo, Finland
+358 (0)20 769 8698

Copyright © Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

LEIKKAUS A

A4
Leikkaus

OSITTAIN VALOKATE

2.KERROKSEN LIIKETILAT C&J SUUNNITELMAN MUKAAN

1.VAIHE
PYSÄKÖINTI 427 ap josta 5 inva-ap

2.VAIHE
PYSÄKÖINTI 243 ap

KATETTU ≥30% (128 AP)

KATETTU ≥30% (80 AP)

JULKISEN RAKENNUK
KORTTELI

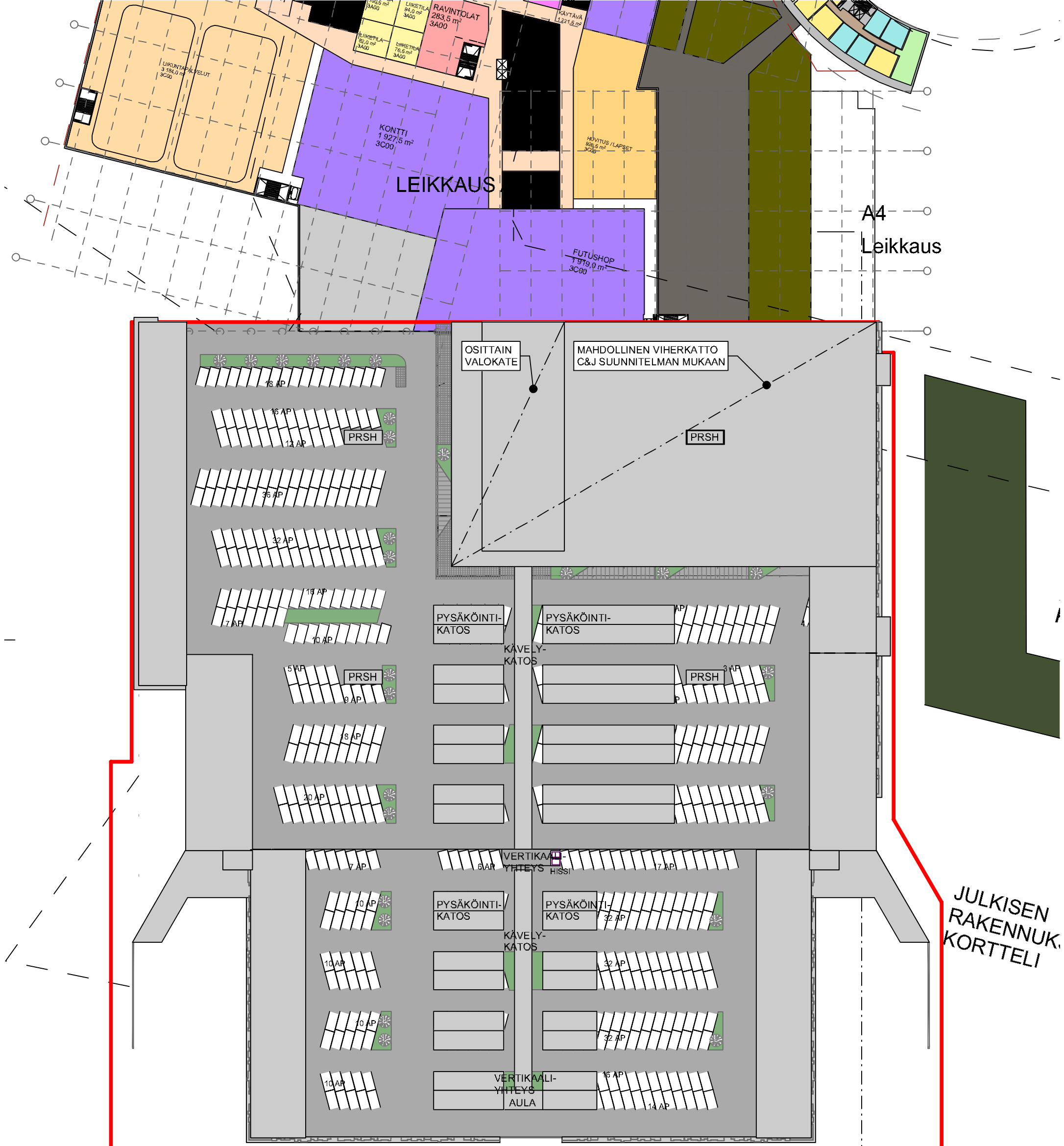
KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET

D vaihe II

KIVISTÖ
VANTAA
UUDISRAKENNUS
2. kerros
1:1000
KESKEN

INNOVARCH
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
Vahanen-yhtiöt
Linnoitustie 5, 02600 Espoo, Finland
+358 (0)20 769 8698

Copyright © Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy



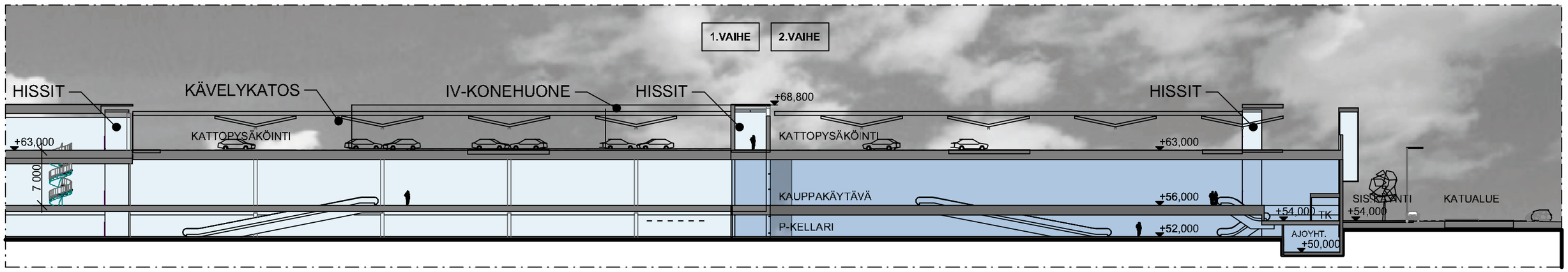
KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET

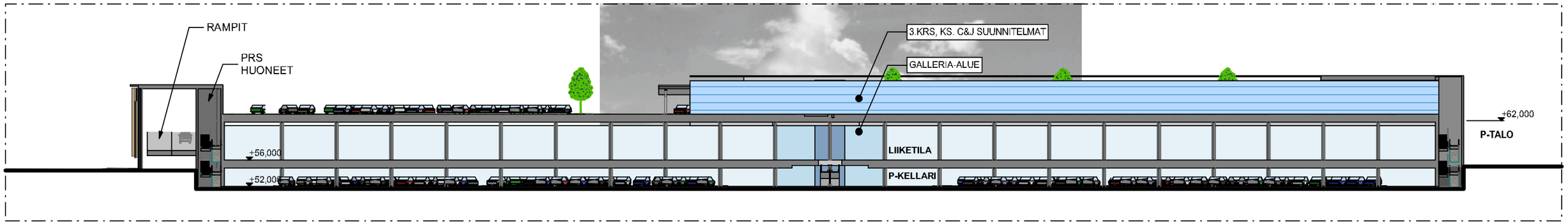
D vaihe II

KIVISTÖ
VANTAA
UUDISRAKENNUS
Vesikatto
1:1000
KESKEN

INNOVARCH
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
Vahanen-yhtiöt
Linnoitustie 5, 02600 Espoo, Finland
+358 (0)20 769 8698

Copyright © Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy





B LEIKKAUS B 1:600

Copyright © Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy

D vaihe II

KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET

KIVISTÖ VANTAA | ALUSTAVA LEIKKAUS B, LEIKKAUS A | 1:600, 1:500 | 29.9.2014

INNOVARCH
Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy
Vahanen-yhtiöt
Linnoitustie 5, 02600 Espoo, Finland
+358 (0)20 769 8698

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 10 §



Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
Loppuraportti 30.9.2014
NCC – Skanska
Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy



Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
NCC - Skanska
Viitesuunnitelma 1:1000
30.9.2014

ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY



Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
NCC - Skanska
Esitys tonttijaoksi 1:1000
30.9.2014

ARKKITEHDIT ANTTILA & RUSANEN OY



Asuintiloja

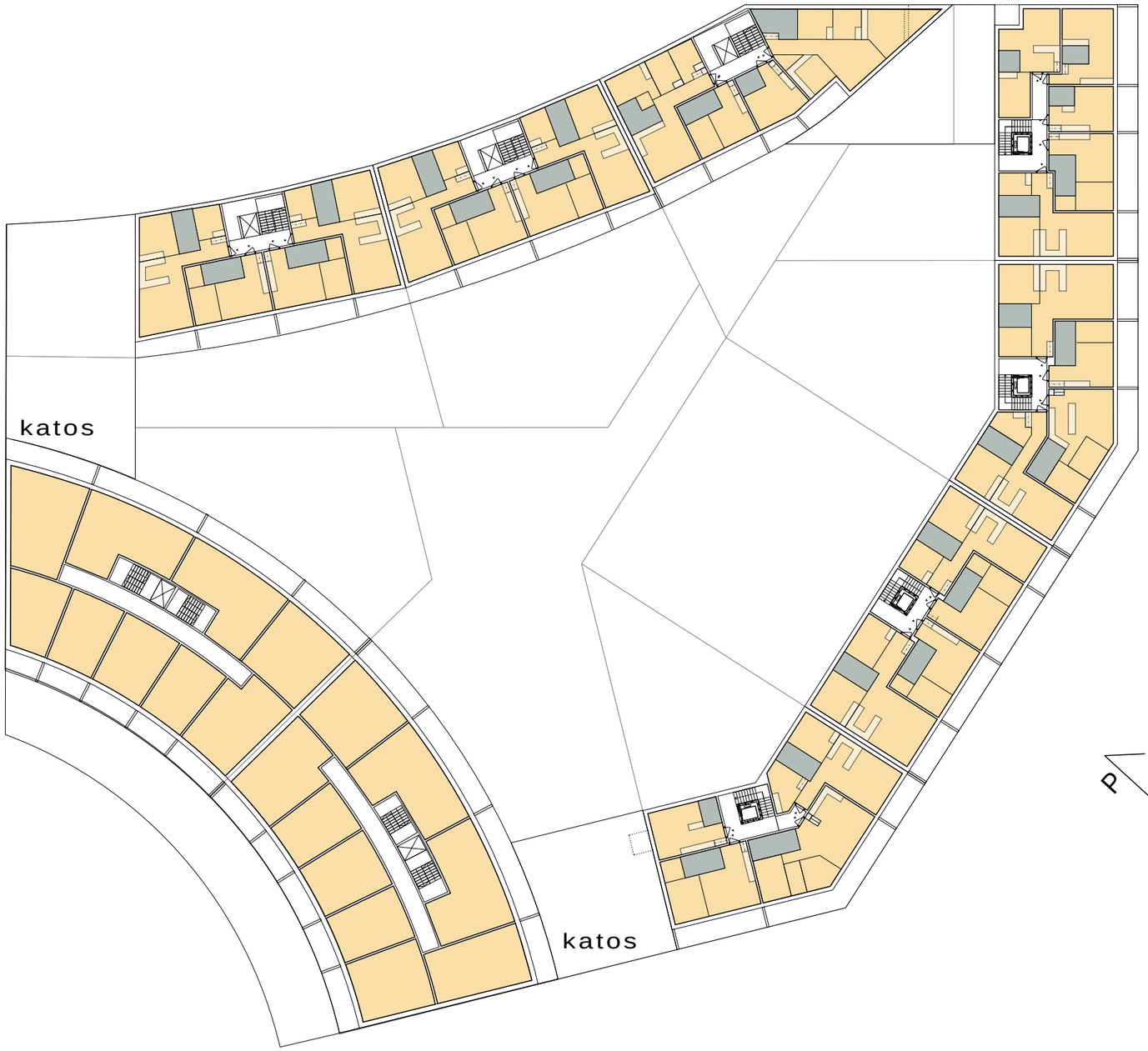
Asumista palvelevia tiloja

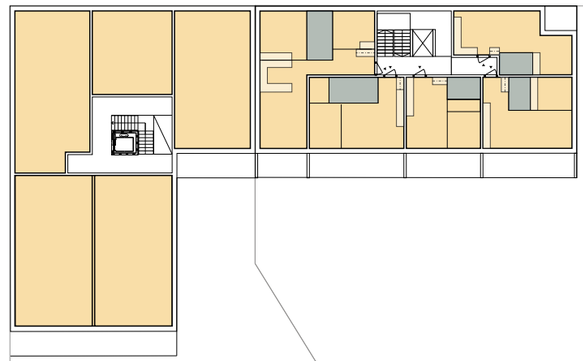
Liike- / työtiloja (kerroskorkeus 5 m)

Liiketiloja / As. palv. tiloja

Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
NCC - Skanska
Maantaso 1:1000
30.9.2014

ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY

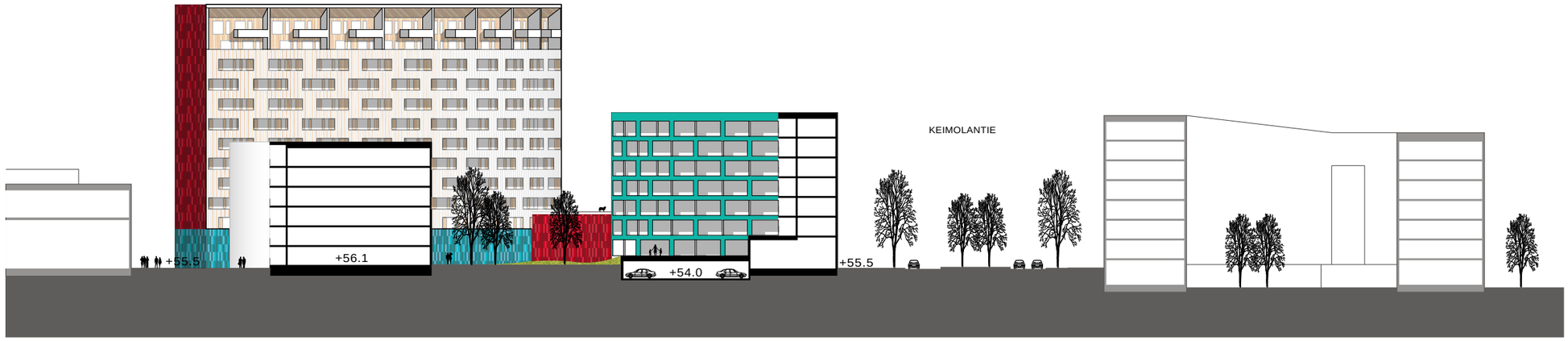




P

Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
NCC - Skanska
Kerroskaavio, tyypillinen kerros 1:500
30.9.2014

ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY



Poikkileikkaus A - A luoteisesta asuinkorttelista 1:750



Poikkileikkaus B - B kaakkoisesta asuinkorttelista 1:750



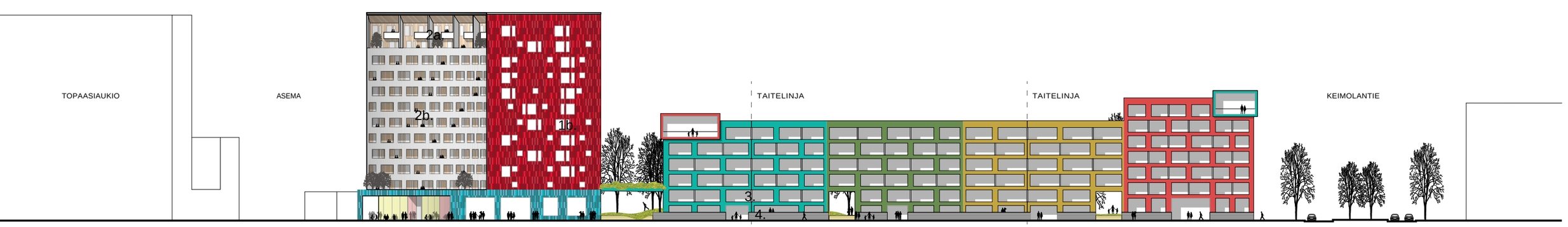
Pitkittäisleikkaus C - C molemmista asuinkortteleista 1:750

Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
NCC - Skanska
30.9.2014 - leikkaukset

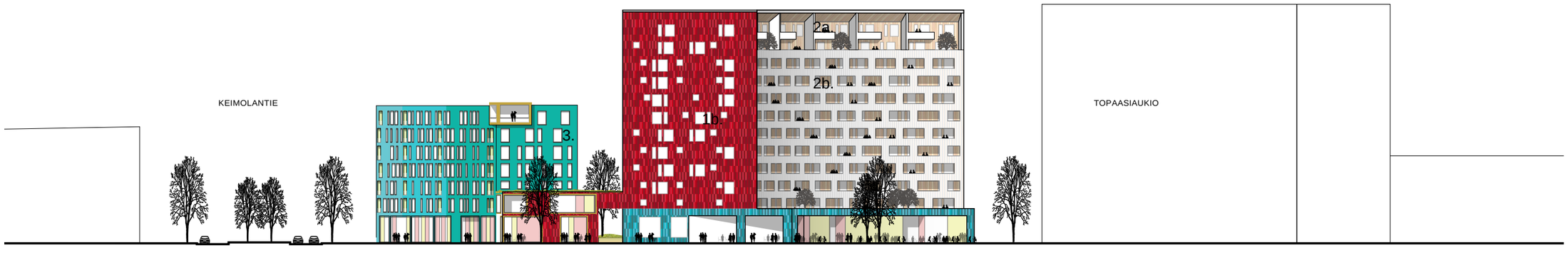
ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY



Julkisivu D - D Keimolantielle 1:750



Julkisivu E - E kevyen liikenteen raitille 1:750



Julkisivu F - F Topaasiaukiolle 1:750

Julkisivumateriaalit:
1a. julkisivulevy / parvekelasitus
1b. julkisivulevy
2a. puuverhous
2b. puuverhous, edessä parvekelasitus / osittain läpinäkyvä julkisivulevytys
3. rappaus
4. kivimuuri

Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
NCC - Skanska
30.9.2014 - julkisivut

ARKKITEHDIT ANTTILA & RUSANEN OY

COLOSSEUM:
KAIKISTA
ASUNNOISTA 2
ERILLISTÄ
OSASTOITUA
POISTUMISTIE-
PORRASTA,
EI TARVETTA
NOSTOPAIKOILLE



Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
NCC - Skanska
Pelastustieluonnos 1:1000
30.9.2014

ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 10 §

ARKKITEHDIT ANTTILA&RUSANEN OY
Lönnrotinkatu 30 D, 00180 Helsinki, ✆+358 9 622 6050, y: 1814623-5

Kerrosalaerittely 30.9.2014

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella

23195

TONTTI	KRS	ASUMISTA	ASUMISTA PALVELEVIA TILOJA	LIIKETILOJA	LIIKETILOJA / ASUMISTA PALVELEVIA TILOJA	KOKONAIS-KERROSALA	KELLARIN LAAJUUS KORKEINTAAN
1	XI	6040	180	500	150	7020	585
2	XI	6040	180	500	0	7020	585
3	VI	1550	110	0	0	1800	300
4	VI	1550	90	0	0	1800	300
5	VI	1550	70	0	0	1800	300
6	VII	1800	190	0	70	2100	300
7	VII	1800	190	0	125	2100	300
8	VII	1800	70	0	50	2100	300
9	VII	1800	70	0	220	2100	300
YHTEENSÄ		23930	1150	1000	615	27840	3270

23196

TONTTI	KRS	ASUMISTA	ASUMISTA PALVELEVIA TILOJA	LIIKETILOJA	LIIKETILOJA / ASUMISTA PALVELEVIA TILOJA	KOKONAIS-KERROSALA	KELLARIN LAAJUUS KORKEINTAAN
1	VI	2000	320	0	0	2640	440
2	VI	1600	170	0	0	1800	300
YHTEENSÄ		3600	490	0	0	4440	740

KORTTELIT YHTEENSÄ:	27530	1640	1000	615	32280	4010

Ylläolevan taulukon pinta-alat ovat rakennuksen ulkoseinien ulkopintojen mukaisesti laskettua maanpäällistä bruttoalaa, jossa eri käyttötarkoitusten väliset rajat on laskettu tilojen välisen seinän keskilinjan mukaan. Porrashuoneet sisältyvät asumisen kerrosalaan (huomioitu 20 m2 vähennys / kerrostaso lamelleissa ja 2x20 m2 vähennys / kerrostaso Colosseumissa). Loput yhteistilat sijoitetaan tarvittavissa määrin kellariin. I-kerroksiset rakennukset sisältyvät näihin laskelmiin. Värit vastaavat maantasokerroksen kaavion värejä.

Kokonaiskerrosala ja kellarin maksimilaajuus ovat bruttoalaa, johon myös porrashuoneet sisältyvät.

I-kerroksiset rakennusmassat eivät sisälly näihin lukuihin.

Kivistön asemanseudun asuinkortteli
NCC - Skanska
Perspektiivikuva Juhani Paajasen aukiolta
17.9.2014

ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY

Kivistön asemanseudun asuinkortteli
NCC – Skanska
Perspektiivikuva Topaasiaukiolta
17.9.2014

ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 10 §

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS

RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA
LOPPURAPORTTI - 26.9.2014

ARKKITEHTITOIMISTO
HARRIS - KJISIK
ARCHITECTS

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 10 §

SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto
2. Ilmakuva
3. Asemapiirros
4. Alueleikkaukset, aluejulkisivut
    - 4.1. Alueleikkaus AA, BB ja CC
    - 4.2. Alueleikkaus DD ja aluejulkisivuja
    - 4.3. Aluejulkisivuja
5. Kaavio, maantasokerros
6. Kaavio, kellarikerrokset
7. Kaavio, tyyppikerros
8. Colosseum pohjoisosa
    - 8.1. Tyyppikerrokset
    - 8.2. Tyyppileikkaukset
    - 8.3. Julkisivuotteet
        - 8.3.1. sisäpuoli
        - 8.3.2. ulkopuoli
        - 8.3.3. ympäröivät rakennukset ja päädyt
9. Taide
    - 9.1. Ulkotilat
    - 9.2. Rakennukset/päätyjen tekstuurit ja kuviot
10. Kaaviot
    - 10.1. Pelastusajo
    - 10.2. Huoltoajo ja jäte
    - 10.3. Tonttijako
11. Näkymäkuvat
    - 11.1. Bussiterminaalilta kohti Colosseumia
    - 11.2. Topaasiaukiolta

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisikiltä projektiin ovat osallistuneet seuraavat henkilöt:

Trevor Harris, professori, arkkitehti
Hennu Kjisik, professori, tekniikan tohtori, arkkitehti
Marta de Abreu Hartman, arkkitehti
Henna Kemppainen, arkkitehti
Annamari Löfgren, arkkitehti
Bea Cerdán, arkkitehtiylioppilas

1. JOHDANTO

KORTTELIT JA MAANKÄYTTÖ

Aseman pohjoispuoli on jaettu kolmeen kortteliin, joita erottavat kevyenliikenteen- ja huoltokujat. Kortteleiden pääasiallinen käyttötarkoitus on lounaisinta korttelia lukuunottamatta asuminen. Lounaisin kortteli sijaitsee osin lentomelualueella, mikä rajoittaa korttelin käyttöä asuinrakentamiseen. Kortteliin voidaan sijoittaa hyvinvointipalveluita-, liike- ja toimitilaa sekä jonkin verran asumista. Lounaisin kortteli soveltuu hyvin myös kaupungin sosiaali- ja terveyspalveluiden sijoittamiseen rakentamisen kakkosvaiheessa.

Erityisesti aseman puolella maantasokerros toteutetaan kaikissa kortteleissa joustavana korkeana tilana, joka voi toimia monipuolisesti liike- ja palvelutiloina. Myös Syväkiventien varressa maantasokerros on korkeaa joustavaa tilaa, jossa voi olla aputilojen ja asuntojen ohella työtilaa ja kivijalkaliikkeitä.

COLOSSEUM

Topaasiaukion ympärillä kohoava Colosseum on alueen maamerkki ja Topaasiaukion tulee muodostaa Kivistön asemanseudun tärkein julkinen tila. Koko alueen imagon kannalta Colosseumin onnistuminen on erityisen tärkeää.

Yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi Colosseumin eri lohkojen rakentamisessa on noudatettava yhtenäisiä periaatteita, joista tärkeimpinä pidämme seuraavia:

- Rakennusten päämassojen tulee noudattaa sisäkehällä samaa räystäskorkoa.
- Ylimpien kerrosten tulee olla sisäänvedettyjä ja niiden osalta rakennusten korkeudessa voi olla pientä vaihtelua.
- Erilaisten toimintojen mahdollistamiseksi maantasokerroksen tulee olla selvästi tavallisia kerroskorkeuksia korkeampi.
- Julkisivujen jäsentelyssä, parvekkeiden sijoittamisessa ja materiaali- ja värivalinnoissa tulee noudattaa samoja periaatteita Colosseumin kaikissa lohkoissa.

PYSÄKÖINTI, HUOLTO JA PELASTUS

Pysäköinti on järjestetty lounaisinta korttelia lukuunottamatta kahdessa kellarikerroksessa korttelipihojen ja osin rakennusten alla. Lounaisimmassa korttelissa on yksi maanalainen pysäköintikerros ja loput tarvittavat pysäköintipaikat järjestetään pysäköintitalossa Vantaankoskentien länsipuolella. Pysäköintikellarit on yhdistetty kortteleiden välillä. Sisään- ja ulosajo kellaripysäköintiin on Syväkiventieltä, koillisimman ja lounaisimman korttelin kautta. Tämä vaikuttaa alueen rakentamisen vaiheistukseen siten, että keskimmäisen korttelin pysäköintikellarit voidaan toteuttaa vasta kun jompi kumpi viereisistä kortteleista on toteutettu. Pysäköinnistä voidaan järjestää hissi- ja porrasyhteys kaikkiin rakennuksiin. Pysäköintikellareiden yhteydessä voi olla pieniä liiketiloja ja aputiloja, jotka voivat liittyä maanpäällisten liiketilojen toimintaan.

Pelastus- ja huoltoajon mahdollistamiseksi korttelipihoille, pihakannet on pidetty lähellä ympäröivän maanpinnan tasoa eikä nostettuja kansipihoja ole esitetty. Mikäli kahden kellarikerroksen rakentaminen todetaan liian haasteelliseksi, voidaan tutkia myös mahdollisuutta, jossa kansipihat on nostettu puoli kerrosta ylemmäksi. Tällöin on kuitenkin ratkaistava pelastus- ja huoltoyhteydet sekä kevyen liikenteen pääsy korttelipihalle.

KERROSALALASKELMA

Asuminen	42 850 k-m^2
Liiketilat	3350 k-m^2
Toimi- ja palvelutilat	11 400 k-m^2
kokonaiskerrosala	**57 600 k-m^2**

Tämän lisäksi asumista palvelevia liike-, työ- apu- ja yhteistiloja, pyöräpysäköintiä varten varatut rakennukset, pysäköintitilat ja maanalaiset tilat.

PYSÄKÖINTINORMI

Pysäköinnin määrän mitoituksessa on käytetty seuraavia normeja:

- asuminen	1 ap/130 k-m^2
- liiketilat	
erikoiskauppa	1 ap/50k-m^2
päivittäistavarakauppa	1 ap/35 k-m^2
- toimitilat	1 ap/70 k-m^2
- palvelut	1 ap/150 k-m^2

Polkupyöräpysäköinti:

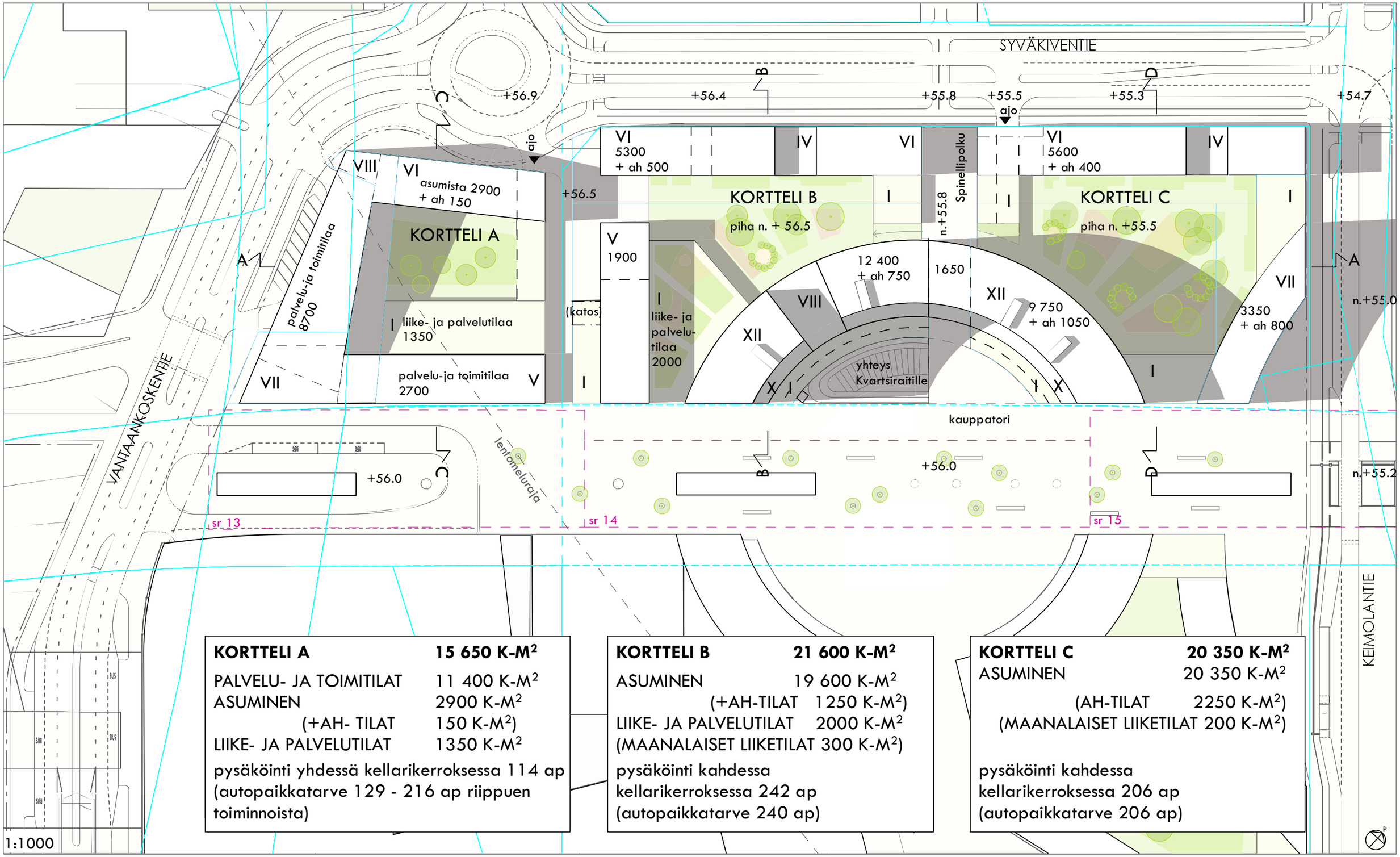
- asuminen	1pp/35 k-m^2
- toimisto-, palvelu- ja liiketilat	1pp/100 k-m^2

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 10 §

2. ILMAKUVA



3. ASEMAPIIRROS



KORTTELI A	15 650 K-M²
PALVELU- JA TOIMITILAT	11 400 K-M²
ASUMINEN	2900 K-M²
(+AH- TILAT	150 K-M²)
LIIKE- JA PALVELUTILAT	1350 K-M²

pysäköinti yhdessä kellarikerroksessa 114 ap
(autopaikkatarve 129 - 216 ap riippuen toiminnoista)

KORTTELI B	21 600 K-M²
ASUMINEN	19 600 K-M²
(+AH-TILAT	1250 K-M²)
LIIKE- JA PALVELUTILAT	2000 K-M²
(MAANALAISET LIIKETILAT	300 K-M²)

pysäköinti kahdessa kellarikerroksessa 242 ap
(autopaikkatarve 240 ap)

KORTTELI C	20 350 K-M²
ASUMINEN	20 350 K-M²
(AH-TILAT	2250 K-M²)
(MAANALAISET LIIKETILAT	200 K-M²)

pysäköinti kahdessa kellarikerroksessa 206 ap
(autopaikkatarve 206 ap)

KOKONAISKERROSALA **57 600 K-M²**

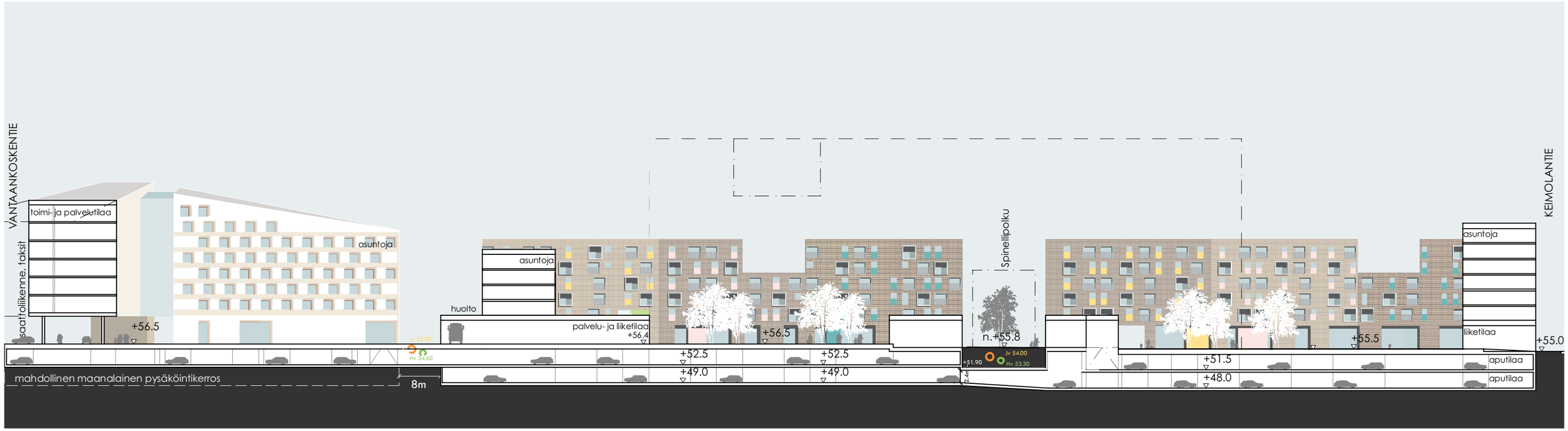
0 25 50 75 100 m

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

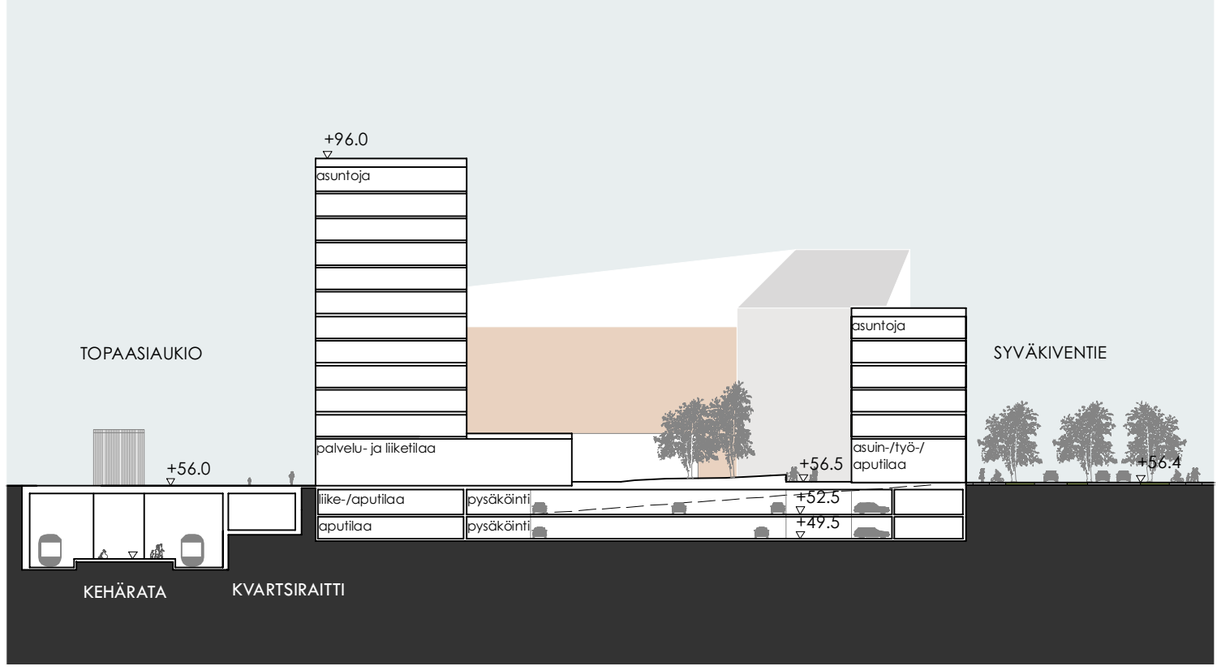
LOPPURAPORTTI - 26.9.2014

ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

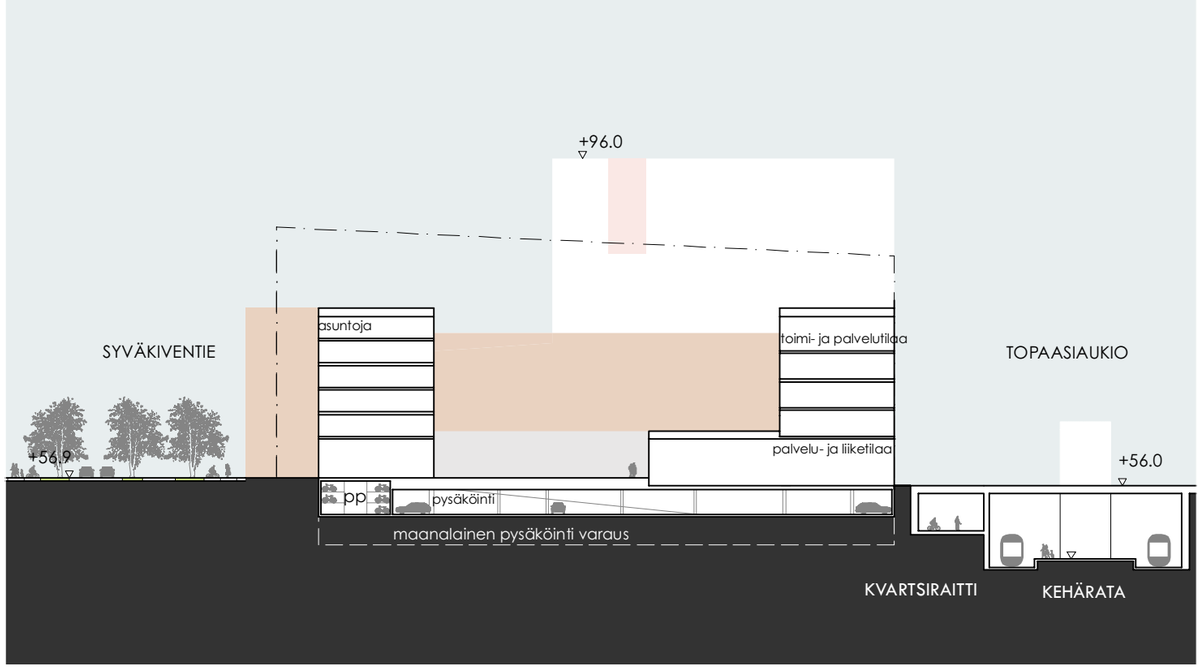
4.1. ALUELEIKKAUKSIA



A-A - 1:750



B-B - 1:750



C-C - 1:750

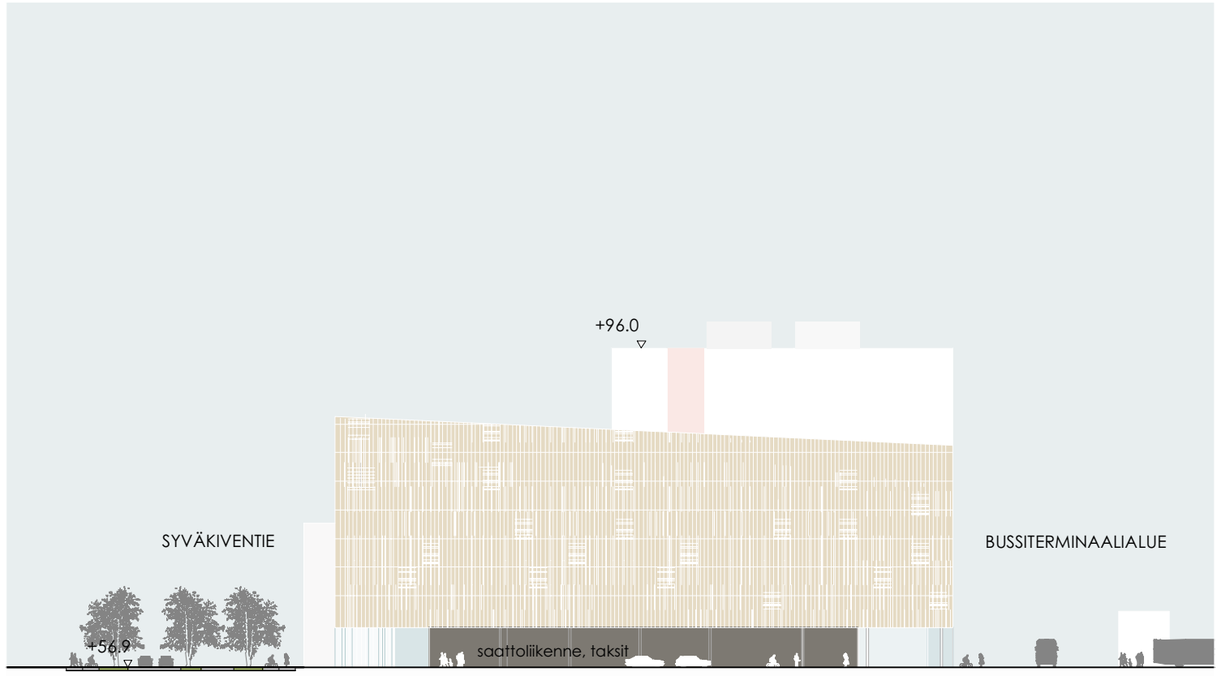
0 10 20 30 40 50 m

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

LOPPURAPORTTI - 26.9.2014

ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

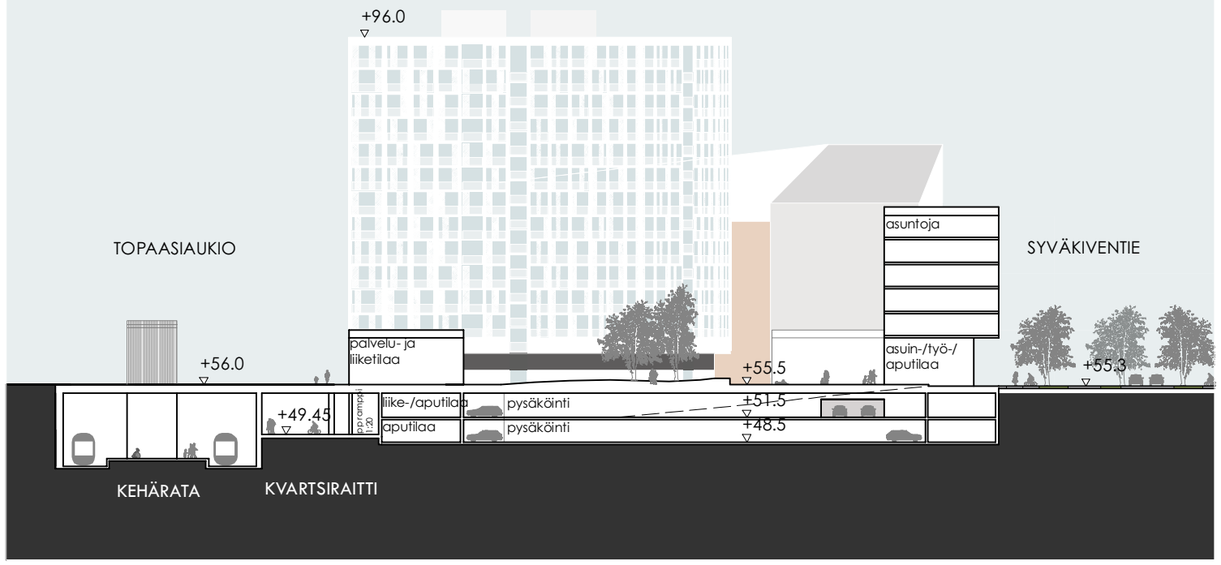
4.2. ALUELEIKKAUKSIA JA -JULKISIVUJA



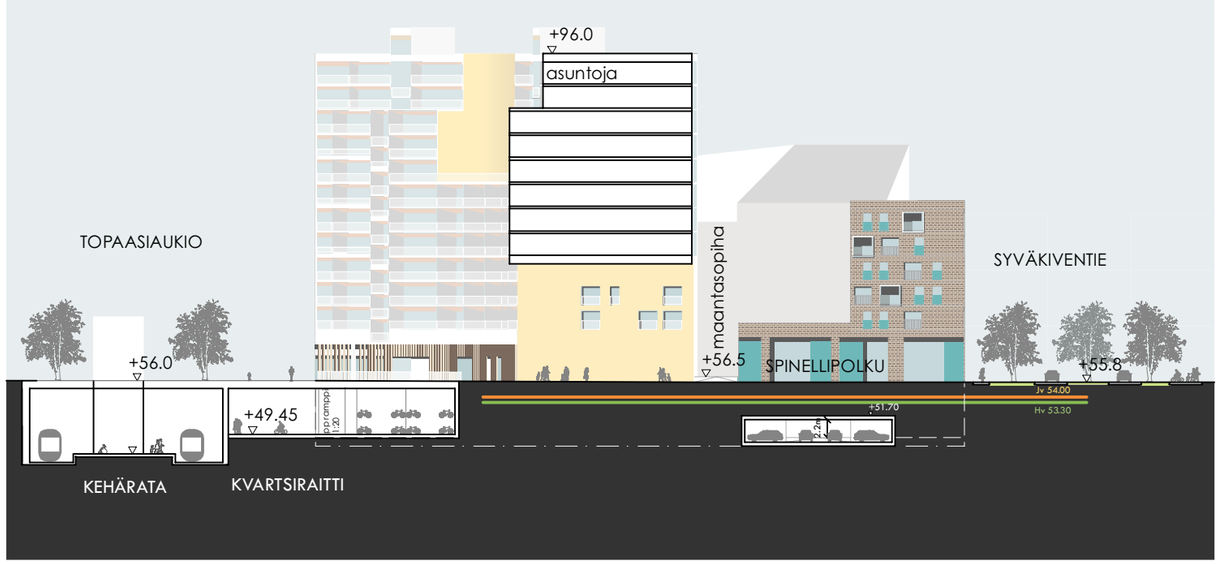
JULKISIVU KOILLISEEN - 1:750



JULKISIVU LOUNAASEEN - 1:750



D-D - 1:750



SPINELLIPOLUN JULKISIVU LOUNAASEEN - 1:750

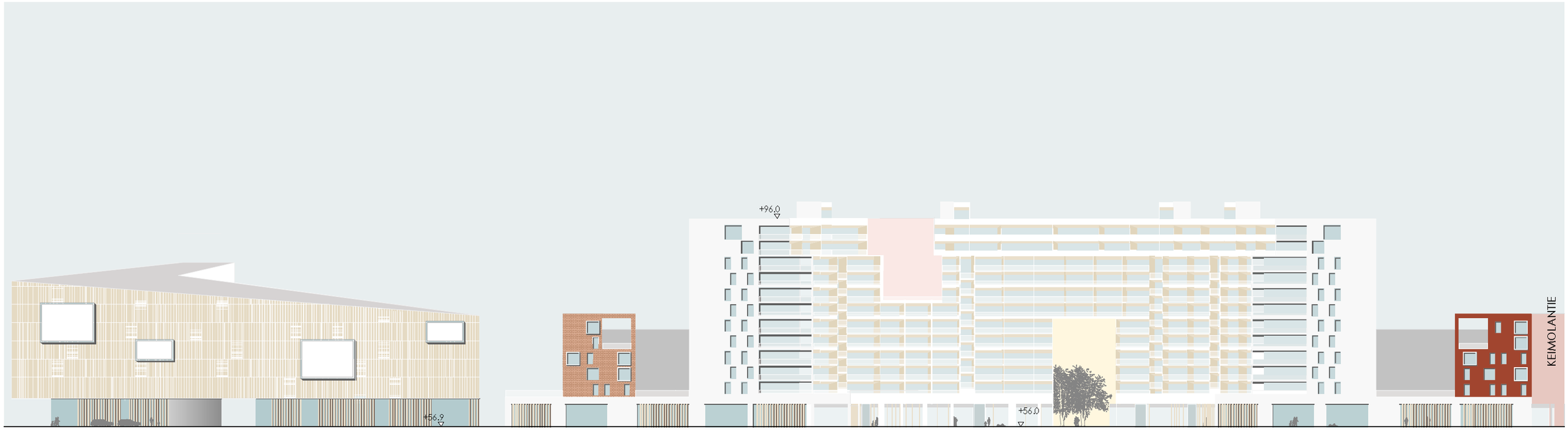
0 10 20 30 40 50 m

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

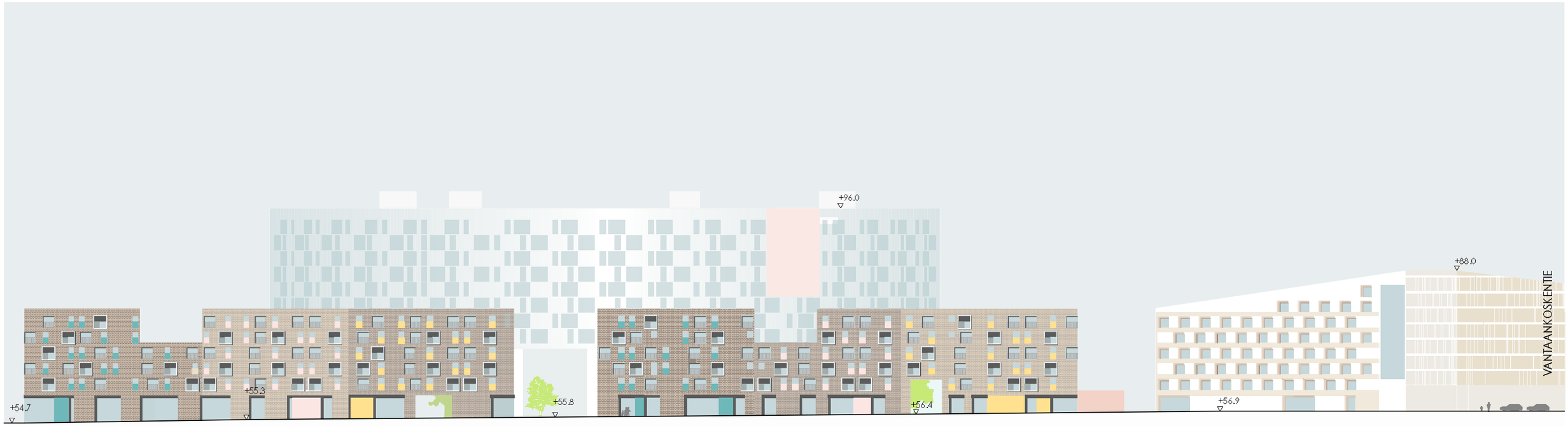
LOPPURAPORTTI - 26.9.2014

ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

4.3. ALUEJULKISIVUJA

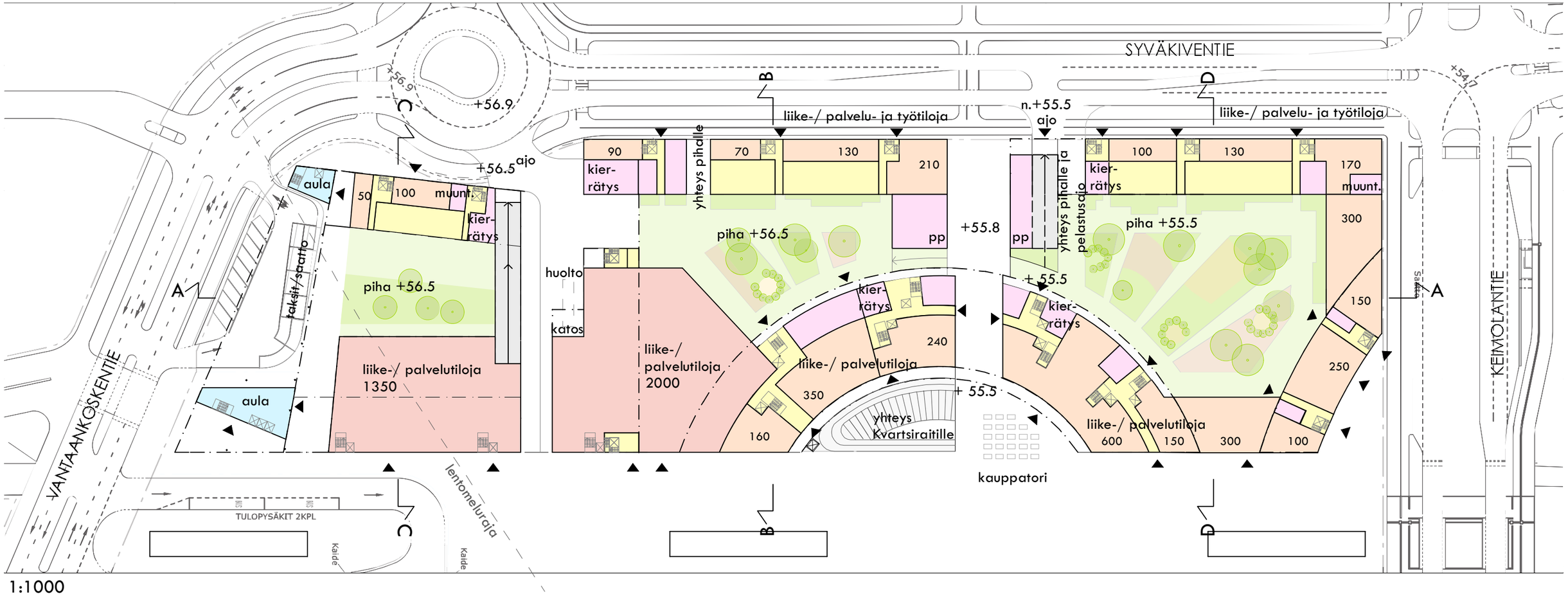


JULKISIVU KAAKKOON - 1:750



JULKISIVU LUOTEESEEN - 1:750

5. MAANTASOKERROS



PALVELU- JA TOIMITILAT

ASUMINEN

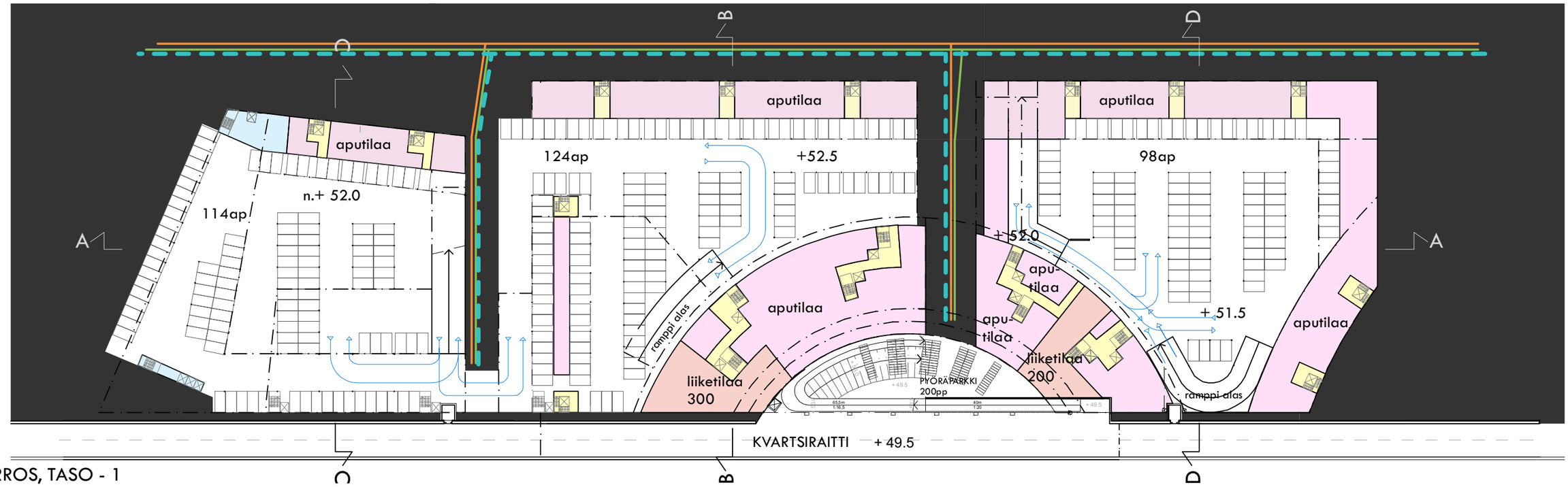
AH-TILAT
(asumista palvelevat liike-, työ-, harrastus- ja asukastilat)

LIIKE- JA PALVELUTILAT

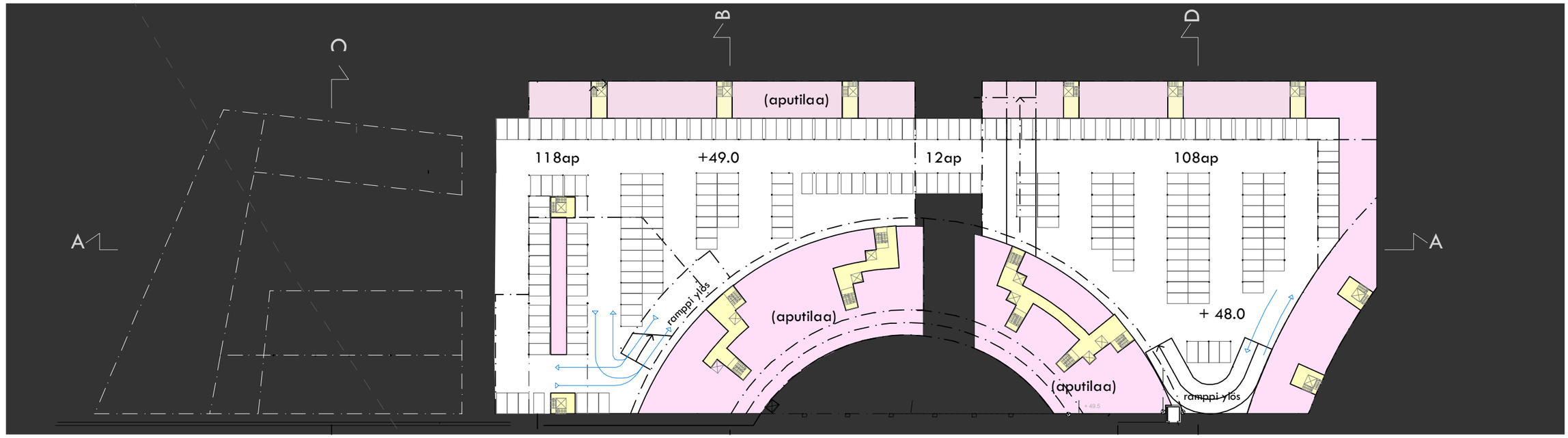
APUTILAT (jäte ja kierrätys, polkupyörä- ja välinevarastot, muuntamot)

0 25 50 75 100 m

6. KELLARIKERROKSET

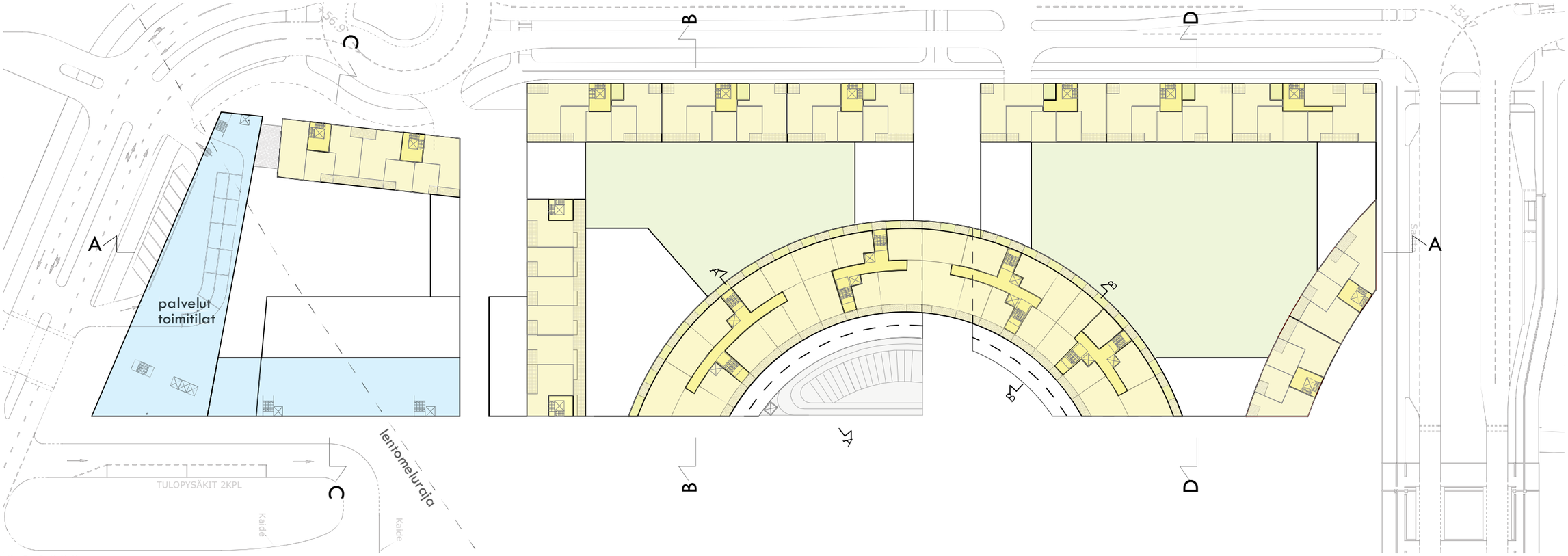


KELLARIKERROS, TASO - 1
1:1000



KELLARIKERROS, TASO - 2
1:1000

7. ASUNTOTYYPPIKERROS



PERUSKERROS 1:1000

PALVELU- JA TOIMITILAT

ASUMINEN

0 25 50 75 100 m

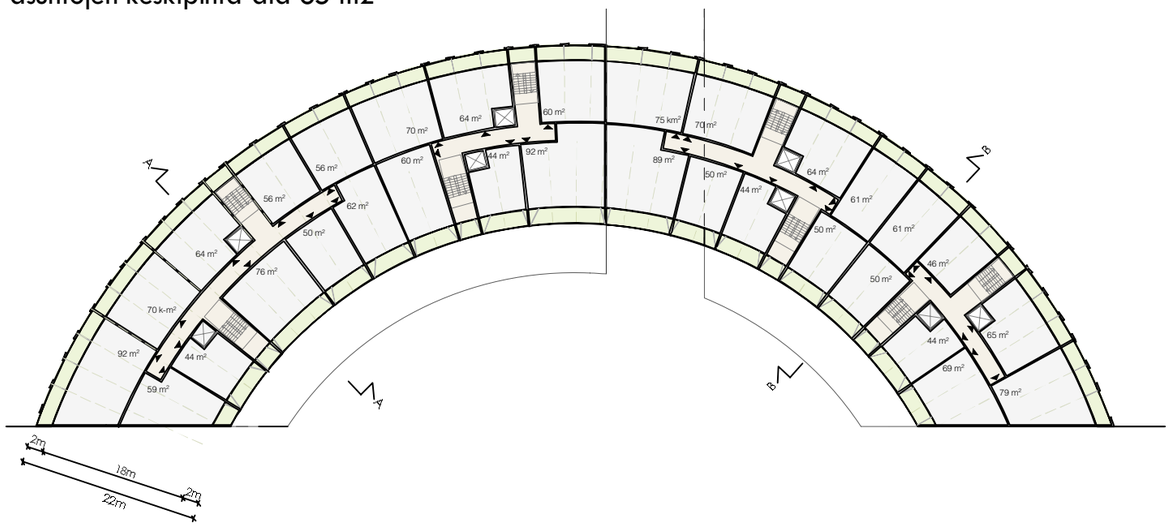
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

LOPPURAPORTTI - 26.9.2014

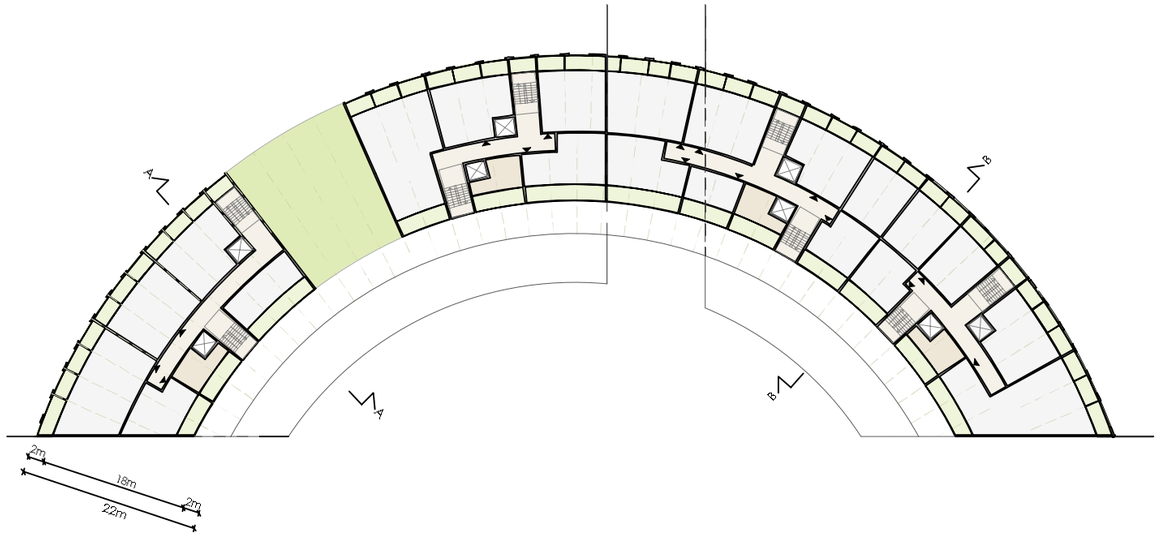
ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

8. COLOSSEUMIN POHJOISOSA
8.1. TYYPPIKERROKSET

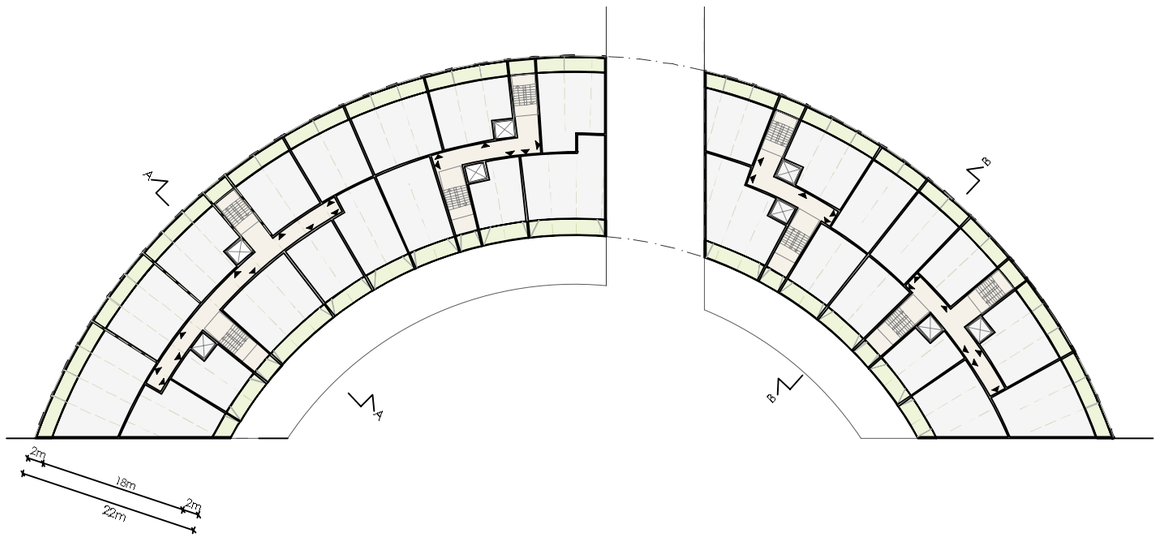
- maantasokerroksen korkeus on 6m ja siihen voi liittyä parvikerros
- optimaalinen määrä asuntoja toimii saman porrasyhteyden varassa
- ylimmässä kerroksessa yhteistiloja, saunoja ja/tai yhteisterrasseja
- asunnot avautuvat joko Topaasiaukiolle tai sisäpihoille
- kaikilla asunnoilla parvekkeet /viherhuoneet
- asuntojen pinta-alajakauma 44-92 m^2
- asuntojen keskipinta-ala 65 m2



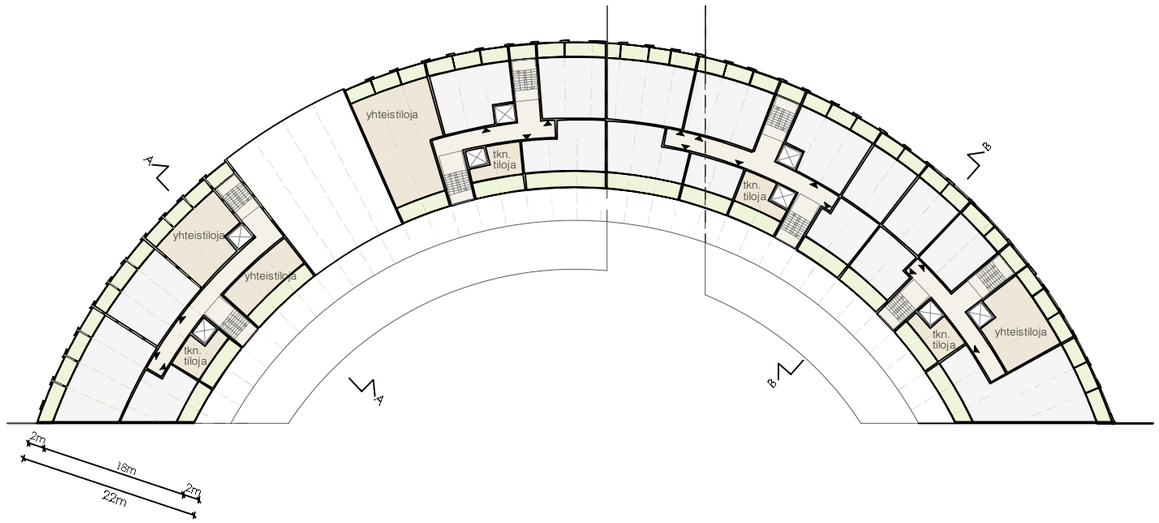
TYYPPIKERROS COLOSSEUMIN KESKIOSA - 1:750



TYYPPIKERROS COLOSSEUMIN YLÄOSA - 1:750



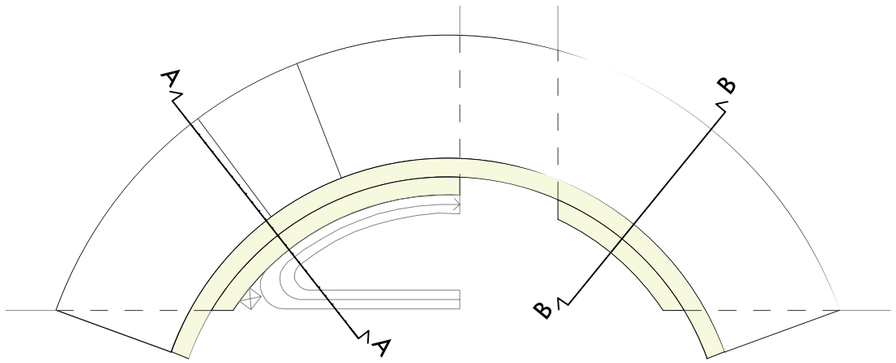
TYYPPIKERROS COLOSSEUMIN ALAOSA - 1:750

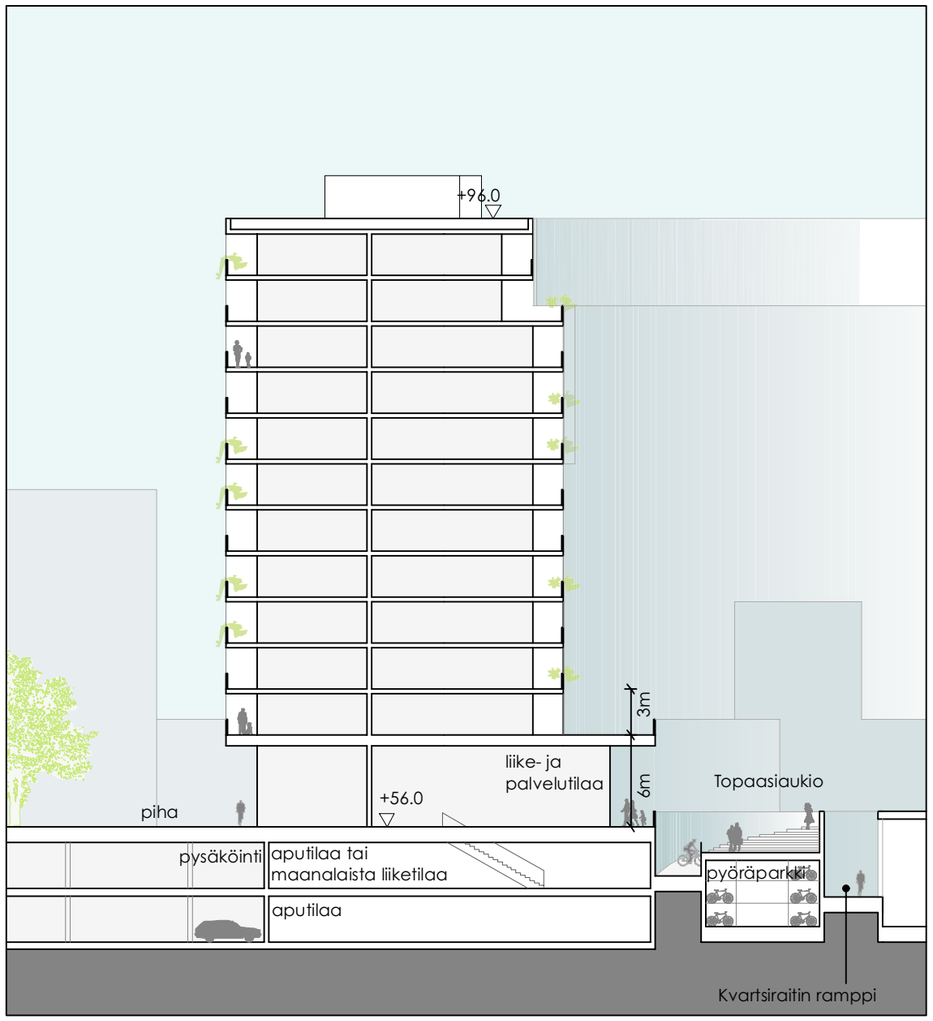


TYYPPIKERROS COLOSSEUMIN YLÄOSA
YHTEISTILOJA 12.KRS - 1:750

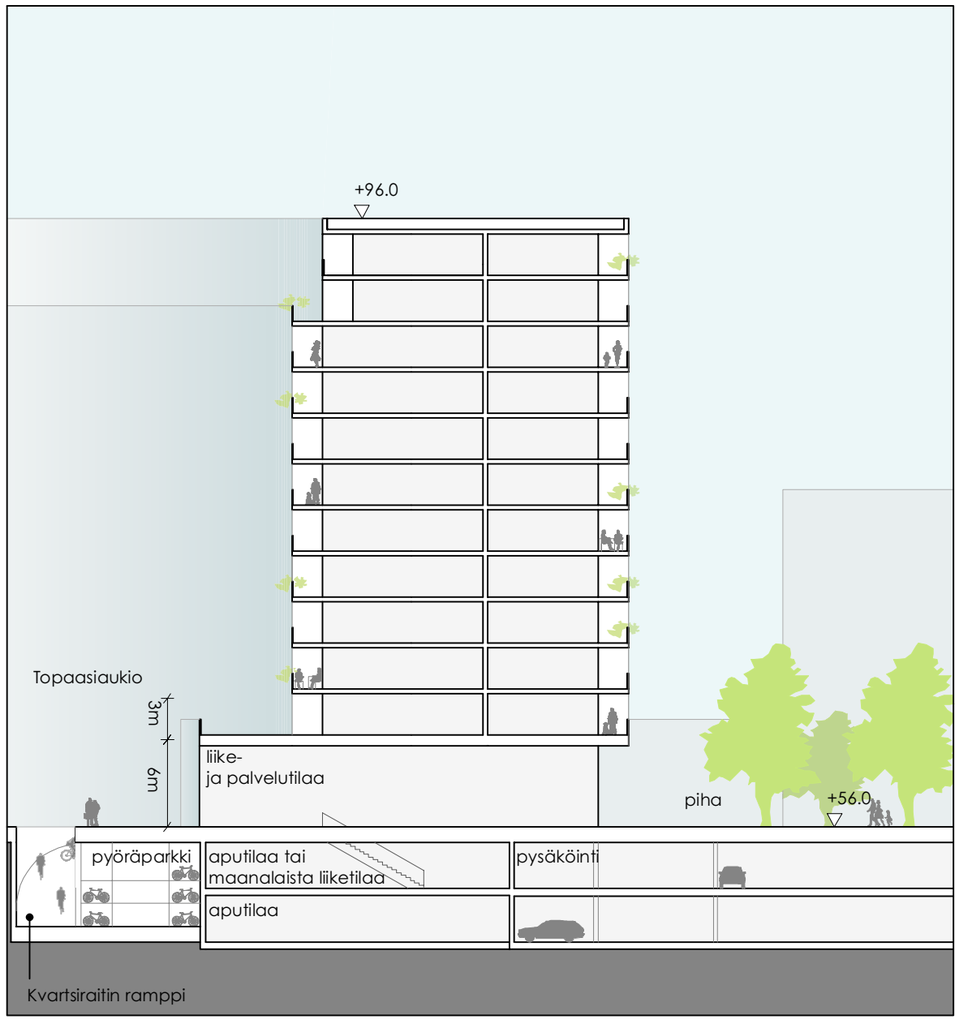
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 10 §

8. COLOSSEUMIN POHJOISOSA
8.2. TYYPPILEIKKAUKSET





POIKKILEIKKAUS A-A - 1:400



POIKKILEIKKAUS B-B - 1:400

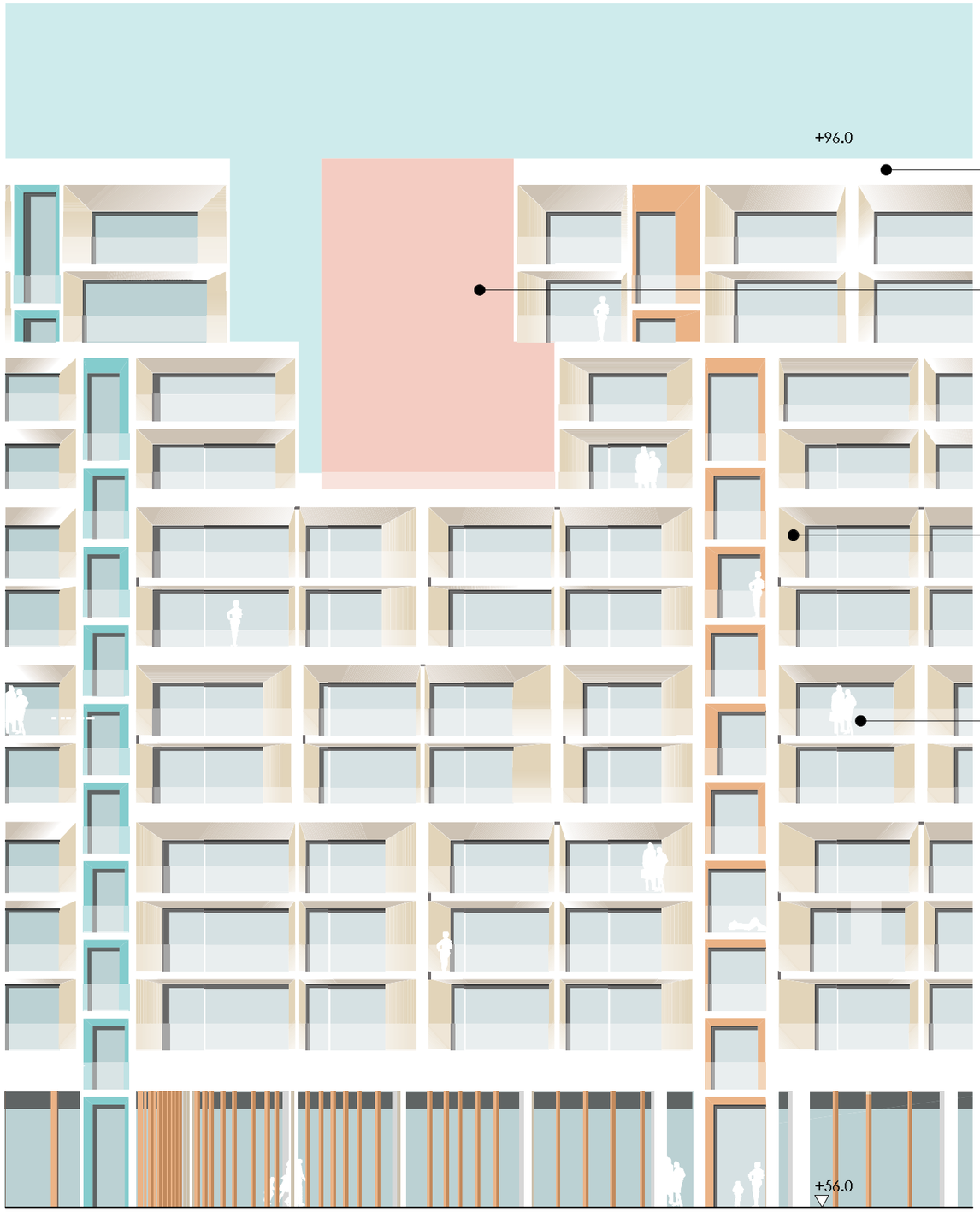
0 5 10 15 20 25 m

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

LOPPURAPORTTI - 26.9.2014

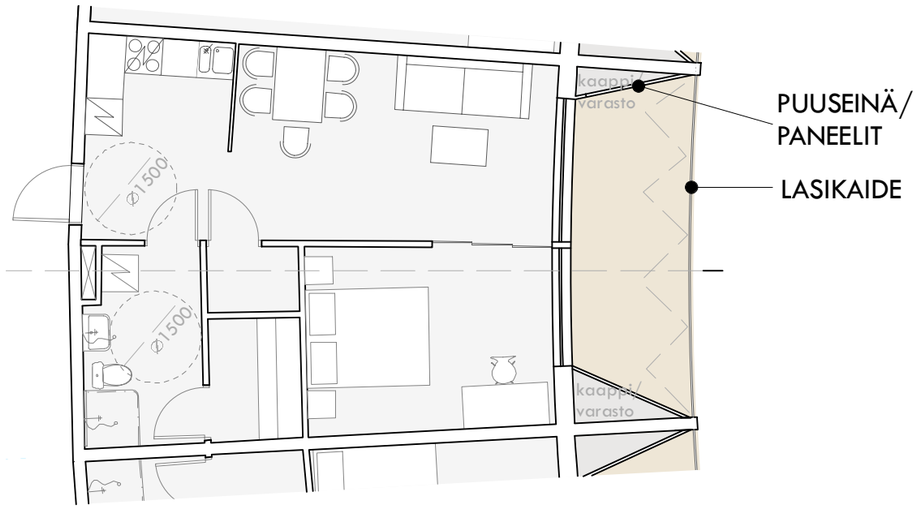
ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

8. COLOSSEUMIN POHJOISOSA - 8.3. JULKISIVUOTTEET
8.3.1. SISÄPUOLEN JULKISIVU

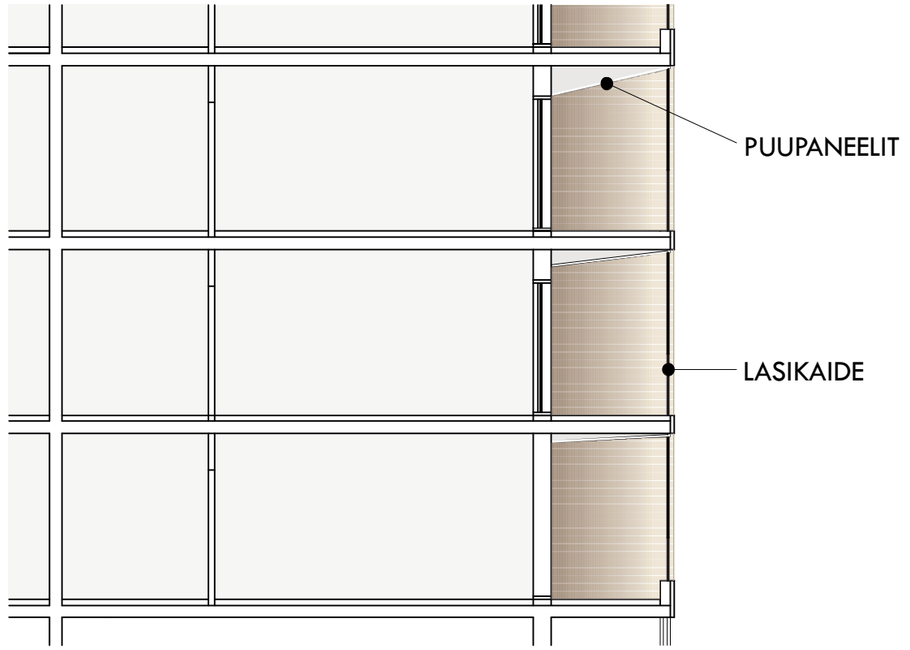


1: 200

0 5 10m



TYYPPIKERROS POHJAPIIRROS - 1: 100

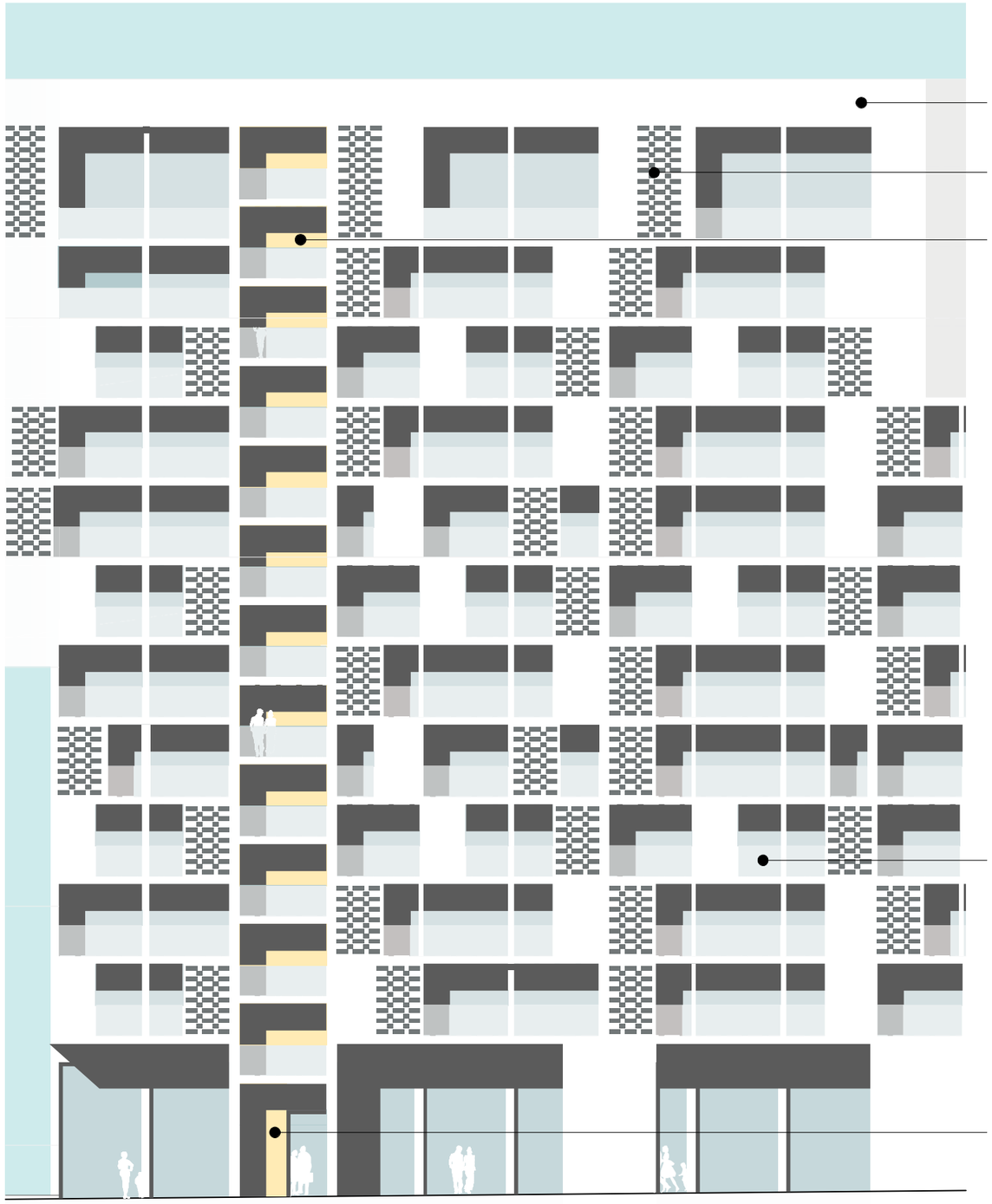


TYYPPIPOIKKILEIKKAUS - 1: 100

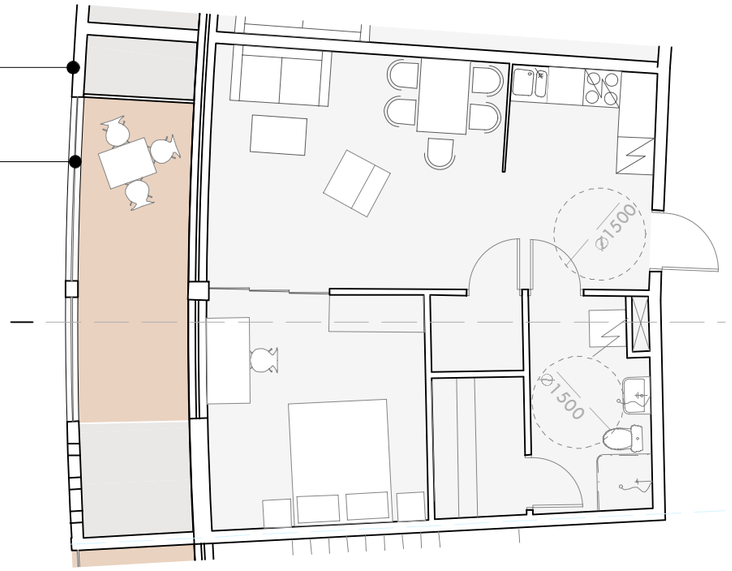
0 5 10m

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 10 §

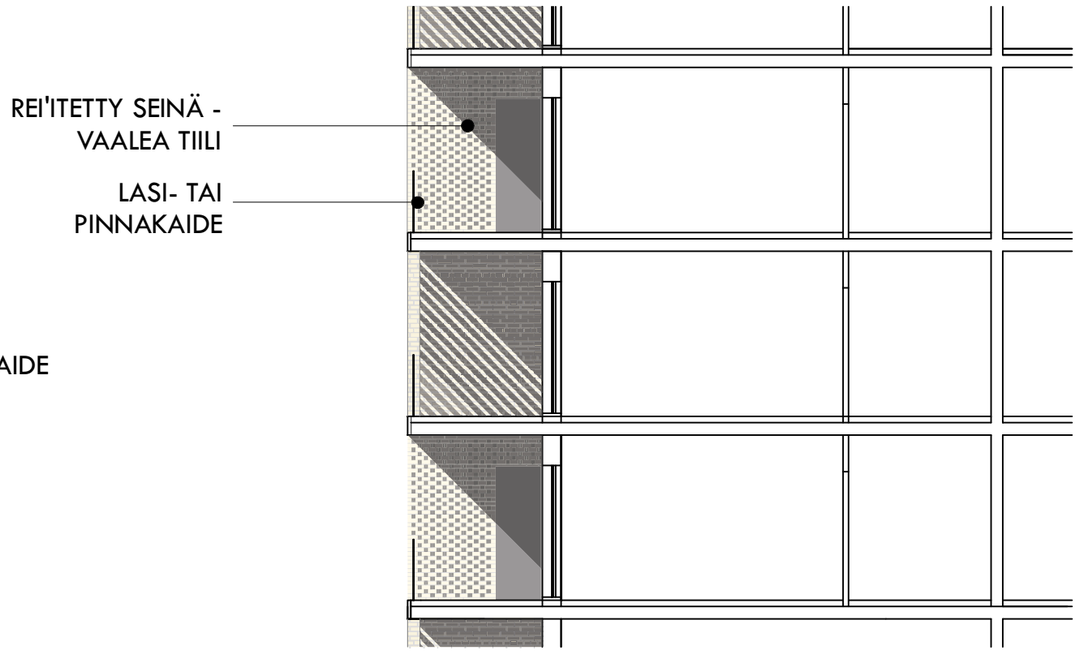
8.3.2. ULKOPUOLEN JULKISIVU



1: 200

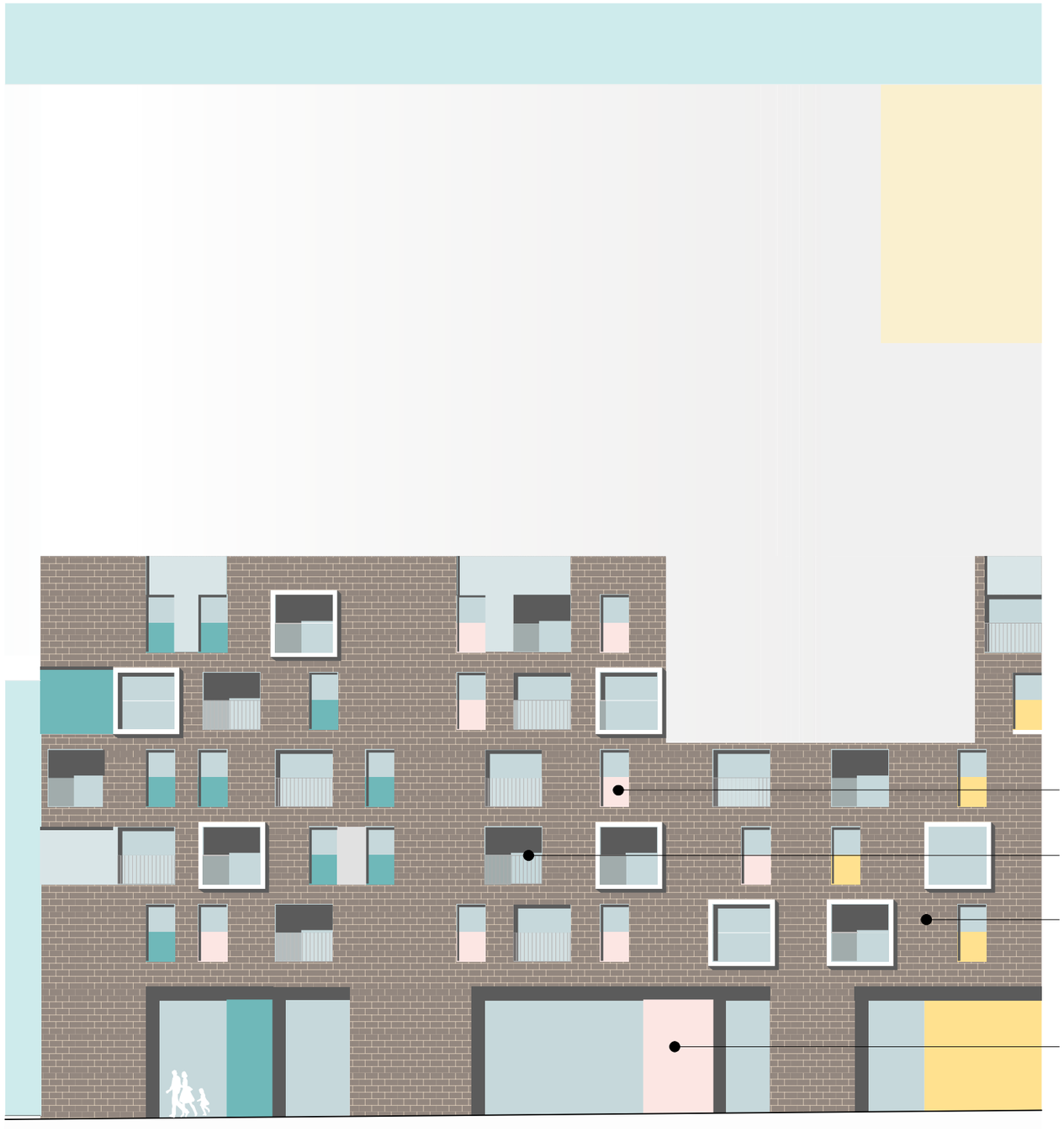


TYYPPIKERROS POHJAPIIRROS - 1: 100

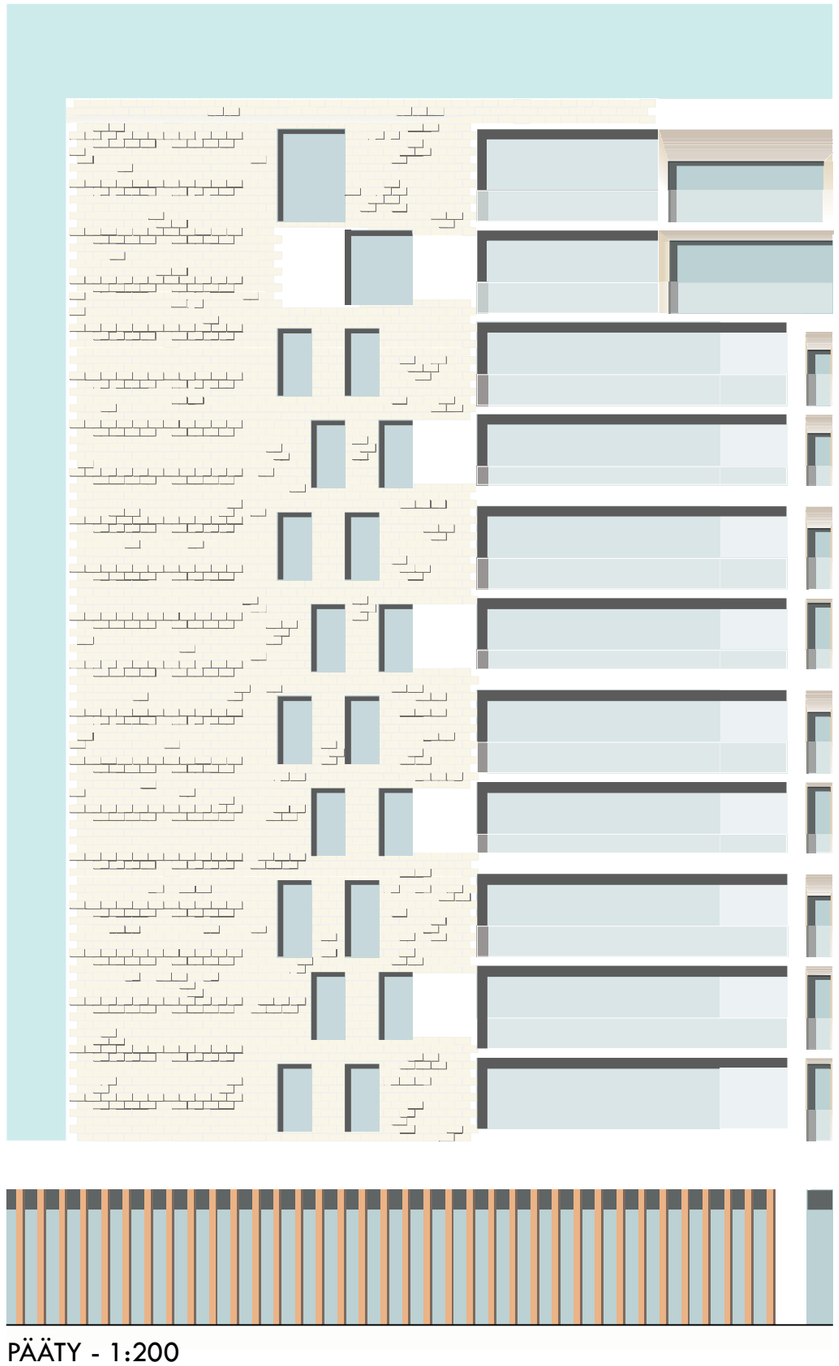


TYYPPIPOIKKILEIKKAUS - 1: 100

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 10 §



1:200



PÄÄTY - 1:200
esimerkkejä päädyn käsittelystä taiteen yhteydessä s. 9.

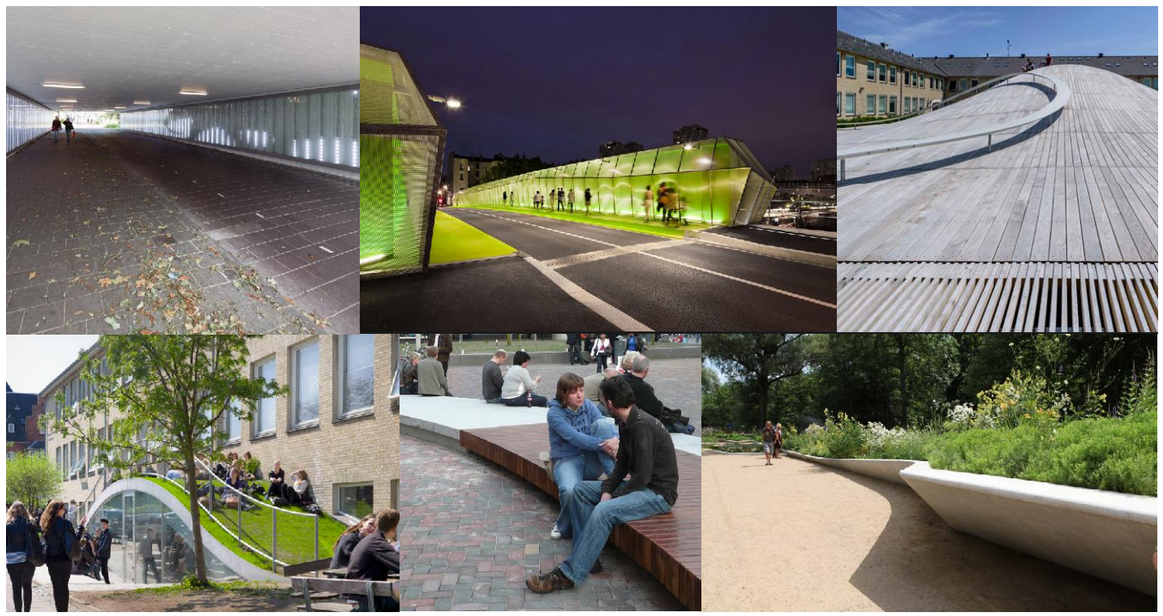
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 10 §

9.1. TAIDE - ULKOTILAT

Yksikerroksisten rakennusten kattopintoja käytetään terasseina ja puutarhoina. Pihoilla taide voi näyttäytyä esimerkiksi pihapaviljonkien muodossa.



1. PIHAT - VALAISTUS/ISTUIMET



2. PIHAT - MATERIAALIT, PINNAT JA PAVILJONGIT



3.KATOT/TERRASSIT

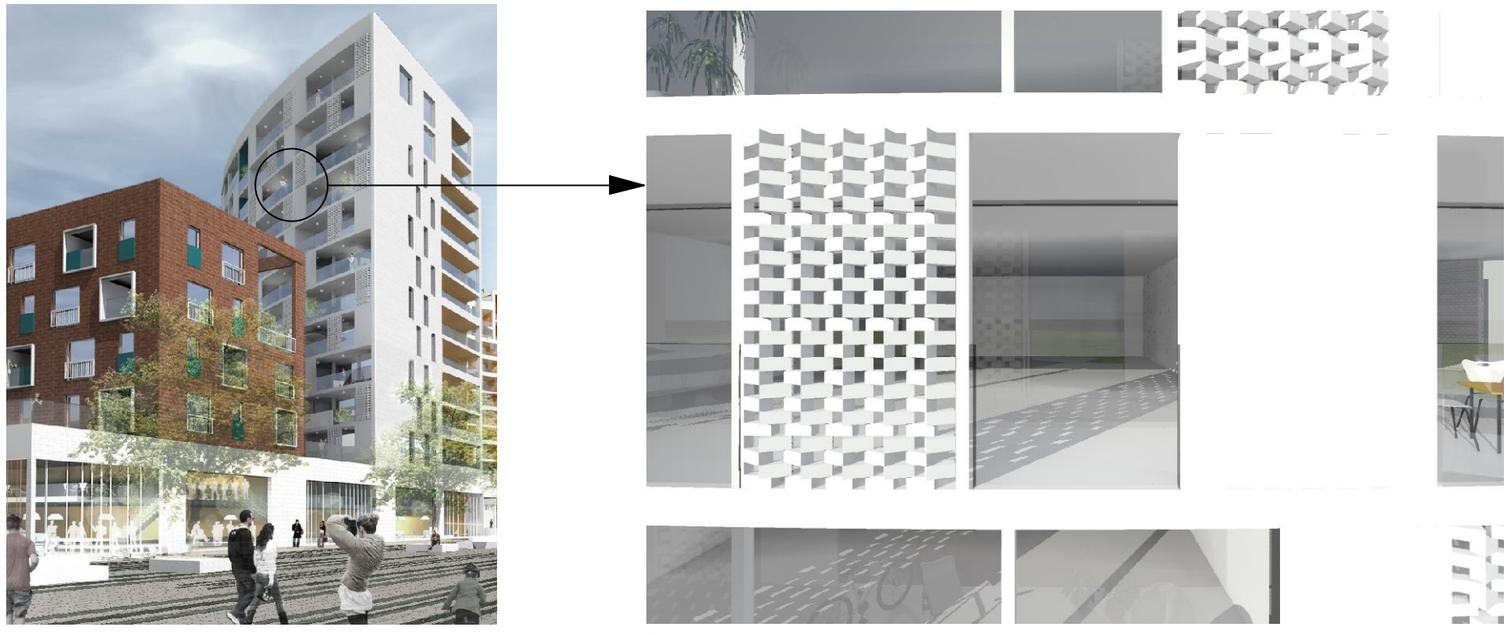


Referenssikuvat

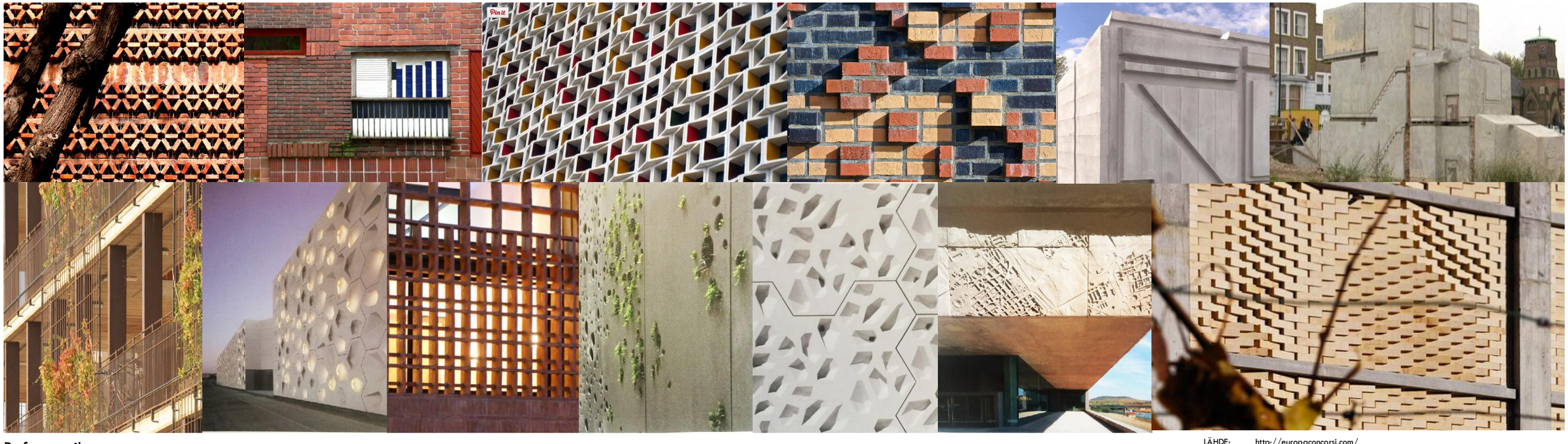
LÄHDE: http://europaconcorsi.com/

9.2. TAIDE - RAKENNUKSET/PÄÄTYJEN TEKSTUURIT JA KUVIOT

Rakennuksissa taiteen paikkoja ovat mm. rakennusten päädyt, sisäänkäynnit ja muut rakennusten leikkauspinnat. Radan pohjoispuolella Colosseumin asuinrakennuksiin liittyvä taide voisi esiintyä reliefimäisenä käsittelynä rakennusten päädyissä. Kuhunkin rakennussuunnitteluprojektiin liitetään mukaan taiteilija.



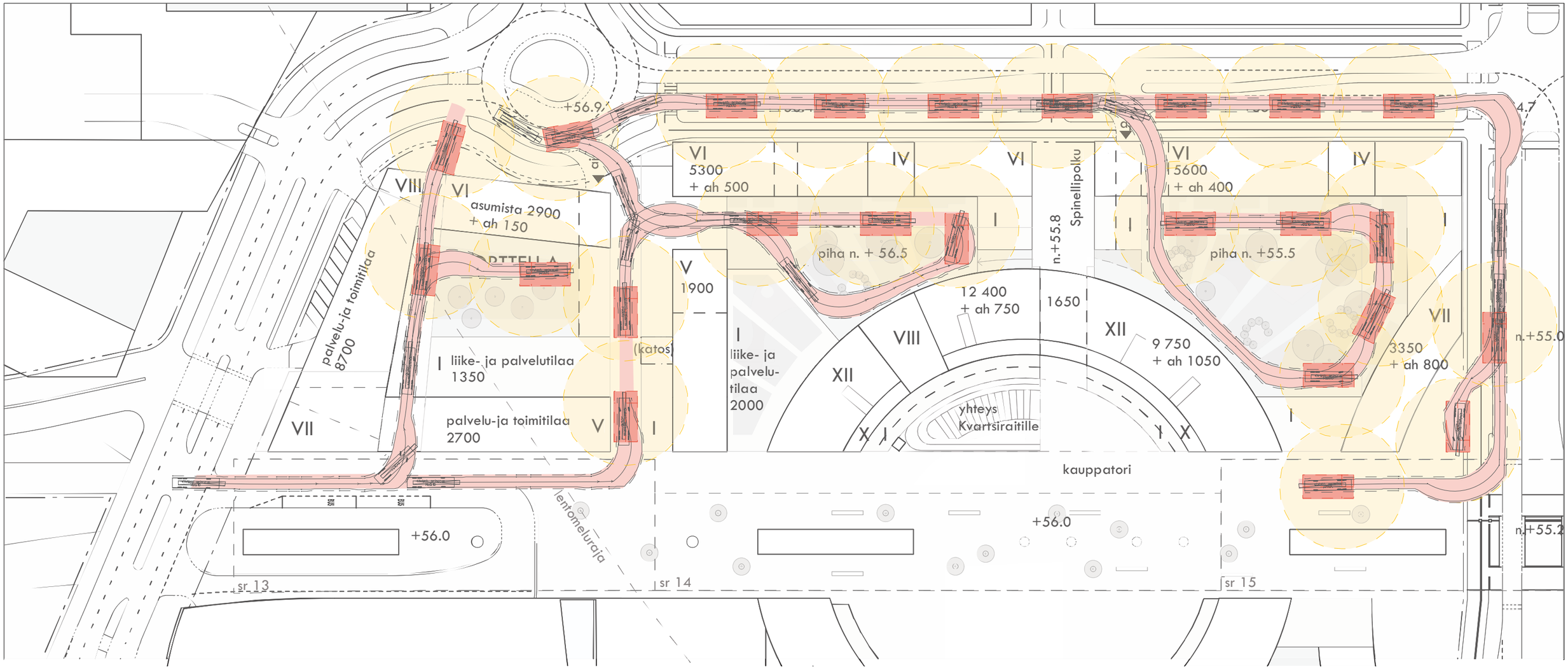
Zoomaus ulkopuolen julkisivusta



Referenssikuvat

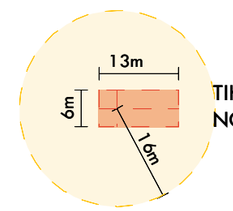
LÄHDE: http://europaconcorsi.com/
"Nieto Sobejano - memory and invention", HATJE CANTZ VERLAG, Ostfildern, 2013

10.1. KAAVIOT - PELASTUSAJO



1:1000

PELASTUSAJO



TIKASAUTON
NOSTOPAIKKA

0 25 50 75 100 m

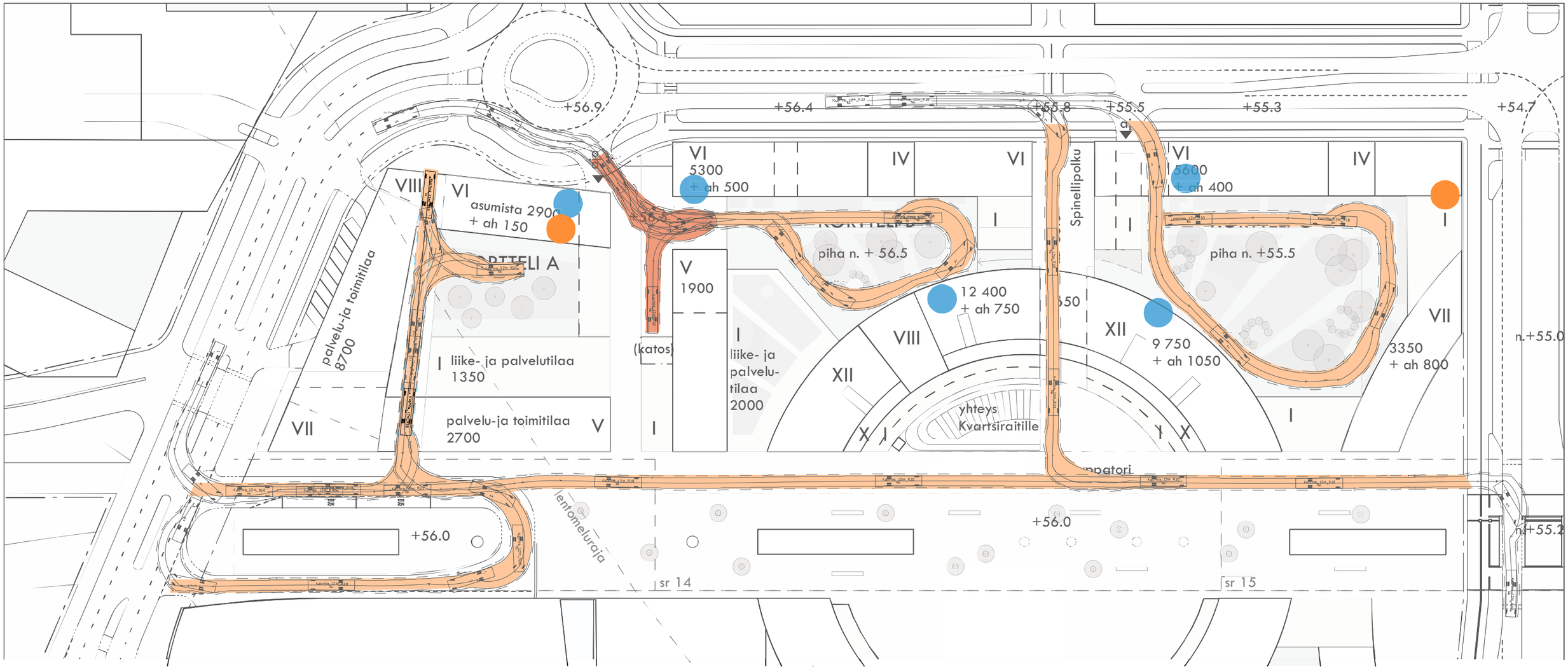
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

LOPPURAPORTTI - 26.9.2014

ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 10 §

10.2. KAAVIOT - JÄTE- JA HUOLTOAJO



1:1000

LIIKETILOJEN HUOLTO
muualla kivijalkaliiketilojen huolto tapahtuu pääosin pakettiautoilla pysäköintikellarin kautta

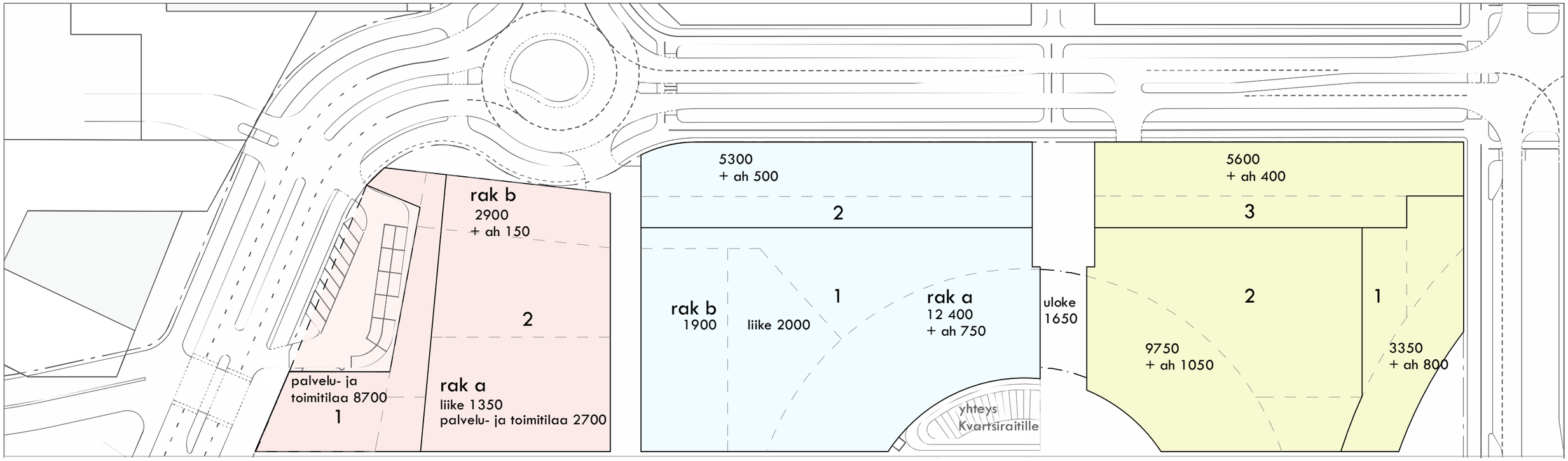
MUUTTO- YM. SATUNNAINEN HUOLTOAJO

JÄTTEENKERÄYSPISTE

MUUNTAMOT

0 25 50 75 100 m

10.3. KAAVIOT - TONTTIJAKO



1:1000

KORTTELI A

KORTTELI A				
TONTTI	A 1	A 2	(rak a)	(rak b)
ASUMINEN		2900		2900
LIIKE- JA PALVELUTILAT		1350	1350	
PALVELU- JA TOIMITILAT	8700	2700	2700	
KERROSALAAN LASKETTAVIA TILOJA YHT.	**8700**	**6950**	**4050**	**2900**
AH-TILAT				150
YHTEISTILAT				
APUTILAT*				100
MAANALAISET LIIKE- JA PALVELUTILAT				
PORRASHUONEIDEN KERROSALAAN LASKEMATTOMAT OSAT (20m2/kerrostasanne)				240
KERROSALAN ULKOPUOLISET TILAT YHT.	**0**		**0**	**490**

* Laskelma koskee maanpäällisiä tiloja. Muut tarvittavat aputilat sijaitsevat kellarikerroksissa.

KERROSALAAN LASKETTAVAT TILAT	
ASUMINEN	2900
LIIKE- JA PALVELUTILAT	1350
PALVELU- JA TOIMITILAT	11400
YHT.	**15650**

KORTTELI B

KORTTELI B				
TONTTI	B 1	(rak a)	(rak b)	B 2
ASUMINEN	14300	12400	1900	5300
LIIKE- JA PALVELUTILAT	2000			
PALVELU- JA TOIMITILAT				
KERROSALAAN LASKETTAVIA TILOJA YHT.	**16300**	**12400**	**1900**	**5300**
AH-TILAT	750	750		500
YHTEISTILAT	200	200		200
APUTILAT*	370	340	30	300
MAANALAISET LIIKE- JA PALVELUTILAT	300	300		
PORRASHUONEIDEN KERROSALAAN LASKEMATTOMAT OSAT (20m2/kerrostasanne)	680	480	200	360
KERROSALAN ULKOPUOLISET TILAT YHT.	**2300**			**1360**

KERROSALAAN LASKETTAVAT TILAT	
ASUMINEN	19600
LIIKE- JA PALVELUTILAT	2000
PALVELU- JA TOIMITILAT	0
YHT.	**21600**

KORTTELI C

KORTTELI C			
TONTTI	C 1	C 2	C 3
ASUMINEN	3350	11400	5600
LIIKE- JA PALVELUTILAT			
PALVELU- JA TOIMITILAT			
KERROSALAAN LASKETTAVIA TILOJA YHT.	**3350**	**11400**	**5600**
AH-TILAT	800	1050	400
YHTEISTILAT	50	130	200
APUTILAT*	70	200	240
MAANALAISET LIIKE- JA PALVELUTILAT		200	
PORRASHUONEIDEN KERROSALAAN LASKEMATTOMAT OSAT (20m2/kerrostasanne)	280	480	360
KERROSALAN ULKOPUOLISET TILAT YHT.	**1200**	**2060**	**1200**

KERROSALAAN LASKETTAVAT TILAT	
ASUMINEN	20350
LIIKE- JA PALVELUTILAT	0
PALVELU- JA TOIMITILAT	0
YHT.	**20350**

11.1. NÄKYMÄ BUSSITERMINAALILTA KOHTI COLOSSEUMIA



11.2. NÄKYMÄ TOPAASIAUKIOLTA



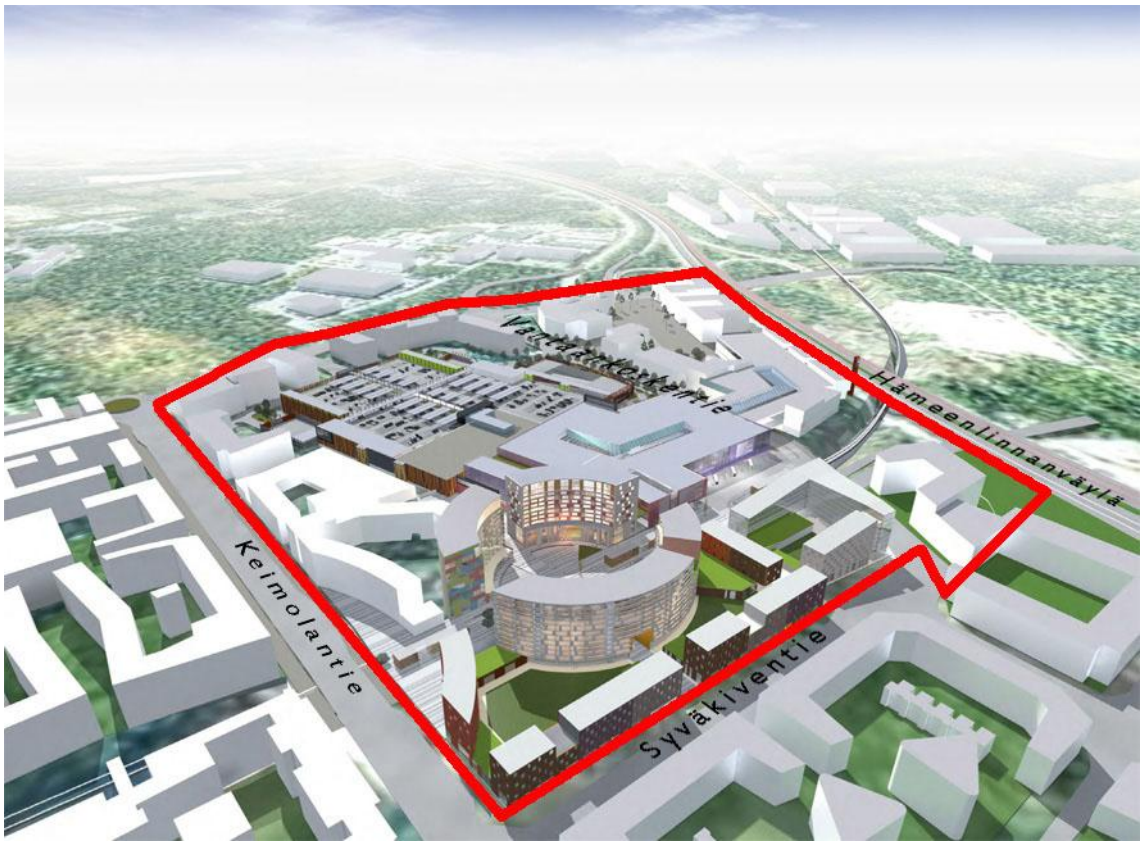
ARKKITEHTITOIMISTO
HARRIS - KJISIK
ARCHITECTS

Kivistö, kaupunginosa 23

Kivistön kaupunkikeskus 1

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014



Ilmakuvanäkymä suunnittelualueelle pohjoisesta
Kuva: Cederqvist & Jäntti arkkitehdit

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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

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

Yhteensä rakennusoikeutta sisältyy kaavaan noin 85 800 asumisen k-m^2,142 000 keskusta-toimintojen k-m^2, 122 000 toimitilarakennusten k-m^2 ja 8 000 yleisten rakennusten k-m^2.

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

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

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

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

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

Muut liitteet:

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

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

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

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

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

Kivistön vaikutusalueen väestö- ja ostovoimakehitys. Realprojekti, 31.3.2014

Liikenteen vaikutusten arviointi ja liikennesuunnitelma, Trafix Oy, 6.10.2014

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

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

- Kaavataloustarkastelu, 2011, Rapal Oy

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

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

Kehäradan päivitetty ratasuunnitelma (WSP Group 2011)

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

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

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

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

Marja-Vantaan kasvillisuusselvitys 2011 Vantaan kaupungin ympäristökeskus

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

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

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

Marja-Vantaan lepakkokartoitus 2009, 2010 Faunatica Oy

Marja-Vantaan matelija- ja sammakkoeläinselvitys 2011 Faunatica Oy

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

Rakennettavuusselvitys, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 6.5.2014

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

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

Vantaan pienvesiselvitys 2009, FCG Planeko Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

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

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

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

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

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

Asemakaavatyöhön liittynyt aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ELY – keskuksen kanssa käytiin 22.1.2014. Neuvottelun tuloksena kaavatyötä saatiin jatkaa kaupan kerrosalamitoituksen 60 000 k-m^2 1. vaiheessa + 40 000 k-m^2 laajennusvaiheessa, kun asukas- ja asiakaspohja on kasvanut riittävästi.

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

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

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

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

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

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

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

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosehdotusta käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.10.2014.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

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

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

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

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

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

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

Kauppakeskuksen toteuttaminen tulee tapahtumaan ainakin kahdessa vaiheessa: ensimmäisessä rakentamisvaiheessa saadaan toteuttaa enintään 60 000 k-m^2 kaupallisia tiloja, joista 25 000 k-m^2 on päivittäistavarakaupan suuriyksikköä. Syksyn 2014 arvioiden mukaan kauppakeskuksen 1. vaihe avataan v. 2018.

Kun laajenemiselle asetettavat edellytykset ovat täyttyneet, kauppaa sisältäviä tiloja saadaan rakentaa Vantaankoskentien ylä- ja länsipuolelle yht. 30 000 k-m^2. Päivittäistavarakaupan suuryksikön laajenemisvara, 10 000 k-m^2 sijoittuu 1. toteutusvaiheen eteläpuolelle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Kehäradan ja katujen rakennustyömaita lukuun ottamatta alue on rakentamaton ja kasvaa sekametsää. Alueen itäpuolella katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen on käynnistynyt vuonna 2013 ja asuntorakentaminen keskustassa keväällä 2014. Vantaan asuntomessut 2015 -alue sijaitsee keskustan koillisnurkassa.

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



Asemakaava-alueen rajaus ilmakuvassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maiseman historia, maisemakuva

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

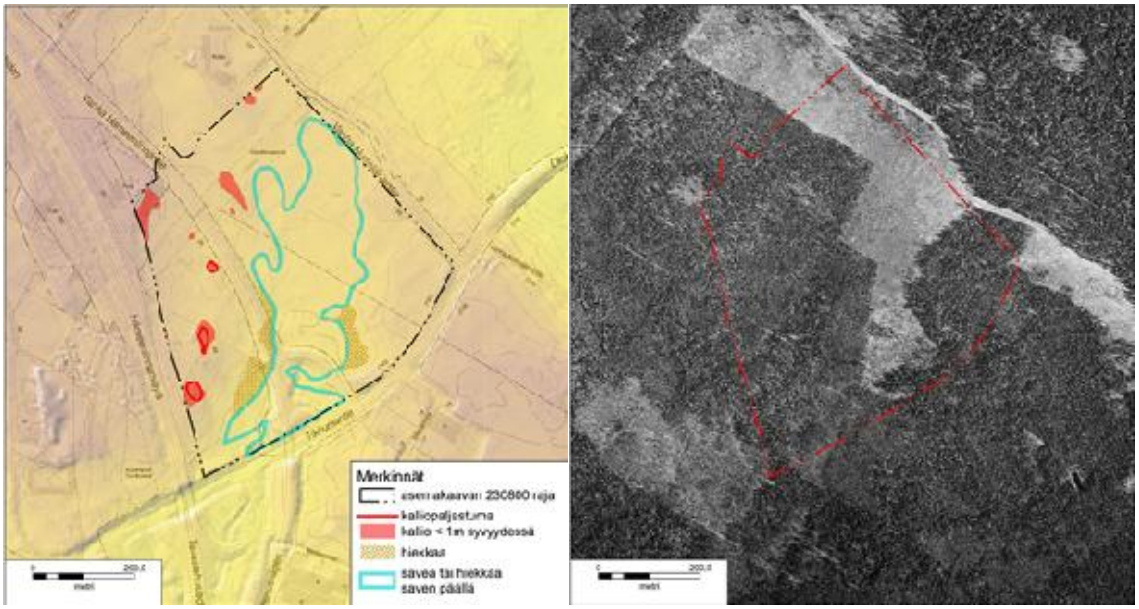
Maasto on melko tasaista. Suunnittelualueen korkein kohta on lännessä huoltoaseman pihalla noin 63 metrin korkeudessa. Maaston alhaisin kohta on etelässä noin 48 metrin korkeudella. Suunnittelualueen keskikohdan laakson maaperä on pääosin savea, jonka päällä on laajalti hiekkaa. Laakson pohja on jossain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

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

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

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

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



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

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

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

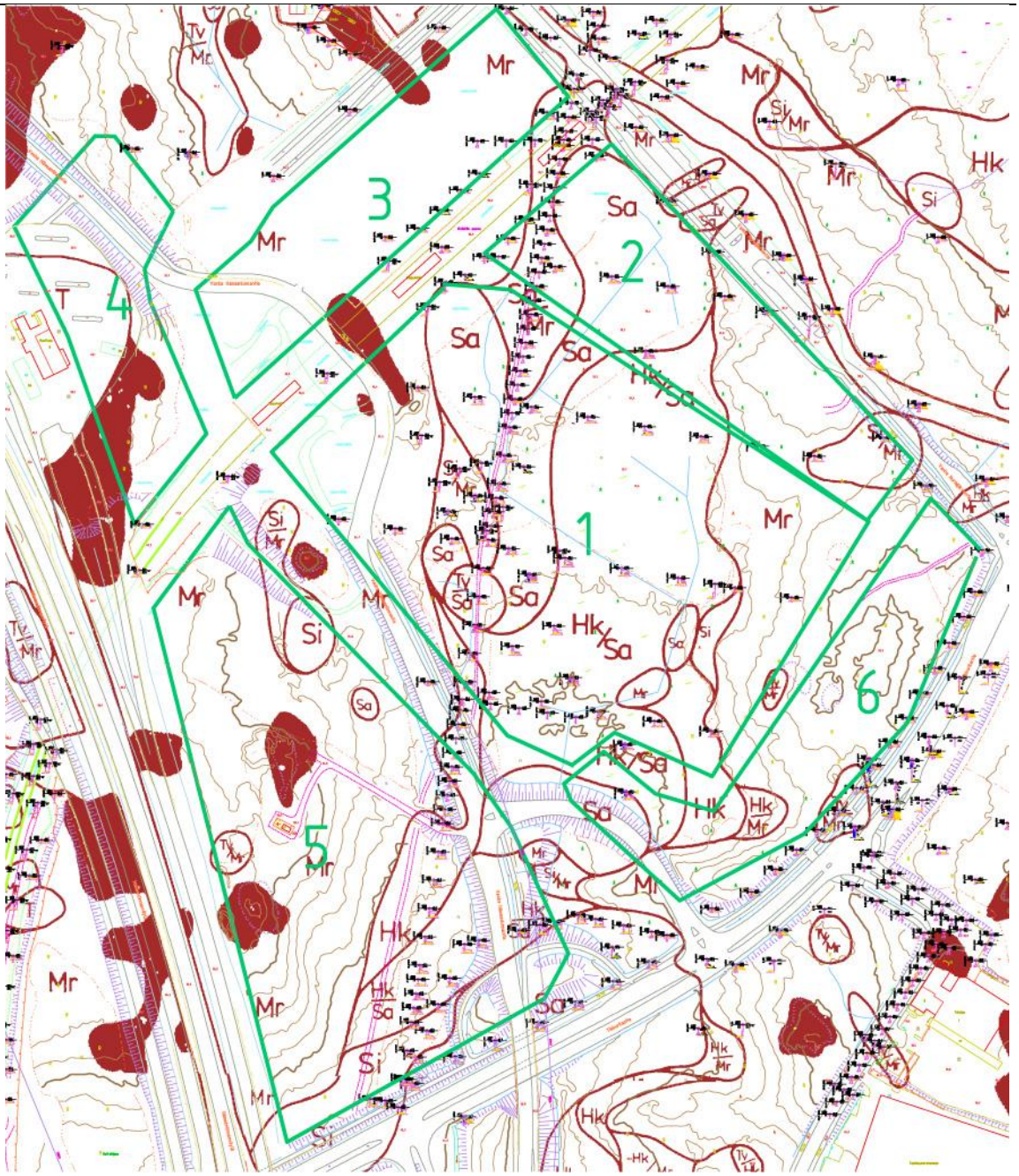
Suunnittelualueella ei ole suojeltavia luontokohteita tai luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita.

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

Maaperä ja rakennettavuus

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

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



Maaperä- ja rakennettavuuskartta.

1. Kehäradan eteläpuoleinen keskustatoimintojen alue (K23196)

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

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

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

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

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

2. Kehäradan eteläpuoleiset korttelialueet (K23195)

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

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

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

Kehäradan pohjoispuolisella alueella luonnon maanpinta vaihtelee välillä +53…+55.
Pintamaalajikartan mukaan kehäradan pohjoispuolinen alue on kallioista moreenialuetta. Alueella tehtyjen kairausten mukaan pehmeää silttimaata voi esiintyä 0–1 m syvyydellä maanpinnasta. Siltin alapuolella on hiekkaa ja tiivistä moreenia tai soraa. Painokairaukset ovat päättyneet alueella tiiviiseen maakerrokseen. Porakonekairauksilla varmistetut kallionpinnat vaihtelevat alueella noin 2,5–5 m syvyydellä maanpinnasta.

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

4. Kehäradan pohjoispuoleinen LPA-alue (K23191)

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

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

5. Vantaankoskentien lounaispuoleisella olevat korttelialueet (K23192, K23193)

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

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

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

6. Sarviválkkeentien eteläpuoliset korttelialueet (K23194)

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

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

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Asemakaava-alue on tällä hetkellä asumaton. Kaava-alue kuuluu Kivistön kaupunginosaan (kaupunginosa 23), jossa tällä hetkellä asuu noin 3 400 asukasta.

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

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

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

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

Tärkeimmät Kivistön kaupunginosatasoiset kaupalliset palvelut tulevat sijoittumaan tämän kaavatyön alueelle.

Kivistön uutta keskustaa palveleva ensimmäinen lähikauppa avataan vuoden 2015 loppupuolella, n. 1 000 k-m^2. Kauppa sijoittuu Ruusukvartsinkadun ja Ruusukvartsinkujan kulmaukseen rakennettavan pysäköintitalon maantasokerrokseen noin 100 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta. Asuntomessualueen Rubiiniparkkiin rakentuu asukastila. Asemakaavatöillä on mahdollistettu mm. pääkadun, Ruusukvartsinkadun ja Safiiriaukion varressa kivijalkakerroksiin liike-, palvelu- ja työtilojen toteuttaminen heti rakentamalla 1. kerros korkeampana tilana. Asukasmäärän kasvaessa tulee kysyntää pienimuotoiselle yritystoiminnalle.

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

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

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

3.1.4 Liikenne

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

3.1.5 Tekninen huolto

Vesihuolto

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

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

Hulevedet

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

Energiahuollon reitit

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

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

3.1.6 Ympäristöhäiriöt

Melulähteet ja meluselvitys

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

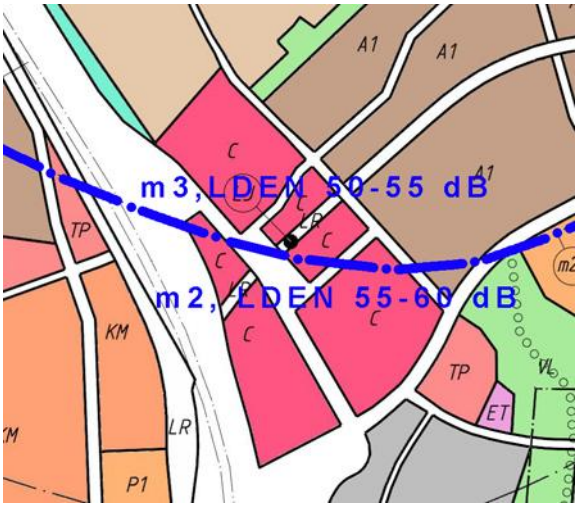
Raide- sekä tie- ja pääkatuverkon tulevaa liikennemelun määriä on selvitetty Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta (nro 230600) varten laaditussa meluselvityksessä (WSP Finland Oy, 25.3.2010, päivitetty 3.3.2011). Meluselvityksessä tie- ja katuliikenteen sekä raideliikenteen melulaskennat perustuvat vuodelle 2035 laadittuihin liikenne-ennusteihin.
Selvitys on päivitetty ko. asemakaava-alueen osalta (Ramboll Finland Oy, 29.8.2014).

Lentomelu

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

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

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

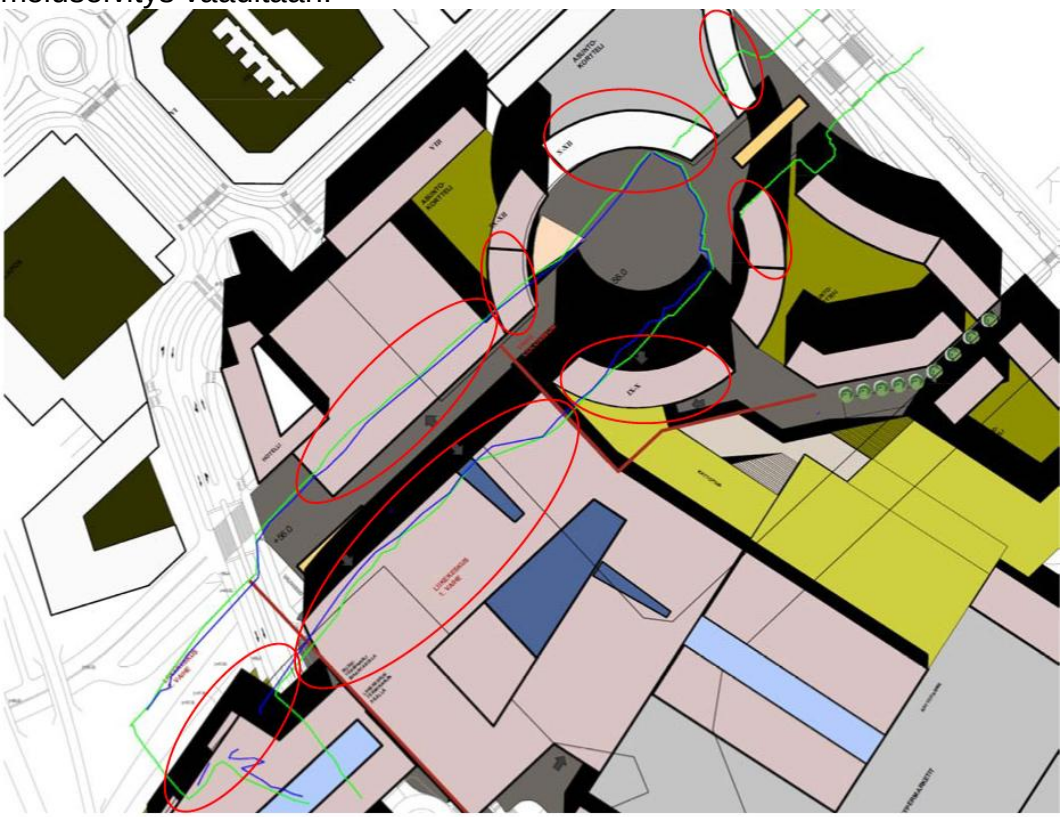


Marja-Vantaan osayleiskaava, lentomeluvyöhykkeiden m2 ja m3 välinen raja.

Raideliikenteen runkomelu ja tärinä

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

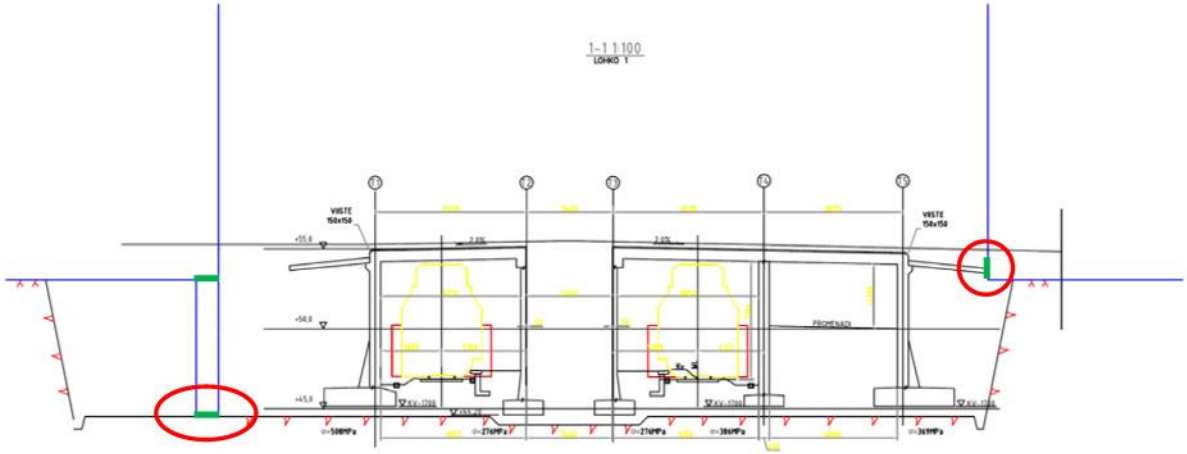
Kehäradan rakentamisessa on huomioitu runkomelun ja tärinän torjunta teknisillä ratkaisuilla. 2014 laaditussa runkomeluselvityksessä todetaan, että Kehäradan louhittuun kallioleikkaukseen tulevat rakennusten tukirakenteet suositellaan lisäeristettäväksi runkomelulta. Rakennuslupavaiheessa runkovärähtelyn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



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

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

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



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

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

Runkomeluselvityksessä suositellaan, että alueella tehdään värähtelymittauksia kansirakenteista, niiden perustuksista sekä peruskalliosta kallioleikkauksen reunoilta heti, kun Kehärataa aletaan koekäyttää maaliskuussa 2015. Kehäratahankkeen kanssa on sovittu alustavasti menettelytavoista.

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

Tie- ja pääkatuverkon liikennemelu

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

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

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

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

Melun yhteisvaikutukset

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

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

Kemikaalien varastointi

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

Ilman epäpuhtaudet ja pienhiukkaset

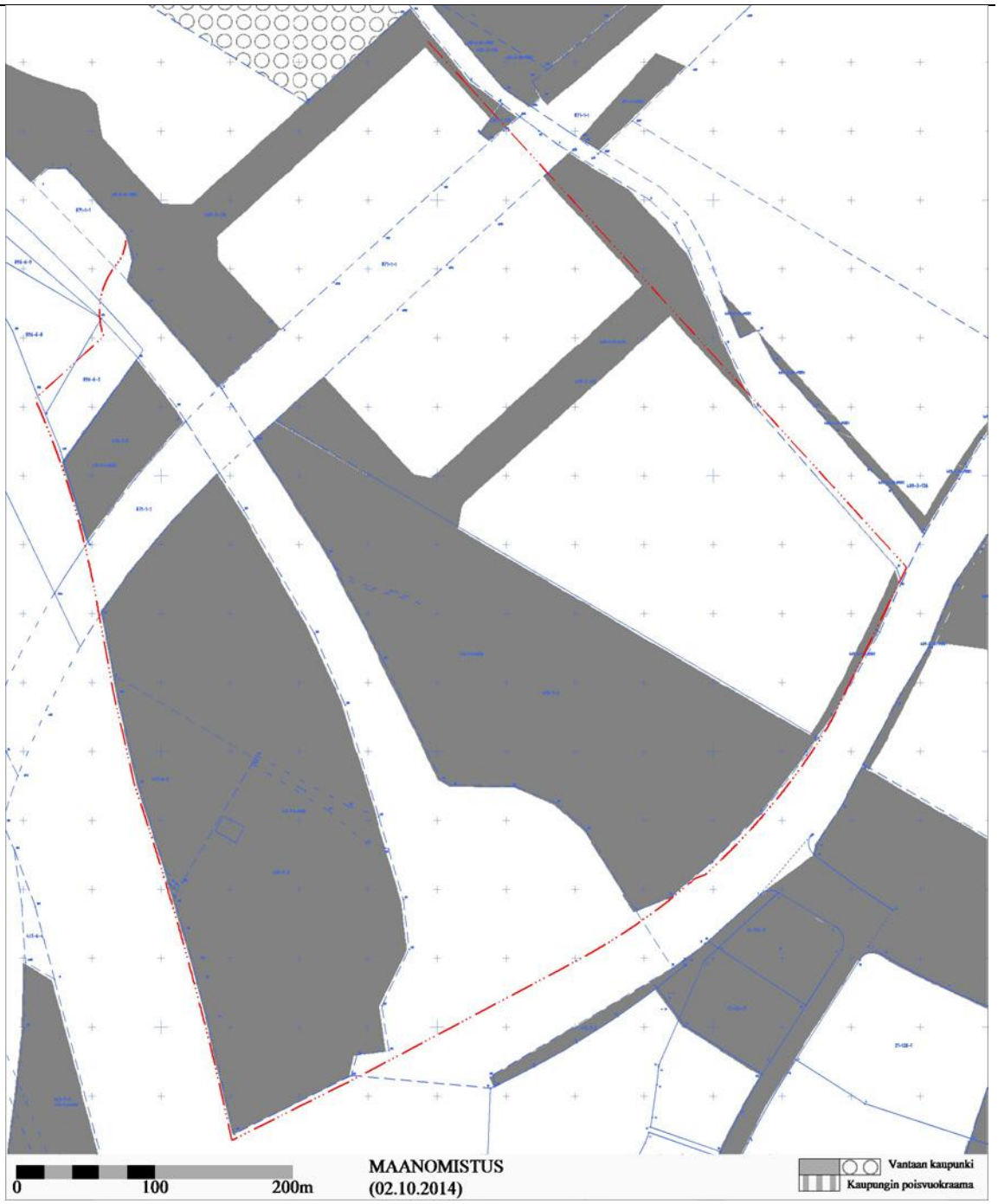
Vuonna 2006 Kivistössä toteutetun ilmanlaadun seurannan perusteella todettiin, että mitatut typenoksidien ja hengitettävien hiukkasten pitoisuudet edustivat tasoa, jolle ihmiset altistuvat vilkkaasti liikennöidyn väylän läheisyydessä olevalla asuinalueella pääkaupunkiseudulla.

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

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

3.1.7 Maanomistus

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



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

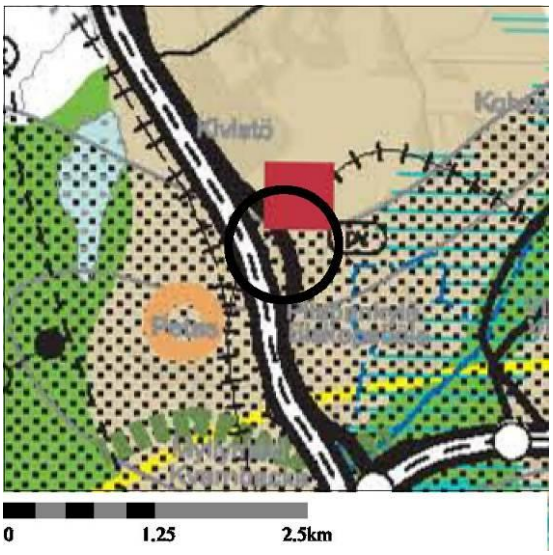
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Asemakaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti koskien kestävän kehityksen mukaista rakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien eli Kehäradan varteen.

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

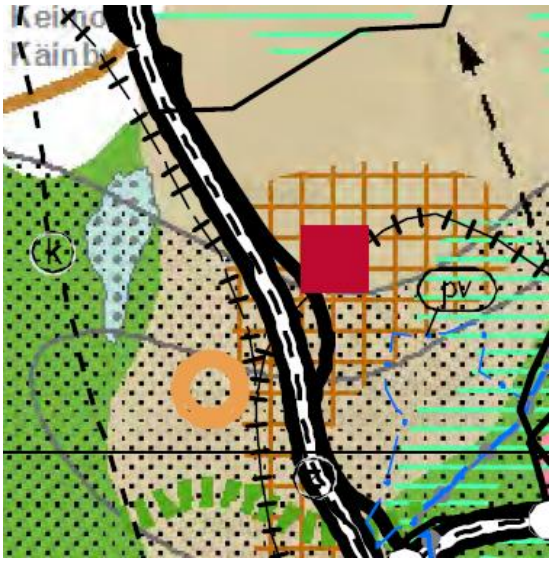
Maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Parhaillaan se on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Kivistön keskustatoimintojen / pääkaupunkiseudun aluekeskusten alue –

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

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



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (8.11.2006)



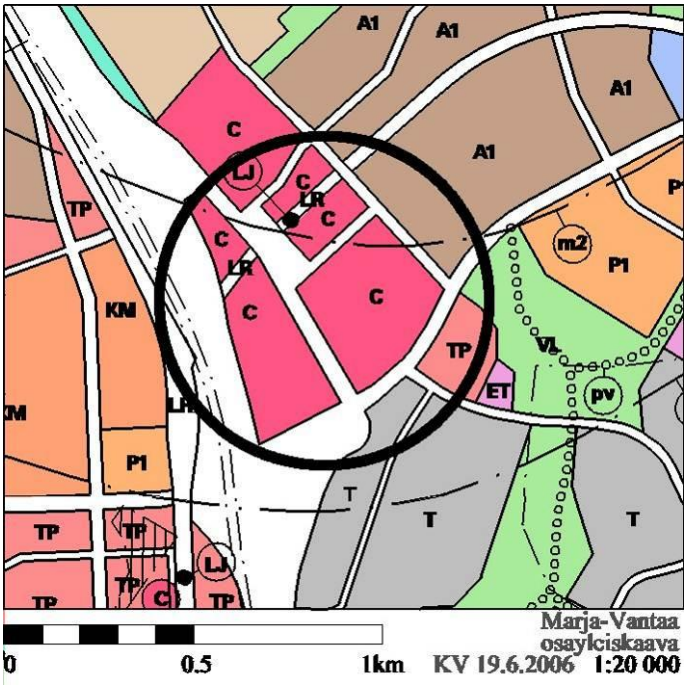
Ote Uudenmaan toisesta vaihemaakuntakaavasta (hyv. 20.3.2013)

Marja-Vantaan osayleiskaava

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

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

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



Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta (Kv 19.6.2006).

Voimassa olevat asemakaavat

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

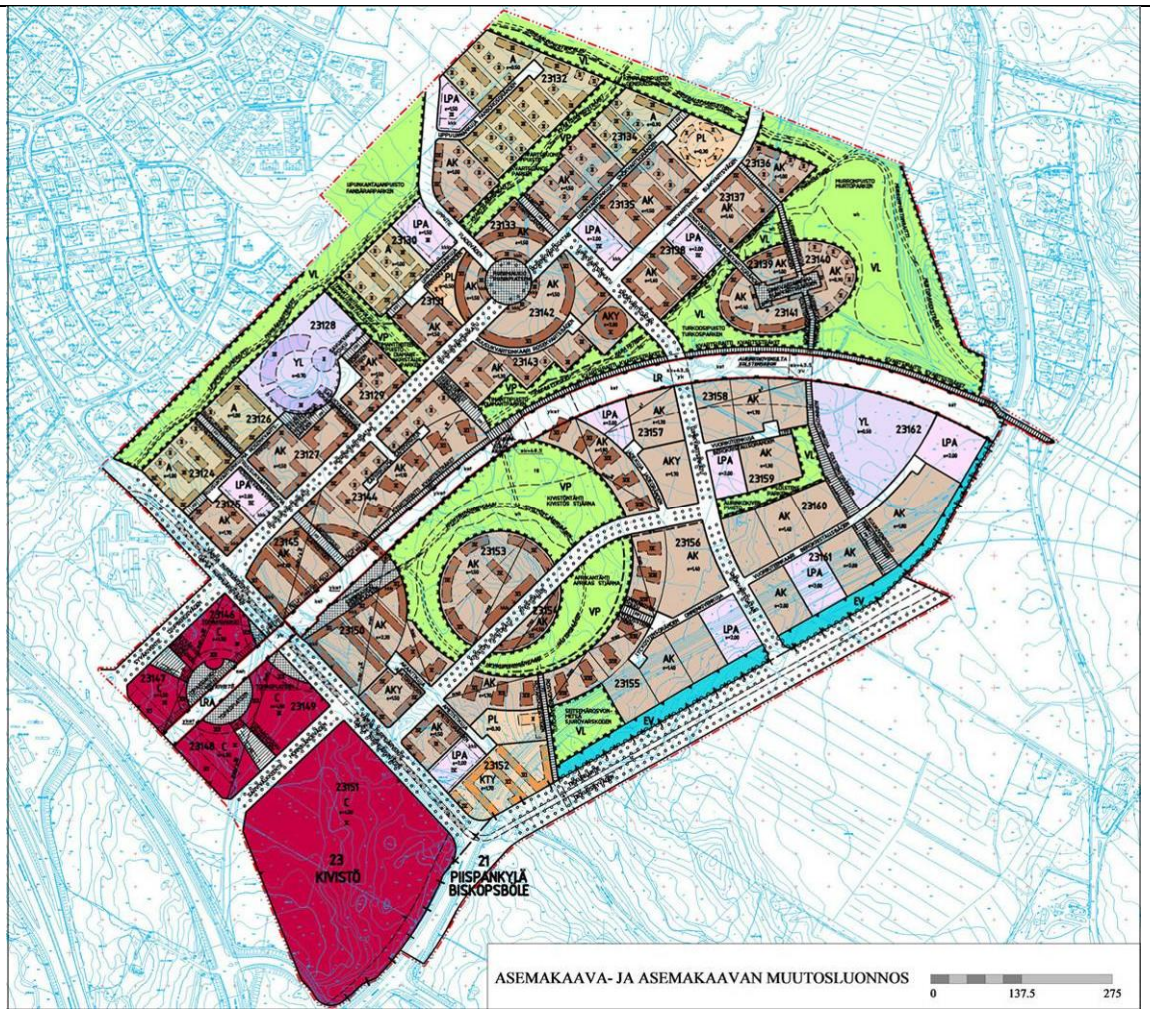
Suunnittelualueella ei ole voimassa muita asemakaavoja.

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

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

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

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



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

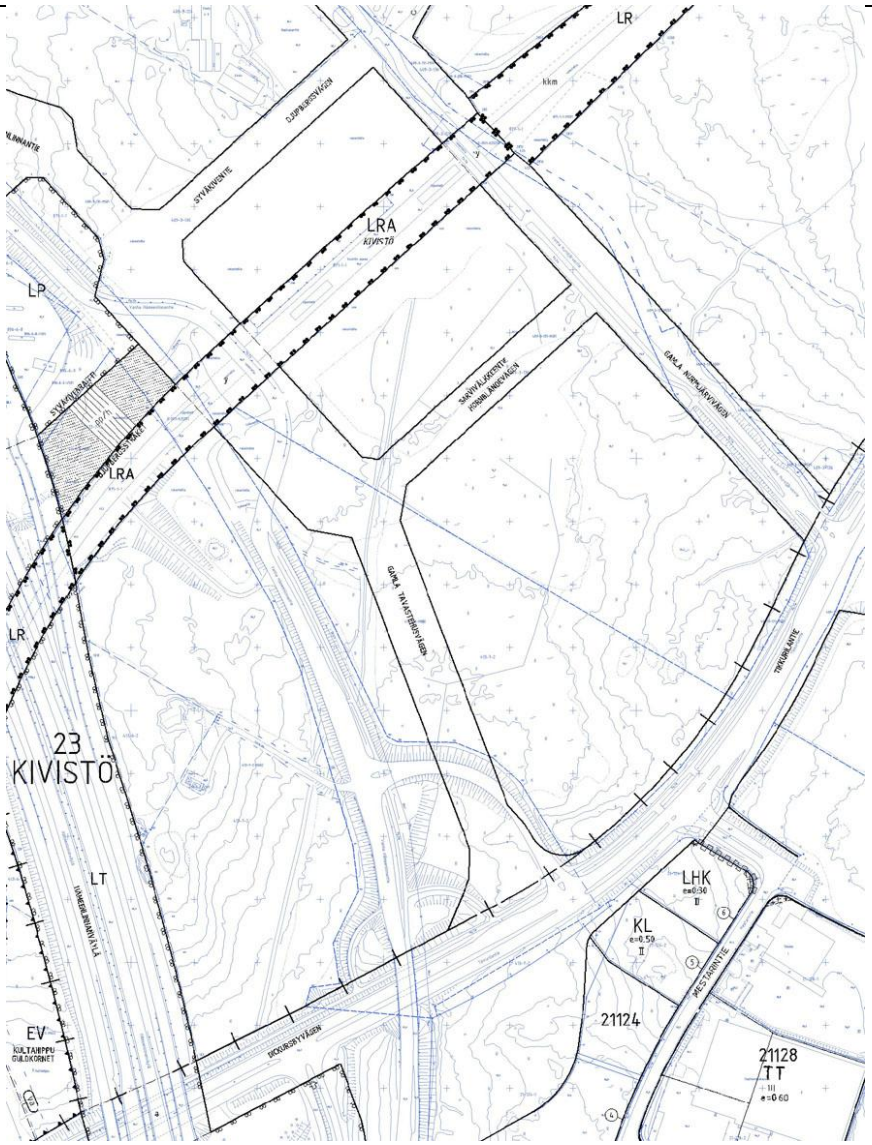
Alue rajautuu pohjoisessa, koillisessa ja idässä asemakaavoitettuihin katualueisiin (Kehäradan kaava nro 701100, KV15.12.2008).

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

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

Kaavatyöhön nro 230 600 laadittiin suuri joukko selvityksiä, joiden avulla päädyttiin kaavaratkaisun sisältämään n. 800 000 k-m^2:iin ja noin 12 000 – 14 000 asukkaaseen. Tämä edellyttää keskitettyä pysäköintiratkaisua. Lisäksi edellisen kauppakeskushankkeen valmistelun yhteydessä laadittiin mm. kaupallisten vaikutusten arviointi, Marja-Vantaan kauppakeskus, Kaupallisten vaikutusten arviointi, Santasalo Ky, 26.10.2011, jonka mukaan Kivistön keskustaan on toteutettavissa esitetyn laajuinen kaupallisten palveluiden keskus. Realprojekti on päivittänyt arvioinnin talvella 2013 – 2014 ja aineisto on esitelty viranomaisneuvottelussa ELY -keskukselle tammikuussa 2014.

<u>Muut Kivistön keskustan asemakaavat</u>
1.9.2014 Kivistön keskustassa on voimassa olevien asemakaavojen myötä kaavavarantoa asumiselle n. 110 000 k-m^2. Lisäksi on kaupunginvaltuuston hyväksymän Kivistön keskusta-asuminen 2:n kaavavarantoa asumiselle n. 50 000 k-m^2.



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

Rakennusjärjestys
Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri
Kiinteistöt ovat Vantaan kiinteistörekisterissä.

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

Rakennuskiellot
Alueella ei ole rakennuskieltoja.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Hulevesien hallinta
Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009.

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

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

Maisemasuunnittelu

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

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

Keskistetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä

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

Asiakas- ja asukaspysäkönti

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

Kaupan ohjaus

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

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

Kestävä kaupunkisuunnittelu

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

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

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

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

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tarve liittyy Vantaan kaupungin strategisiin tavoitteisiin tuoda pääkaupunkiseudunkin näkökulmasta merkittävää kaupunkirakennetta ja palveluja erityisen hyvien raideliikenneyhteyksien varteen.

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

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

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

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

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

Yksityinen perikunta kehittää omistukseensa jäävät sopimusalueen osat 1 ja 5.

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



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

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

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

4.3.2 Vireille tulo

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

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

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

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja niihin laaditut vastineet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS 25.9.2013) pyydettiin 25.10.2013 mennessä. Mielipiteitä saatiin yhteensä 10 kpl, joista 7 kpl kirjeitse, 1 kpl sähköpostitse ja asukastilaisuudessa (9.10.2013) 2 kpl. Mielipiteisiin ei ole vastattu.
Mielipiteissä ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä tavoitteita ja toivomuksia.

1 Museovirasto 9.10.2013
Museovirastolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriympäristön osalta.

2 Helsingin seudun liikenne (HSL) 21.10.2013
HSL-kuntayhtymä pitää asemakaavan suunnittelun lähtökohtia hyvinä. HSL muistuttaa, että OAS:ssa ei ole mainintaa alueelle osoitetusta liityntäpysäköinnistä (vuoteen 2020 mennessä 450 henkilöautopaikkaa ja 300 polkupyöräpaikkaa). Hyvät kevyen liikenteen yhteydet liityntäpysäköintialueille ja liityntäpyöräpysäköinnin houkutteleva sijainti suhteessa joukkoliikenteen seisakkeisiin tulisi ottaa alueen tarkemmassa suunnittelussa huomioon.

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

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

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

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

3 Vantaan Energia Sähköverkot Oy 21.10.2013
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavaehdotuksessa huomioidaan olevan sähköverkon sijainti. Lisäksi tulisi huomioida Kivistön juna-asemalle tulevan muuntamotilan sijainti. Asemalle on suunniteltu asiakkaan omistama kuluttajamuuntamo, joka tulee sijoittaa katutasoon juna-aseman tontille. Jos asemalle ei tule kuluttajamuuntamoa, niin Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamolle tulisi varata tila katutasoon asemarakennuksen läheisyyteen joko lähelle Vanhaa Nurmijärventietä tai vaihtoehtoisesti Vanhan Hämeenlinnantien suuntaan.

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

Kaukolämpöverkon osalta ei huomioitavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

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

4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) 22.10.2013
HSY katsoo, että ilmanlaatu tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Asuinrakennusten ja mahdollisesti herkkien kohteiden sijoittamisessa tulee huomioida suojaetäisyydet. Ilmansaasteille altistumista voidaan vähentää myös esim. rakennusten tehokkaalla tuloilmansuodatuksella, sijoittamalla tuloilman sisäänottoaukot mahdollisimman etäälle teistä sekä sijoittamalla oleskelualueet ja parvekkeet rakennusten suojan puolelle.

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

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

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

5 Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 24.10.2013
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastolla ei ole suunnittelun tässä vaiheessa erityistä lausuttavaa. Asemakaavan tavoitteet toiminnallisuudesta, visuaalisuudesta, kestävästä liikkumisesta ja mahdollisimman vähän ympäristöä rasittavista suunnitteluratkaisuista ovat kannatettavia.

6 Vantaan kaupunginmuseo 24.10.2013
Kaupunginmuseo on jättänyt mielipiteen tämän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (25.3.2010). Mielipiteessä on esitetty Vanhan Nurmijärventien (nykyinen Keimolantie) historiallisen luonteen ja linjauksen huomioon ottamista kaavassa. Kaupunginmuseo toistaa aiemman mielipiteensä. Vanhan Nurmijärventien lisäksi suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, jotka rajoittaisivat suunnittelua.

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

7 Tuusulan kunta 28.10.2013
Tuusulan kunnalla ei ole kaavoitustyön tässä vaiheessa hankkeesta lausuttavaa.

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

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

Vastaus:
Vantaan joukkoliikenteen linjasto ja aikataulusuunnittelusta vastaa HSL.

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

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

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

Vastaus:
Mielipiteessä esitetyt näkökulmat on huomioitu suunnittelussa.

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

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

1 Museovirasto 24.3.2014
Museovirastolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriympäristön osalta.

2 Helsingin seudun liikenne (HSL) 24.3.2013
HSL täydentää 21.10.2013 antamaansa mielipidettä seuraavasti:
HSL pitää erityisen tärkeänä, että joukkoliikenteen toimintaedellytykset turvataan alueen rakentamisen eri vaiheissa. Kuljettajien sosiaalitilat tulee järjestää Kivistön keskukseen jo rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa. Katusuunnittelussa lumitilavaraukset tulee huomioida niin, että joukkoliikenteen käyttämät kadut ja pysäkit ovat käytettävissä myös runsaslumisena talvena. Myös pyöräilyverkolla täytyy varautua lumitiloihin. Kävely-yhteyksien on oltava sujuvia ja esteettömiä kaikille suunnittelualueen pysäkeille.

Suunnittelualueelle sijoittuvat pyöräilyn pääväylät (Vantaankoskentien varrella kulkeva pyöräilyn seutureitti sekä Kehäradan vieressä kulkeva itä-länsisuuntainen laatukäytävä) tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.
HSL pitää tärkeänä, että osa liityntäpysäköinnin henkilöautopaikoista on varustettu sähköautojen latauspisteillä.

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

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

3 Vantaan kaupunginmuseo 2.4.2014
Vantaan kaupunginmuseo on kommentoinut asemakaavaluonnosta nro 230600 (25.3.2010). Kommentissa on esitetty Vanhan Nurmijärventien (nykyinen Keimolantie) historiallisen luonteen ja linjauksen huomioon ottamista kaavassa. Vanha Nurmijärventie tulee kaava-alueella osaksi keskustarakennetta ja sen luonne tulee muuttumaan ympäristön mukaisesti. Historiallisen tien luonteen säilyttämiselle ei ole enää perusteita luonteensa muuttaneessa ympäristössä. Käytännössä säilyttäminen ei ole keskusta-alueella myöskään toimiva ratkaisu. Positiivista on, jos vanha linjaus pidetään, jolloin yhteys keskustarakenteen ulkopuolisiin tieosuuksiin pysyy yhtenäisenä.

Muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita ei kaava-alueella ole.

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

4 Kivistön aluetoimikunta 2.4.2014
Aluetoimikunta on merkinnyt asian tiedoksi.

5 Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) 3.4.2014
Vesihuollon vaiheittaiseen toteuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota kaikissa suunnitteluvaiheissa. Väliaikaisten vesihuoltojärjestelyjen tarvetta minimoidaan huolellisella, alueen vaiheittain rakentumisen huomioivalla ennakoivalla suunnittelulla ja aktiivisella eri osapuolten välisellä yhteistyöllä.

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

6 Finavia 4.4.2014
Kaava-alue sijaitsee suurelta osin Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelusta laaditun v. 2025 ennusteen melukäyrien LDen 55 ja 60 välisellä alueella. Vilkkaan ja lisääntyvän lentoliikenteen meluhaittojen välttämiseksi ja torjumiseksi kaava-alueen melulle herkkien toimintojen sijoittamisessa tulee meluhäiriö ottaa huomioon toimintojen sijoittelussa, rakenteiden ja rakennusten mitoituksessa sekä sijoittelussa. Kaavamääräyksissä nämä tulee ottaa huomioon hyvän kaavoitustavan edellyttämällä tavalla.

Vastaus:
Lentomelu on huomioitu toiminnallisissa ratkaisuissa sekä kaavan määräyksissä.

7 Vantaan Energia 10.4.2014
Vantaan Energia toistaa 21.10.2013 antamansa mielipiteen.

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

Yleisötilaisuudet

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



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

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

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

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



4.3.4 Nähtävillä oloaikana saadut muistutukset

4.3.5 Saadut lausunnot

4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteet

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

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

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

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

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

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

Kauppakeskus tulee loppuvaiheessaan olemaan kooltaan n. 130 000 k-m^2 sisältäen liiketilojen, 100 000 k-m^2 lisäksi erilaisia hyvinvointi- ym. palveluita.

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

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

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

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

4.4.2 Kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteet

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

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

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

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

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

Suunnittelun tavoitteena on toteuttaa kaupunkikeskuksen kokonaisuus, joka tulevan käyttönsä ja ylläpitonsa puolesta mahdollisimman vähän rasittaa ympäristöä. Rakennusmateriaalien valinnoissa on suosittava kestäviä ja kierrätettäviä vaihtoehtoja. Liike-, toimisto- ja palvelukeskuksen rakennuksille on oltava mahdollisuus saada Leed-, Breeam- tai muu vastaavan sisältöinen ympäristöluokitussertifikaatti.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

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

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

1) Kaupunkikuvalliset tavoitteet liittyvät urbaanin, uuden kaupungin keskustan luomiseen; kaupunkikeskus on symboli saavuttaessa Kivistöön, jossa Colosseum on keskustan imagorakennus. Kaupunkikeskuksesta luodaan muuhun asunto-liiketilarakentamiseen sopeutettu kokonaisuus, jonka osana on hypermarkettien suuri ”kaupunkiveistos”. Kaupunkikuvan kannalta oleellisia tavoitteita ovat katettu bussiterminaali, hypermarkettien rakenteelliset ja katetut huoltopihat ja viherkatoin katetut kattoparkit.

2) Toiminnalliset tavoitteet liittyvät toimivan kokonaisuuden luomiseen. Vaiheittainen toteutus on hallittua, ympäristö on hoidettua eri rakennusvaiheissa, kevyen liikenteen reitit ovat jatkuvia ja sujuvia, julkisen liikenteen palveluketju on hyvä ja julkiset ulkotilat ja kauppakeskuksen sisäänkäynnit ovat saumattomasti yhteen sovitettuja (Topaasiaukio, Kehäradan asemarakennukset, bussiterminaali, kulkuyhteydet kattopuutarhaan, jne.).

3) Kestävät tavoitteet käsittävät ekologisen kestävyyden lisäksi myös sosiaalisen ja taloudellisen kestävyyden. Tämä tarkoittaa mm. linja-autoterminaalin sijoittamista heti alkuvaiheessa lopulliselle paikalleen, uusien kaupallisten toimintamallien mahdollistamisen (mm. varautuminen nettikauppaan), muuntuvia tiloja eri-ikäisille asiakkaille ja asukkaille, kauppakeskuksen kolmannen kerroksen muuntojoustavuuden, käytetään rakentamisessa kestäviä materiaaleja, suunnitellaan hulevesien hallinta osana kaupunkisuunnittelua ja käytetään suunnittelu- ja toteutusprosessin näkökannalta oikea-aikaisia ympäristösertifikaatteja, joilla luodaan perustelut laajalle uudisrakennettavalle kaupunkikeskukselle (esim. OnePlanet Living sateenvarjona).

4.4.4 Julkisten palveluiden tavoitteet

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

Kaupungin julkisten palveluiden osalta tavoitteet päivitettiin ja määriteltiin yhteistyössä kaupungin sosiaali- ja terveyspalveluiden, sivistystoimen, kulttuuripalve-

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

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

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

Kaupunkikeskuksen ensimmäinen vaihe:

Sivistystoimi:
Sivistystoimella on tarve järjestää tapahtumia Kivistössä. Tavoitteena on profiloida kauppakeskukseen sijoittuva kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisopalveluiden monitoimitila esim. tapahtuma- ja esiintymispaikaksi, mutta luonteeltaan erilaiseksi kuin tuleva Aurinkokiven palvelurakennus. Tavoiteltavaa on tilojen sijainti keskeisesti, niiden tekninen toimivuus ja houkutteleva imago. Tilatarve monitoimitilalle on n. 400 htm^2.
Tarkoitus on, että sivistystoimi luopuu ensimmäisen vaiheen kirjasto-monitoimitilasta tilatarpeen kasvaessa. Vaihtoehtona voi olla myös vuokratilojen laajentaminen tai omien tilojen hankkiminen. Kaupungin tilakeskus on keväällä 2014 käynnistänyt tarveselvityksen koskien Kivistöön tulevia ensimmäisen vaiheen kirjasto,- kulttuuri- ja nuorisotiloja.

Sosiaali- ja terveyspalvelut:
Sosiaali- ja terveyspalveluiden tilatarpeet tulevat tarkentumaan syksyn 2014 aikana, jolloin niistä tehdään erillinen tarveselvitys. Keväällä 2014 arvioitiin, että sosiaali- ja terveyspalveluiden osalta kaupunkikeskuksen ensimmäisessä vaiheessa tilatarve noin seitsemän lääkärin terveysasemalle on n. 600 htm^2. Odotus- ja muita tiloja on mahdollista tutkia ja sijoittaa yhteiskäyttöisiksi sivistystoimen monitoimitilojen kanssa.

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

Kaupunkikeskuksen toinen vaihe:

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

Sivistystoimi:
Tilatarve on noin 1000 htm^2, joka korvaa ensimmäisen vaiheen tilat. Tavoitteena on edelleen, että kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisopalvelut sijoittuvat yhteiskäyttöiseen monitoimitilaan. Tämän lisäksi tulee tarkastella toimintojen yhteensovittamista myös mahdollisen Kivistön toisen asteen oppilaitoksen sekä sosiaali- ja terveyspalveluiden hyvinvointikeskuksen kanssa.

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

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

Kuntalaispalvelut:
Kuntalaispalveluiden tilat voivat toisessakin vaiheessa sijoittua muiden julkisten palveluiden yhteyteen.

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

4.4.5 Liikennesuunnittelun tavoitteet

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

4.4.6 Taiteen tavoitteet

Keskeinen tavoite on liittää taide osaksi rakentamista ja ympäristöä.
Tavoitteena on taiteen keinoin korostaa pääsisäänkäyntejä. Asemakaava-alueelle laaditaan taiteen konsepti ennen kaupunginvaltuuston käsittelyä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Suunnittelun vaiheet

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

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

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

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

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

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



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



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

Vaihtoehtojen vertailu marraskuussa 2013

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

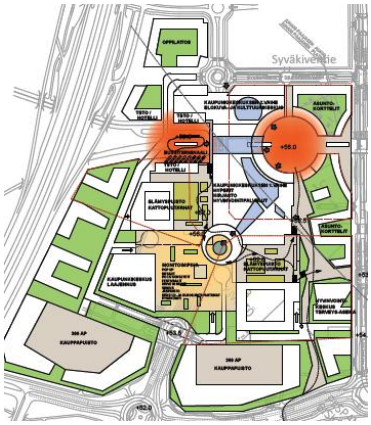
VE1 perustui Kehäradan vahvan kaavan mukaisiin katulinjauksiin ja aiempien sopimusten mukaisiin varausalueisiin.

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

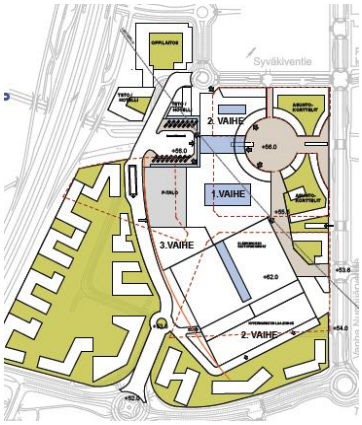
VE1V perustui myös Vantaankoskentien uudelleen linjaamiseen ja uuden Kehäradan ylittävän sillan toteuttamiseen Kivistön aseman länsipuolelle. Keimolantien varrelle esitettiin asumisen kortteleita lentomelun sallimalle alueelle.
Vaihtoehtojen arvioinnin ja vertailun perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi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



VE1

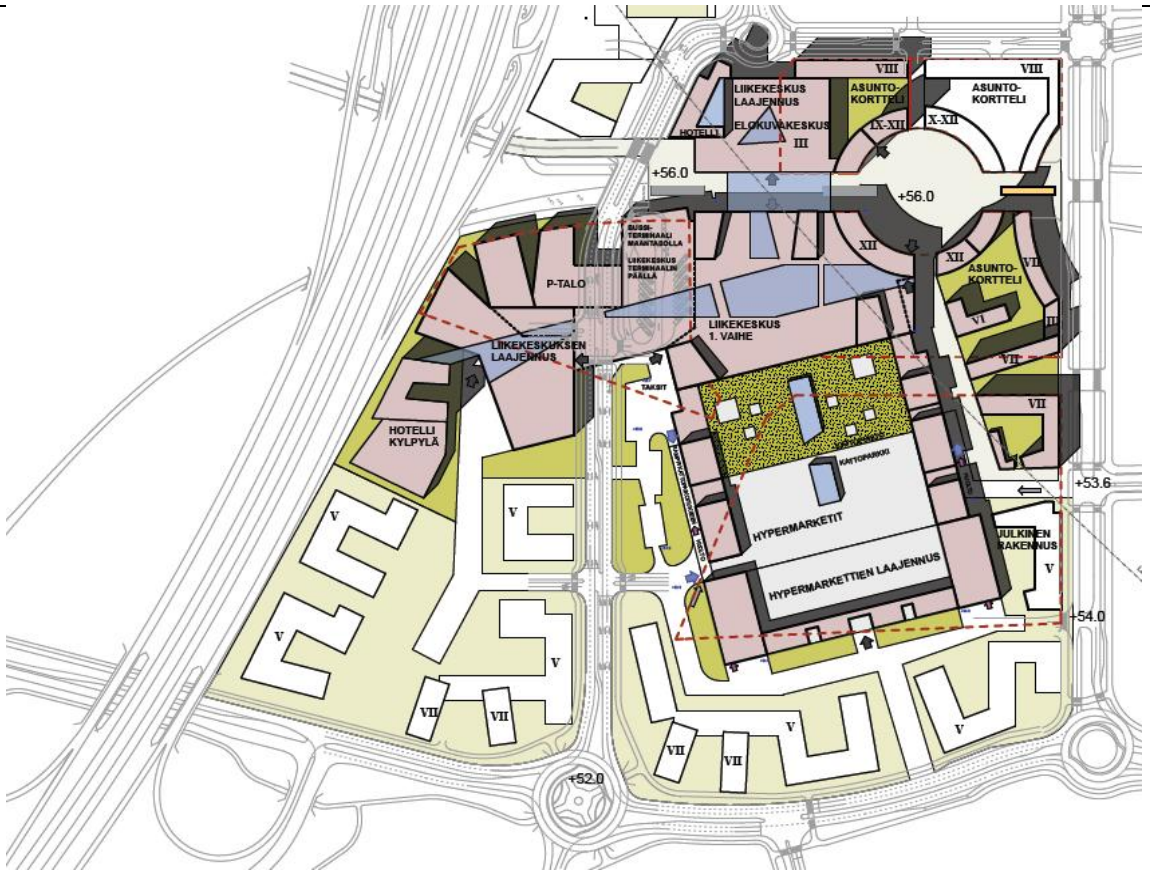


VE5



VE1V

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



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

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

Keväällä 2014 radan pohjoispuoliset osat otettiin mukaan suunnittelukokonaisuuteen.

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

Aivan viime vaiheessa on muutettu Keimolantien varressa eteläisemmän asuinkorttelin rakennetta.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

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

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

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyt:
Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

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

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

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

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

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

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



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

5.1.1 Mitoitus

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

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

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

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

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

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

Asukastilaa tulee rakentaa korttelia 23188 kohden 100 k-m^2, korttelia 23189 kohden 100 k-m^2 sekä kortteleita 23195 ja 23196 kohden 100 k-m^2.

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

Rakennusoikeudet kortteleittain:

kortteli 23188
tontti 1 3 350 k-m^2
tontti 2 11 400 k-m^2
tontti 3 5 600 k-m^2
yht. 20 350 k-m^2 (AK)

kortteli 23189
tontti 1 14 300 k-m^2
tontti 2 5 300 k-m^2
yht. 19 600 k-m^2 (AK)

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

kortteli 23190
12 000 k-m^2 + as 3 800 k-m^2
yht. 15 800 k-m^2 (as, C)

kortteli 23192
tontti 1 40 000 k-m^2 (C)
tontti 2 20 000 k-m^2 (KTY)
tontti 3 16 500 k-m^2 (KTY)
tontti 4 30 000 k-m^2 (KTY)
yht. 106 500 k-m^2

kortteli 23193
6 300 k-m^2 (KTY)

kortteli 23194
tontti 1 10 000 k-m^2
tontti 2 10 000 k-m^2
yht. 20 000 k-m^2 (KTY)

kortteli 23195
tontti 1 6 040 k-m^2
tontti 2 6 040 k-m^2
tontti 3 1 550 k-m^2
tontti 4 1 550 k-m^2
tontti 5 1 550 k-m^2
tontti 6 1 800 k-m^2
tontti 7 1 800 k-m^2
tontti 8 1 800 k-m^2
tontti 9 1 800 k-m^2
yht. 23 930 k-m^2 (AK)

kortteli 23196
tontti 1 2 000 k-m^2 (AK)

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

yhteensä 357 580 k-m^2

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

AK –korttelit:	1 ap / 130 asumisen k-m²
	1 ap / 170 palveluasuntojen- ja palvelutilojen k-m²
Y-kortteli	1 ap / 100 k-m²
C-korttelit	1 ap / 70 toimistotilan k-m²
	1 ap / 35 päivittäistavaran liiketilan k-m²
	1 ap / 50 erikoiskaupan liiketilan k-m²
	1 ap / 100 hotellin k-m²
	1 ap / 150 palvelujen k-m²
	1 ap / 70 elokuvatilan k-m²
	1 ap / 70 tilaa vaativan kaupan liiketilan k-m²
KTY-korttelit	1 ap / 70 toimistotilan k-m²

ah -merkinnällä varustettujen rakennusalojen maantasokerroksen liiketiloille tulee järjestää autopaikat.

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

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

Kauppakeskuksen ja hypermarkettien yhteyteen tulee varata riittävät tilat polkupyörien peräkärryille.

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

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

Pysäköintilaitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

5.1.3 Palvelut

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

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

Jotta kaupunkikeskuskuksesta ei muodostuisi liian yksipuolista, on hypermarkettien osuus rajattu ensimäisessä vaiheessa 25 000 k-m^2. Tällöin suurin osa kauppakeskuksen liiketiloista ovat muita kuin hypermarketteja. Kauppakeskukseen tulee sijoittumaan myös erilaisia monitoimi- ja tapahtuma-areenoita, joissa on vaihtuvaa elämys- ja viihdetarjontaa.

Kauppakeskuksen laajeneminen 60 000 k-m^2:n rakentamisen jälkeen on sidottu kolmeen tekijään:

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

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

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

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

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

Sivistystoimi:
Kaupungin tilakeskus on keväällä 2014 käynnistänyt tarveselvityksen koskien Kivistöön tulevia ensimmäisen vaiheen kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotiloja. Tilatarve monitoimitilalle on n. 400 htm^2. Kauppakeskukseen sijoittuva monitoimitila voi toimia esim. tapahtuma- ja esiintymispaikkana, luonteeltaan erilaisena kuin tuleva Aurinkokiven palvelurakennus.
Sivistystoimi luopuu ensimmäisen vaiheen kirjasto-monitoimitilasta tilatarpeen kasvaessa. Vaihtoehtona voi olla myös vuokratilojen laajentaminen tai omien tilojen hankkiminen. Toisen vaiheen tilatarve on noin 1000 htm^2, joka korvaa ensimmäisen vaiheen tilat. Tavoitteena on edelleen, että kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisopalvelut sijoittuvat yhteiskäyttöiseen monitoimitilaan. Tämän lisäksi tulee tarkastella toimintojen yhteensovittamista myös mahdollisen Kivistön toisen asteen oppilaitoksen sekä sosiaali- ja terveyspalveluiden hyvinvointikeskuksen kanssa.
Sivistystoimen tavoitteena on sijoittaa Kivistön keskustan tuntumaan toisen asteen oppilaitos, joka lähtökohtaisesti korvaisi ammattiopisto Varian Ojahaantien toimitilat. Opintolinjat voivat poiketa Ojahaantien nykyisistä opintolinjoista ja yhdistäminen lukion kanssa voi olla mahdollista.

Sosiaali- ja terveyspalvelut:
Sosiaali- ja terveyspalveluiden tilatarpeista tullaan tekemään syksyn 2014 aikana erillinen tarveselvitys. Keväällä 2014 arvioitiin, että sosiaali- ja terveyspalveluiden osalta kaupunkikeskuksen ensimmäisessä vaiheessa tilatarve on n. 600 htm2, joka vastaa noin seitsemän lääkärin terveysasemaa. Odotus- ja muita tiloja on mahdollista tutkia ja sijoittaa yhteiskäyttöisiksi sivistystoimen monitoimitilojen kanssa.
Sosiaali- ja terveyspalveluiden tavoitevuosi Kivistön hyvinvointikeskuksen valmistumiselle on 2019. Hyvinvointikeskuksen tilatarve on noin 7200 k-m2, joka korvaa ensimmäisen vaiheen terveysasematilat. Hyvinvointikeskukseen sijoittuisi mm. terveyskeskus, vanhusten kotihoidon tukipiste, aikuissosiaalityön tiloja, perheneuvola ja päihdevieroitusyksikkö.

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

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

Kaava-alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) julkisten palveluiden rakennukselle. Rakennusoikeutta tontilla on 8000 k-m^2.

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

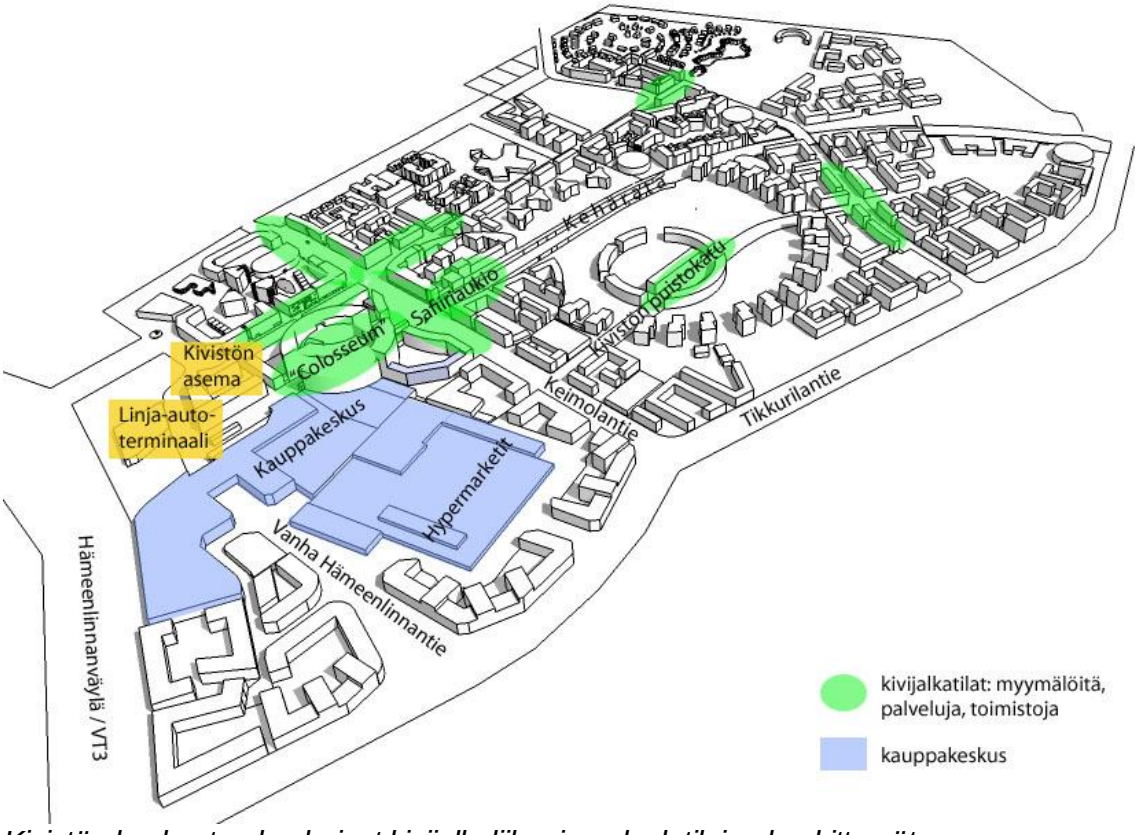
musiikki- ja kuvataideopetuksen käyttöön. Aurinkokiven ensimmäinen vaihe valmistuu todennäköisesti vuonna 2017. Alueen pohjoispuolella sijaitsevan Kivistön koulun toiminta siirtyy vaiheittain Aurinkokiveen sen valmistuttua. Kivistön keskustan koillispuolella sijaitsee toimintansa v. 2011 aloittanut Kanniston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

Asukkaiden yhteistilat

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

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

Kaava-alueelle tulee rakentaa asukastilaa korttelia 23188 kohden 100 k-m^2, korttelia 23189 kohden 100 k-m^2 sekä kortteleita 23195 ja 23196 kohden 100 k-m^2.



Kivistön keskustan keskeiset kivijalkaliike- ja palvelutilojen keskittymät.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

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

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

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

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

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

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

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

<u>Colosseum-korttelit</u>
Topaasiaukion ympyränmuotoista osaa rajaavat 11 - 12 -kerroksiset rakennukset muodostavat alueen keskeisen imagorakennuksen, ns. ”Colosseumin”. Lieriön muotoinen rakennusmassa erottuu ympäröivästä kaupunkirakenteesta selvästi korkeampana, luonteikkaana elementtinä. Kortteleiden 23188 ja 23189 kaarevat rakennukset yhdistyvät toisiinsa Spinellipolun yli. Colosseumin maantasokerroksiin sijoittuu liiketiloja (C -korttelin osalla myös 2. kerrokseen) ja ylempiin kerroksiin asumista.

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

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

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)
Kaavamerkintä mahdollistaa julkisen hallinnon ja julkisten palveluiden sijoittumisen alueelle. Alueella on rakennusoikeutta 8 000 k-m^2. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Korttelin autopaikat on mahdollista sijoittaa kannen alle.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Kauppakeskuksen 1. vaihe ja laajeneminen</u>
Korttelissa 23196 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m^2, josta 60 000 k-m^2 vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja. Tästä päivittäistavarakaupan suuryksiköitä / hypermarkettien tiloja saa olla 1. vaiheessa 25 000 k-m^2 ja ne tulee sijoittaa tontille 23196/6. Kauppakeskuksen 3. kerrokseen on sijoitettava 1. vaiheessa 3000 k-m^2 julkisia ja yksityisiä palveluja.

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

<u>Pysäköinti</u>
Korttelialueille saa rakentaa 2 maanalaista paikoituskerrosta, kortteleissa 23190 ja 23196 velvoitettaan rakentamaan 1 maanalainen pysäköintikerros. Korttelin 23196 atIII –merkinnällä varustetulle rakennusalalle saa rakentaa maanpäällisen pysäköintilaitoksen, jonne voi sijoittaa saman korttelin autopaikkoja. Korttelin

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

Runkomelun torjunta

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

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Korttelialueille saa rakentaa toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja.

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

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

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

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

Rautatieaseman alue (LRA)

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

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

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

Rautatieaseman länsiosassa on henkilöliikenteen terminaalin lha -alue.

Rautatiealue (LR)
LR alueen yli saadaan rakentaa uusi Vantaankoskentien silta. LR alue pitenee kaavamuutoksella, koska rautatieaseman tarvitsemat tilavaraukset ovat tiedossa.

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

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

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

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

Kaava mahdollistaa Topaasiaukiolla bussiterminaalin kattamisen ja laajemmin myös aukion osuudella.

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

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

Pyörien liityntäpysäköintipaikkoja tullaa sijoittamaan Topaasiakiolle ja sen välittömään läheisyyteen yhteensä 500 kpl.

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

<u>Kvartsiraitti ja Syväkivenpolku</u>
Kvartsiraitti on Kehäradan pohjoispuolelle jo rakennettu koillis-lounassuuntainen kevyenliikenteen yhteys, pikapyörätie, joka kaava-alueella sijoittuu katettuun ja pääosin säältä suojattuun tilaan. Kvartsiraitti jatkuu lännessä

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

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

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

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

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

5.2.2 Tekninen huolto

Vedenjakelu
Kivistön keskusta kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m3, ylävesipinta +95,67 (N2000) ja alavesipinta +86.18 (N2000).

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

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

Vesijohtoverkostoa rakennetaan yleisille katualueille palvelemaan kaavoitettavia tontteja.

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

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

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

Alue liitetään Vantaan Energia Oy:n sähköverkkoon. Jakeluverkon yhteydet rakennetaan samalla kun alueen tieverkko rakentuu. Kaava-alueelle tarvitaan useita kiinteistömuuntamotiloja. AK -alueille tarvitaan yksi kiinteistömuuntamo/kortteli (yhteensä 3 kpl). LPA alueille yksi kiinteistömuuntamo/kortteli (yhteensä 2 kpl). C-kortteliin (23196) tarvitaan yksi kiinteistömuuntamo.
Kaavaehdotuksessa on osoitettu ohjeelliset rakennusalat muuntamoille. Muuntamot sijoitetaan Vantaan Energia Oy:n esittämien toiveiden mukaisesti ja rakennusohjeiden mukaisesti.
Kaavaehdotuksessa esitettyjen muuntamoiden lisäksi rakennukset voivat liittyä jakeluverkkoon myös keskijännitekuluttajina (kuluttajamuuntamo).

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

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

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

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

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

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

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

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

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

Toteutuksen vaiheittaisuuden hallinnasta ja kokonaisuuden muodostumisesta on laadittava erillinen suunnitelma.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset

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

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

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

Mahdollisuudet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yhteisöllisyys
Kaupunkikeskus muodostaa asukkailleen olohuoneen ja koko keskusta-alueen sydämen.
Kaavaehdotus tarjoaa puitteet uudelle alueelle muuttavien ihmisten keskinäiselle vuorovaikutukselle ja sosiaaliselle kohtaamiselle sekä paikallisen yhteisöllisyyden muodostumiselle ja kaupunkimaiselle yhteisölliselle elämäntavalle.
Kaupunkikeskuksen rakentuminen mahdollistaa asumisen, erilaisten palvelujen ja toiminnan kytkeytymisen toisiinsa. Kaupunkikeskuksen monet erilaiset palvelut edistävät nykyisten, mutta myös alueelle muuttavien viihtymistä alueella sekä juurtumista alueelle.

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

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

Mahdollisia uhkia ja riskejä

Kivistön uuden keskusta-alueen rakentamisen vaiheittaisuus luo haasteita sekä Kivistön nykyisten, että alueelle uusien ensimmäisinä muuttavien asukkaiden kannalta. Haasteena liikenneturvallisuudelle, etenkin lasten koulureittejä ajatellen, on se, että alueella asutaan, toimitaan ja sitä rakennetaan yhtä aikaa. Rakentamisesta aiheutuu häiriötä, ja palvelut, virkistysmahdollisuudet ja liikkumisyhteydet ovat aluksi puutteelliset ja keskeneräiset.
Myös suunnittelualueen rakentaminen ja pysäköintijärjestelyt tulee toteutumaan vaiheittain. Uhkana voi olla, että alueelle suunnitellut julkiset ja kaupalliset lähi- ja aluekeskustasoiset palvelut viivästyvät.

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

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

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

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Liikenne
Kehäradan liikenne alkaa kesällä 2015. Kivistön bussiterminaali rakennetaan Kehäradan läntisimmän lippuhallin ympärille. Samassa yhteydessä käyttöön otetaan liityntäpysäköintialueet, yhteensä 450 autopaikkaa, jotka sijoittuvat Kehäradan läntisimmän lippuhallin pohjoispuolelle.
Liikenne alueella lisääntyy tulevan maankäytön myötä, mutta samalla katuverkko muuttuu kaupunkimaisemmaksi ja ajonopeudet hidastuvat. Jalankulkijoille ja pyöräilijöille tulee lisää tilaa ja joukkoliikennepalvelut parantuvat merkittävästi.

Tekninen huolto ja hulevedet

Hulevedet

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

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

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

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

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

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

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

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

Energiahuolto
Kaukolämpöverkosto rakennetaan muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

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

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnontilainen ympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja kaupunkialueeksi.

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

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

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

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

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

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

5.4.4 Vaikutukset kaupallisiin palveluihin

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

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

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

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

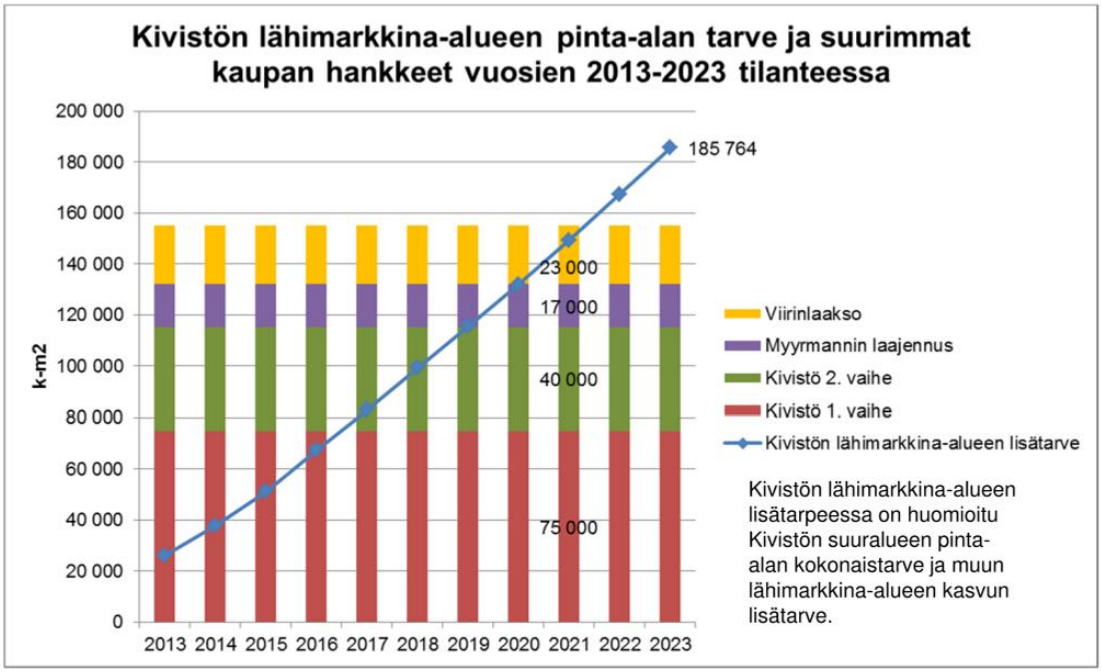
Uusilla Kivistön kauppakeskuksen kokoluokan hankkeilla on aina vaikutusta kaupan palvelurakenteeseen. Usein kauppakeskuksen alkuvaiheessa keskus saa runsaasti kiinnostusta ja asiakkaat ovat valmiita matkustamaan pidempääkin ostoksille. Kauppakeskuksen pääasialliset asiakkaat ja vaikutusalue vakiintuvat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

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

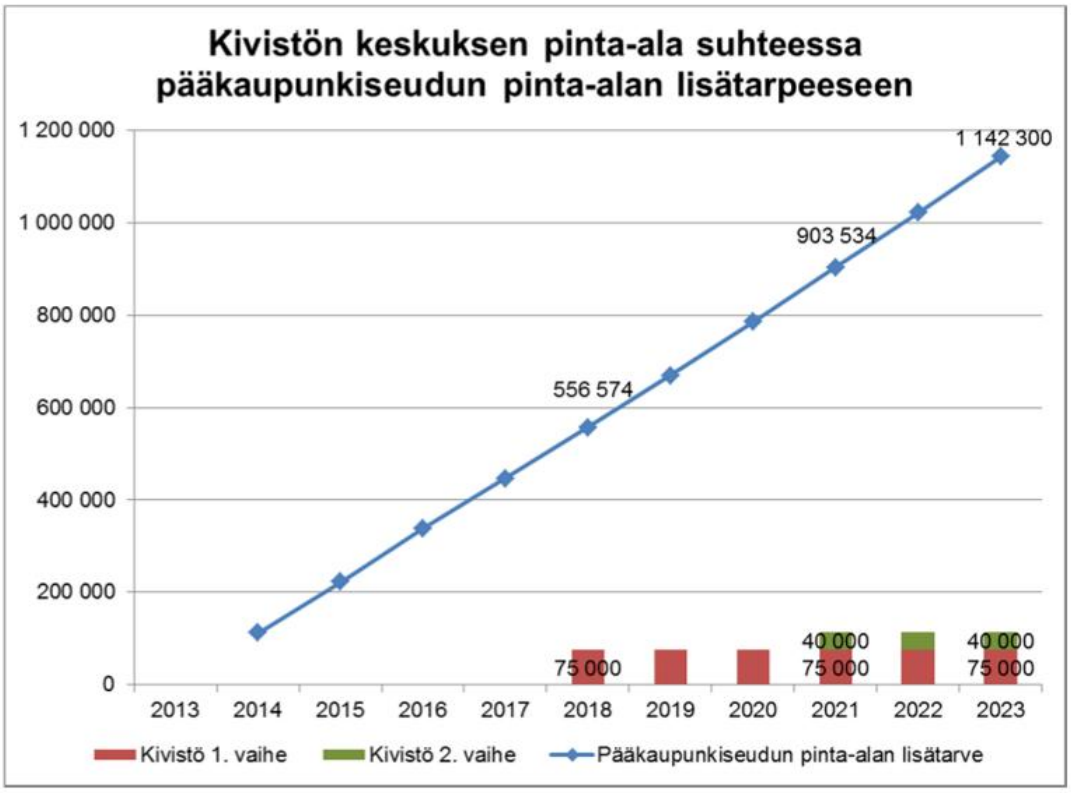
Vaiheistus on sidottu kaavaratkaisussa, Kehäradan ja Kivistön aseman käyttöönottoon sekä asunto- ja työpaikkarakentamisen kerrosalaan 2.5 kilometrin etäisyydellä kauppakeskuksesta. Tällöin kauppakeskus rakentuu suurelta osin myös muiden asiakkaiden varaan kuin autolla, junalla tai linja-autolla keskukseen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

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

- Uudenmaan liiton kaupan selvityksen (Liiton julkaisuja E125 – 2013) mukaan Vantaan keskustatyyppisille alueille kohdistuva ostovoiman mahdollistama liiketilan lisätarve tulee kasvamaan vuoteen 2035 mennessä 381 000 kerrosneliömetrillä. Vuosittainen tämä tarkoittaa Vantaalle noin 18 000 k-m^2 lisätarvetta. Kivistön kauppakeskus ensimmäinen vaihe (60 000 k-m^2) kattaa Vantaan lisätarpeen noin 3.5 vuodessa ja molemmat vaiheet noin 5.5 vuodessa.
- Realprojektin tekemässä selvityksessä (2014) Kivistön kauppakeskuksen vaiheita on tarkasteltu Kivistön lähimarkkina-alueen liiketilan lisätarpeen näkökulmasta. Ostovoiman kasvun aiheuttamaa liiketilan lisätarvetta on verrattu sekä Kivistön keskukseen että muihin suunniteltuihin hankkeisiin. Kuvasta ? on nähtävissä kuinka lisätarpeen kasvu on tarpeeksi voimakasta kaikille lähialueen hankkeille ja Kivistön toinen vaihe on myös perusteltu. Kun Kivistön keskuksen mitoitusta verrataan koko pääkaupunkiseudun liiketilan lisätarpeeseen, on havaittavissa, että seudun ostovoiman kasvu mahdollistaa monta Kivistön kokoluokan kaupallista hanketta seuraavien vuosien aikana.



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



Liiketilan lisätarpeen kasvu suhteessa pääkaupunkiseudun liiketilan lisätarpeeseen. kuva: Realprojekti, 31,3,2014

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

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

5.4.5 Vaikutukset talouteen

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

aluetta reunustavien katujen rakentaminen ei aiheuta tähän asemakaavaan liittyviä kynnysinvestointeja.

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

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

Rakentamisen kustannusarvioita tarkistetaan kaavatyön edetessä.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu

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

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

Kaava-alueella lentomelu on rakennusten ulkokuoren eristävyyttä mitoittava tekijä. Vantaan kaupungin ja Finavian välisten neuvottelujen tuloksena asemakaavojen laadullisena tavoitteen Kivistön keskustassa on ollut asuntojen tavanomaista parempi suojaus lentomelulta. Siksi kaavamääräyksiin on esitetty astetta tiukemmat normit sisätilojen ääneneristävyysvaatimuksille.
Kaava-alueella on annettu meluntorjuntaa varten määräys: Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lentoja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32dB. Tämän kaavamääräyksen mukaisilla rakenteilla täyttyvät myös tie- ja raideliikenteen melun aiheuttamat sisätilojen eristävyysvaatimukset.

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

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

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

Kaavamääräyksiä rakentamisjärjestyksestä:

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

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

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

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

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

Tärinä ja runkomelu

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

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

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

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

Pienhiukkaset

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

Kaavamääräykset edellyttävät rakennusten tuloilman suodatuksesta ja ottoilman optimaalista sijaintia.

6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

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

5.7 Nimistö

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

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

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

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

Lastenkulttuurin päällikkö Reeli Karimäki
Järjestökoordinaattori Harri Raita

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

Maanomistajan edustajat:
C.G.Sandell
Olavi Honko

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

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

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

Vantaalla 13.10.2014



Lea Varpanen,
kaavoituspäällikkö



Veli-Pekka Ristimäki,
asemakaavasuunnittelija



Riikka-Maija Pihlaja,
asemakaavasuunnittelija



Hanna Tiira,
asemakaavasuunnittelija



LIITE 2. Asemakaavakartta ja -määräykset

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

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23, Kivistö

KIVISTÖN KAUPUNKI-KESKUS 1

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

Asemakaavan muutos
Korttelit 23190, 23191 ja osat kortteleista 23194, 23195, 23196 sekä katu- ja liikennealueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja liikennealueet.)

Tonttijako
Korttelit 23188 - 23196

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 23, Kivistö

KIVISTÖ STADSCENTRUM 1

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

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 23190, 23191 och del av kvarteren 23194, 23195, 23196 samt gatu- och trafikområden.
(Gatu- och rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Kvarteren 23188 - 23196

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
	Kortteleissa 23188 ja 23189 saadaan toteuttaa päivittäistavarakauppaa, yht. enintään 2000 k-m².	I kvarteren 23188 och 23189 får byggas utrymmen för dagligvaruhandel på sammanlagt högst 2000 m²-vy.
	Kortteleita koskevat § 1 - 7.	§ 1-7 gäller kvarteren.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för allmänna byggnader.
	Kortteleita koskevat § 1 -2, § 4 - 7.	§ 1-2, § 4-7 gäller kvarteren.
C	Keskustatoimintojen korttelialue.	Kvartersområde för centrumfunktioner.
	Korttelialueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimisto- ja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa), pelastustoimen yksiköitä sekä asumista erikseen osoitetuille rakennusaloille. Erikoiskaupan suuryksiköitä saa sijoittaa kortteleihin 23192 ja 23196. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä saa sijoittaa kortteliin 23192 ja tontille 23196/6.	I kvartersområdet får placeras privata och offentliga tjänster, kontor, affärslokaler, som t.ex. detaljhandel (dagligvaruaffärer- och specialaffärer) räddningsväsendets enheter samtbostäder på de byggnadsarealer som anvisats separat. Storenheter för specialaffärer får placeras i kvarteren 23192 ocg på tomt 23196/6.
	Kortteleita koskevat § 1 - 7.	§ 1-7 gäller kvarteren.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueille saa rakentaa toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja ja pelastustoimen yksiköitä.	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. I kvartersområdena får byggas kontorslokaler, produktionslokaler som inte är störande för omgivningen och räddningsverkets enheter.
	Kortteleita koskevat § 1 - 7.	§ 1-7 gäller kvarteren.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för bilplatser.
	Kortteleita koskevat § 1 - 7.	§ 1-7 gäller kvarteren.
LR	Rautatiealue.	Järnvägsområde.
LRA	Rautatieaseman alue.	Järnvägsstationsområde.
LHA	Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.	Kvartersområde för persontrafikterminal.

§ 1 kaupunkikuva
Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2 laatu
Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. AK -kortteleissa julkisivujen päämateriaalien käyttöikätavoite on vähintään 100 vuotta.

Alueen ekotehokkuuden tulee olla hyvä.

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

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Kauppakeskuksen pääsisäänkäyntejä tulee korostaa taiteen keinoin.
Asemakaavan alueelle laaditaan Taiteen konsepti.

§ 3 rakennusoikeus
Tässä pykälässä sallitut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja. ah -merkinnällä varustettujen rakennusalojen maantasokerroksen liiketiloille tulee järjestää autopaikat.

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

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

§ 1 stadsbilden
Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ekoeffektiviteten i området ska hålla en god nivå.

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

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

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

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

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

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

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
Asumista palvelevia tiloja sekä viherhuoneita saa rakentaa kaavassa asumiselle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 20 % asuntokerrosalasta. Tiloja voidaan rakentaa AK- ja C -korttelien asumisen rakennusaloille sekä kyseistä korttelia palvelevaan LPA -korttelii n. Asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten kattokerroksiin sijoitettavia asukkaiden yhteistiloja ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 liikenne ja pysäköinti

Maanpäällisten pysäköintitalojen tulee olla luonnonvaloisia. Pysäköintitilojen ja -laitosten tulee olla ja viihtyisiä ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin rakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintitaloihin ja -laitoksiin tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

Hypermarkettien katolle saadaan sijoittaa autopaikkoja. Paikoituskansi tulee suunnitella kokonaisuutena, huomioiden pintamateriaalien valinnassa värien mahdollisuudet sekä vaihtelevat sääolosuhteet.
Paikoituskannen näkyvyys asuinkerrostaloihin tulee pääosin estää esim rakennuksen massoittelulla. Kattopysäköinnistä 30 % tulee kattaa laadukkaasti ja kestävästi. Mikäli hypermarkettien kattopysäköintiä ei toteuteta, rakennuksen kattotaso tulee toteuttaa esim. toiminnallisena alueena ja istuttaa vehreästi, käyttäen laadukkaita materiaaleja, jolloin kannen tulee myös mahdollistaa dollistaa kaupunkiviljely.

Asuinkortteleiden 23188 ja 23189 pysäköintilaitoksiin sekä asuinkorttelin 23196 LPA- korttelialueelle varataan varastotilaa pyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein.

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

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

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

I C-kvarteren får utöver byggrätten byggas:
Affärsgallarior och trapphus som ska ha dagsljusinsläpp, vara öppna och luftiga samt trivsamma. Befolkningsskydds-, service- och lastningslokaler samt tekniska utrymmen som betjänar byggnaden. Underjordiska service-, servicekörnings- och förrådsrum.

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

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

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

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

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

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

§ 4 trafik och parkering

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

I parkeringshusen och -anläggningarna ska byggas laddningsställen för elbilar.

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

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

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

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

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

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää selvitys vuorottaispysäköinnin mahdollisuuksista.

Korttelin 23190 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23191 LPA -alueelle.

Korttelin 23192 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23193 LPA -alueelle.

Korttelin 23195 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23196 LPA -alueelle.

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

Kortteleiden 23188 ja 23189 sekä 23189 ja 23190 välissä katualueen alle saa sijoittaa pysäköintiä ja ajoyhteyksiä. Pysäköintisuunnitelma tulee hyväksyttää kuntatekniikan keskuksessa.

Rakennettavat polkupyöräpaikat:
Säältä suojattuja helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:

asuminen	1 pp / 35 k-m²
toimisto-, palvelu- ja liiketilat	1 pp / 100 k-m²
tuotantotilat	1 pp / 250 k-m²

Joukkoliikenteen liityntäpysäköintiä varten on rakennettava vähintään 500 polkupyörien pysäköintipaikkaa.

Kauppakeskuksen ja hypermarkettien yhteyteen tulee varata riittävät tilat polkupyörien peräkärryille.

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

§ 5 ympäristöhäiriöt ja energiahuolto
Keimolantien ja Syväkiventien puolelle ei saa sijoittaa asuinhuoneistojen korvausilmanottoaukkoja.

Topaasiaukioon rajautuvien kaarevien rakennusten ulkokehän ja Vantaan-koskentien, Keimolantien ja Syväkiventien puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja. Muiden parvekkeiden lasittaminen on suositeltavaa.

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

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

Asuinpihojen meluntorjunnasta on huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai muuten osoitettava meluhaitan torjutuksi.

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

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

Kortteleissa 23188, 23195 ja 23196 asuinrakentamisen toteutuessa ennen korttelin 23196 kauppakeskusta, on pihatilat suojattava melulta rakenta-misen järjestyksellä seuraavasti:
Korttelissa 23188 Topaasiaukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.
Korttelissa 23195 Topaasikujan puoleiset sekä Topaasiaukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.
Korttelissa 23196 LPA -korttelialueen pysäköintitalo tulee ottaa käyttöön ennen AK -korttelialueen rakennusten käyttöönottoa.

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

Bilplatserna får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

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

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

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

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

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

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

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

Cykelplatser som ska byggas:
Utrymme för väderskyddade och lättillgängliga cykelplatser ska reserveras enligt följande:

boende	1 cp / 35 m²-vy
kontors-, service och affärslokaler	1 cp / 100 m²-vy
produktionslokaler	1 cp / 250 m²-vy

För kollektivtrafikens infartsparkering ska byggas minst 500 cykelparkeringsplatser.

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

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

§ 5 miljöstörningar och energiförsörjning
Mot Käinbyvägen och Djupbergsvägen får inga öppningar för tagning av ersättningsluft till bostadslägenheter placeras.

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

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

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

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

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

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

Om bostadsbyggnaderna i kvarteren 23188, 23195 och 21396 byggs före köpcentret i kvarter 231966, ska gårdsplanerna skyddas mot buller genom byggnadsförordningen enligt följande:
I kvarteret 23188 ska den svängda byggnaden mot Topasplatsen tas i bruk innan de övriga byggnaderna i kvarteret tas i bruk.
I kvarteret 23195 ska byggnaderna mot Topasgränden samt den svängda byggnaden mot Topasplatsen tas i bruk innan de övriga byggnaderna i kvarteret tas i bruk.
I kvarteret 23196 ska parkeringshuset i kvartersområdet med beteckningen LPA tas i bruk innan byggnaderna i kvartersområdet AK tas i bruk.

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

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

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

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

§ 6 hulevedet
Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien hallinnassa tulee hyödyntää esim. viherkattoja.

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

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

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

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

Tonttien aitaaminen:
Pääkadun puoleisella tontin sivustalla tontti rajataan korkeatasoisin kaupunkikuvallisin rakentein.

Rakenteellisten aitojen tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

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

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

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

Transformatorerna ska integreras med byggnaderna och vara lätta att underhålla.

Fastigheterna i bostadskvarteren i detaljplaneområdet ska anslutas till det rörsystem för centraliserad insamling av avfall som byggs i centrum av Kivistö.
Ett återvinningsrum för varje kvarter placeras i kvartersområdena för att samla in kartong av större storlekar, blandavfall, mindre metallskrot och insamlingsglas som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem.
Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.

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

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

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

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

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

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

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

Ingärdande konstruktioner ska ansluta till bostadsbyggnadernas arkitektur.

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

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

-+—+—	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
—·—·—	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
-+-+-+-	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
— — —	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
———	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
—x—x—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
23	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KIVIS	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
23188	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
Topaasikuja	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

40000/laaj	Rakennusoikeus, joka osoittaa, paljonko pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saadaan rakentaa korttelin 23196 60 000 k-m2:n valmistumisen jälkeen. §:ssä 3, rakennusoikeus, on erikseen ilmaistu laajenemisen muut ehdot.	Byggrätt som anger hur mycket utrymmen avsedda för huvudanvändningsändamålet som får byggas efter att 60 000 m²-vy byggts i kvarteret 23196. I § 3, byggrätten, separat anges övriga villkor för utvidgningen.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
sk +56.4	Siltakannen likimääräinen korkeusasema. Sillan suunnittelussa tulee huomioida junaradan pelastustien vaatima vapaa korkeus.	Brolockets approximativa höjdläge. När bron planeras skaman beakta den fria höjd som krävs för räddningsvägen från tågbanan.
u	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
as	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.	Byggnadsyta där bostadshus får placeras.
vm	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
ah	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
ka	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen. Katosten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan ympäröivään kaupunkiaukioon sopivia.	Byggnadsyta där ett skärmtak. De täckta utrymmena ska till sin arkitektur och sina material passa in i den omgivande torgmiljön.
a II	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
at	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja / tai auton säilytyspaikan.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller förvaringsplats för bil får placeras.
map II	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
mwh	Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.	Rigtgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.
	Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.	Riktgivande körramp som leder till underjordiska utrymmen.
u	Uloke. u/1 Liikennealueen ylittävä kortteliin 23192 kuuluva uloke. Ulokkeen tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,7 metriä. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan viereisiin rakennuksiin. Ulokkeen rakenteet saadaan rakentaa viereisten tonttien alueella olevista rakenteista. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa. u/2 Liikennealueen ylittävä kortteliin 23190 kuuluva uloke. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,2 metriä. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan korttelin muuhun rakentamiseen. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa. u/3 Kevyen liikenteen väylän ylittävä kortteliin 23188 kuuluva uloke. Alikulkukorkeuden on mahdollistettava huoltoajo. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan viereisiin rakennuksiin. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa.	Utsprång. Utskjutande parti som överskrider trafikområde och hör ihop med kvarter 23192. Utrymmen i utskjutande parti som får byggas utöver byggrätten. Höjdnivån för underfart måste vara minst 4,7 meter. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Det utskjutande partiets konstruktioner får byggas utgående från de konstruktioner som finns på intilliggande tomter. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet. u/2 Utskjutande parti som överskrider trafikområde och ihop med kvarter 23190. Höjdnivån för underfart måste vara minst 4,2 meter. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet. u/3 Utskjutande parti som överskrider led för gång- och cykeltrafik och hör ihop med kvarter 23188. Höjdnivån för underfart måste möjliggöra underhållstrafik. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
nk	Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 00 senttimetriä kadun pinnan tasosta.	Områdesdel där höjden på staketet, planteringen eller något annat insynsskydd får uppgå till högts 00 cm över gatuplanets nivå.
rm	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten osalta on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja -tärinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä ja rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttää kuntatekniikassa ja Liikennevirastossa.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, där man för de byggnader som förläggs till denna sida i samband med bygglovsansökan måste uppvisa en utredning över hur de problem med stombuller och skakningar som bantrafiken förorsakar har beaktats när byggnaden planerats. Avhjälpandet av problem med stombuller och skakningar får inte orsaka besvär för järnvägsområdets tekniska anordningar och konstruktioner. Planen ska godkännas av kommunalteknikcentralen och Trafikverket.

l	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa. Tontinosa on toteutettava aukiomaisesti.	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten. Del av tomten som ska förverkligas torglikt.
lha	Alueen osa, jolle saa sijoittaa henkilöliikenteen terminaalin.	områdesdel där persontrafikterminal får placeras.
wh	Hulevesialue.	Dagvattenområde.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
vih	Viherkatto. Viherkaton merkintä on sitova mutta paikka ohjeellinen.	Gröntak. Gröntaksbeteckningen är bindande men platsen riktgivande.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori.	Öppen plats/Torg.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.
	Pihakatu.	Gårdsgata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
h/s	Ohjeellinen huolto- ja saattoliikenteelle varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för servicetrafik och begravningsföljen.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
e	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
a	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
yk	Alueen ylittävä katu.	Gata över område.
ykat	Liikennealueen ylittävä kaupunkitila. Liikennealueen yläpuolinen aukio, jonka tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja joka jäsennellään istutuksin, pyöräkatoksin, kadun kalustein jne. Aukiolle saadaan sijoittaa mm. rautatieaseman valoaukkoja, poistumisteitä, jätteiden putkikeräysjärjestelmän edellyttämiä rakenteita ja laitteita sekä savunpoistoon ja radanpitoon liittyviä teknisiä laitteita. Laitteiden tulee liittyä luontevasti kaupunkirakenteeseen ja ne tulee integroida rakennuksiin ja/tai ympäristötaiteeseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakennelmia tai laitteita, jotka vaarantavat radan toimintaa tai haittaavat radanpitoa. Alueen alla oleva rata-alueen vapaa korkeus on vähintään 7,3 metriä radan kiskonselästä.	Ett stadsrum som går över trafikområde. hålla hög klass arkitektoniskt och med avseende på stadsbilden och som disponeras med planteringar, cykeltak, gatuinventarier osv. På den öppna platsen får förläggas bl.a. järnvägsstationens ljusschakt, utrymningsvägar, konstruktioner och anläggningar som behövs för systemet för uppsamling av sopor via rör och tekniska anläggningar för att föra bort rökgaser, samt sådana som hör till banhållningen. Anordningarna ska på ett naturligt sätt ansluta till stadsstrukturen och de ska integreras med byggnaderna och/eller miljökonsten. På området får inte placeras sådana konstruktioner eller anordningar som riskerar banverksamheten eller stör banhållningen. Den fria höjdeni banområdet under denna öppna plats uppgår till minst 7,3 meter från banans rälskant.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(23190)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	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.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

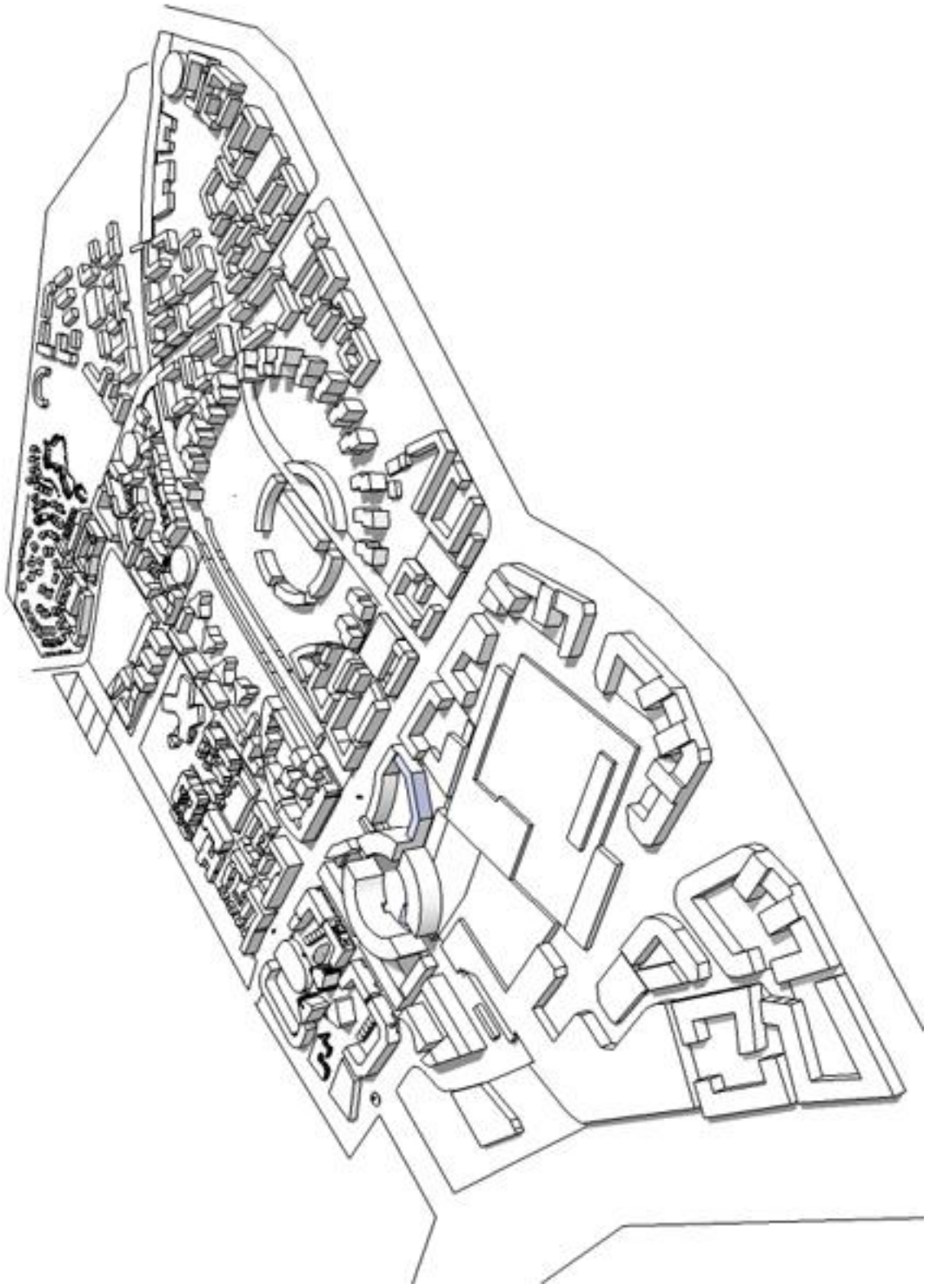
Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



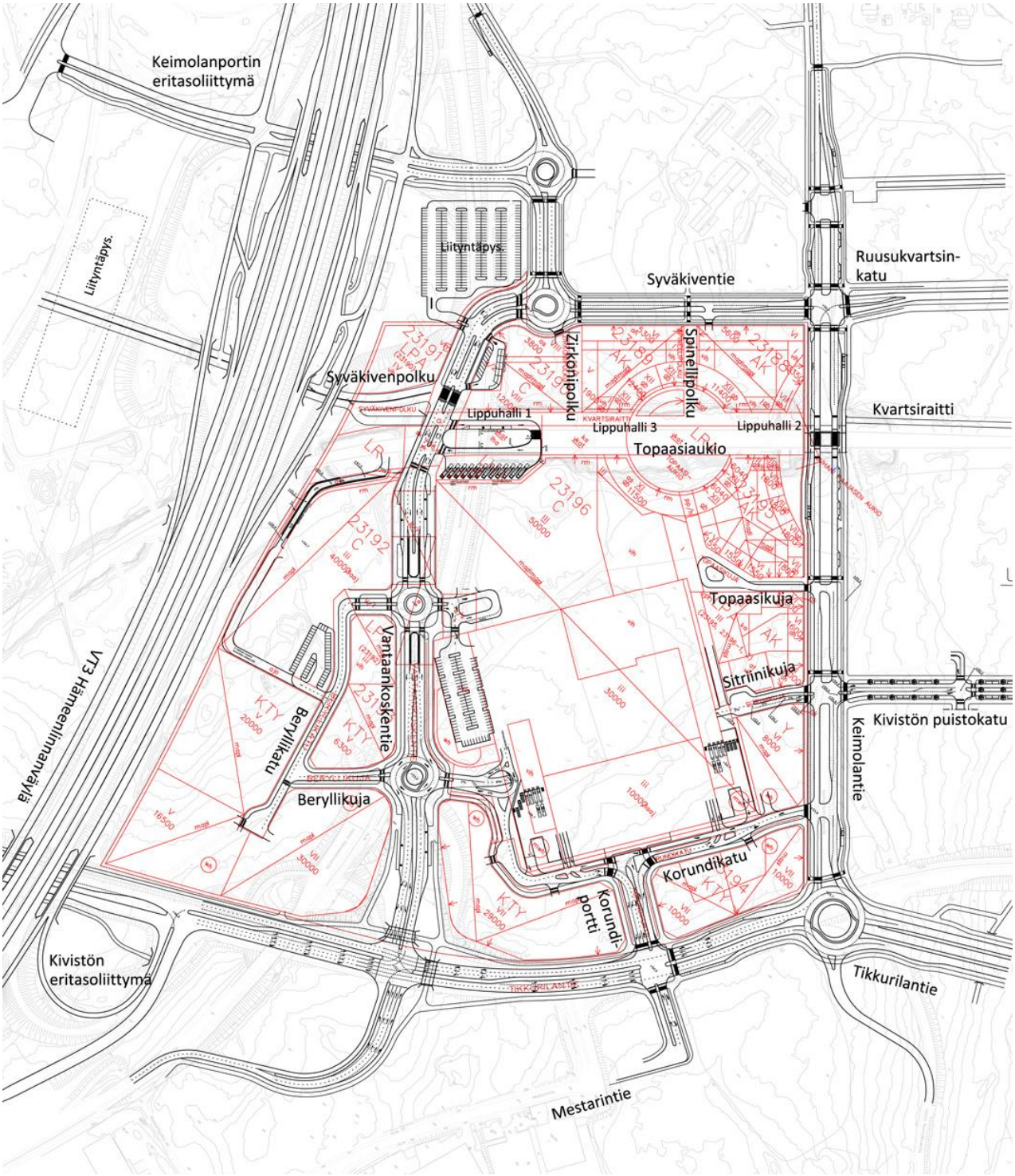
LIITE 3. Havainnekuva, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy, 2014



LIITE 4. Asumisen kortteleiden pelastusreitit, Vantaan kaupunki 2014

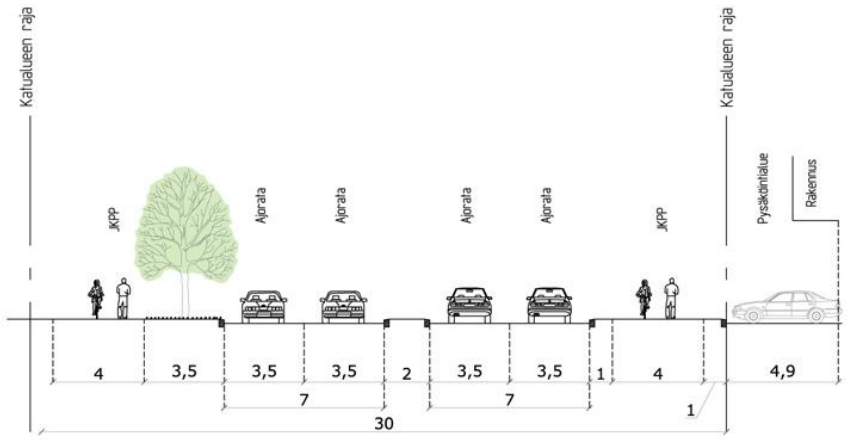


LIITE 5. 3D-mallinnos, Vantaan kaupunki 2014

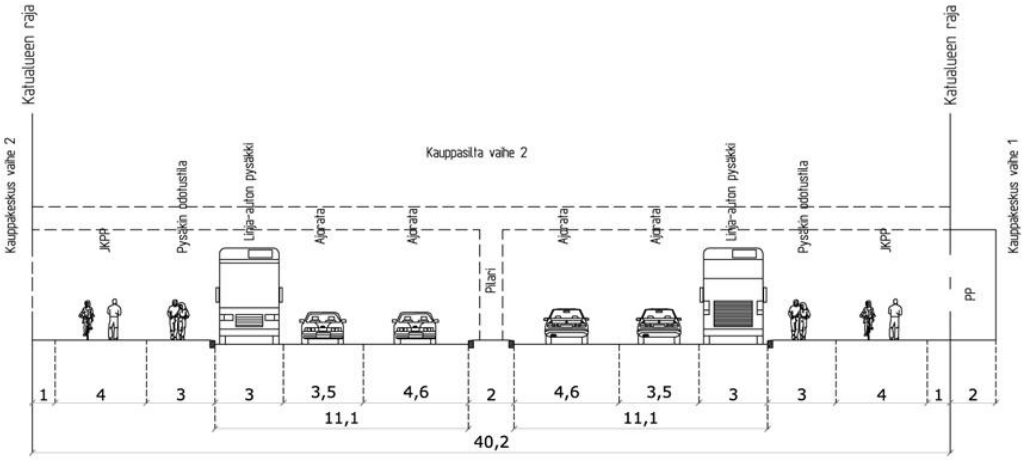


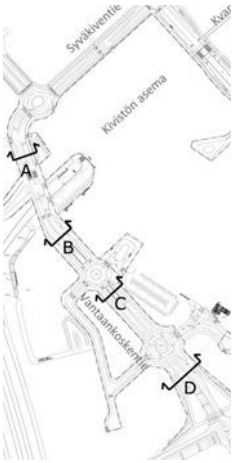
LIITE 6. Katujen yleissuunnitelma, Trafix Oy, 2014

Poikkileikkauskuva A



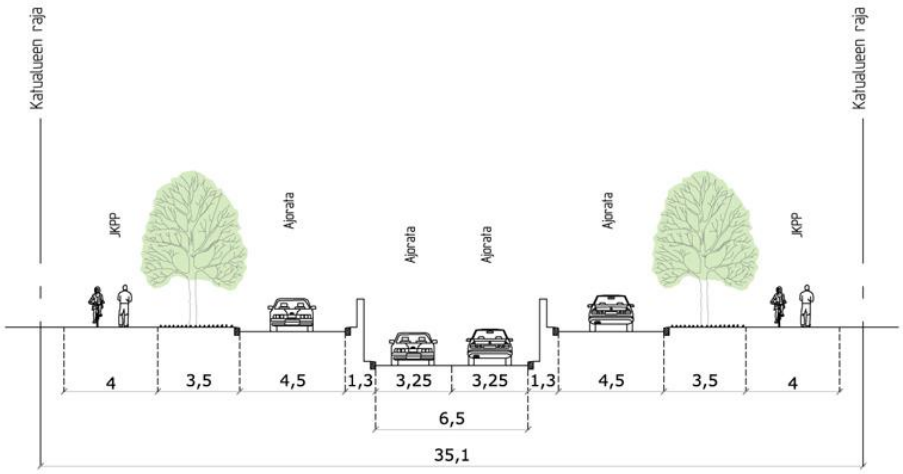
Poikkileikkauskuva B



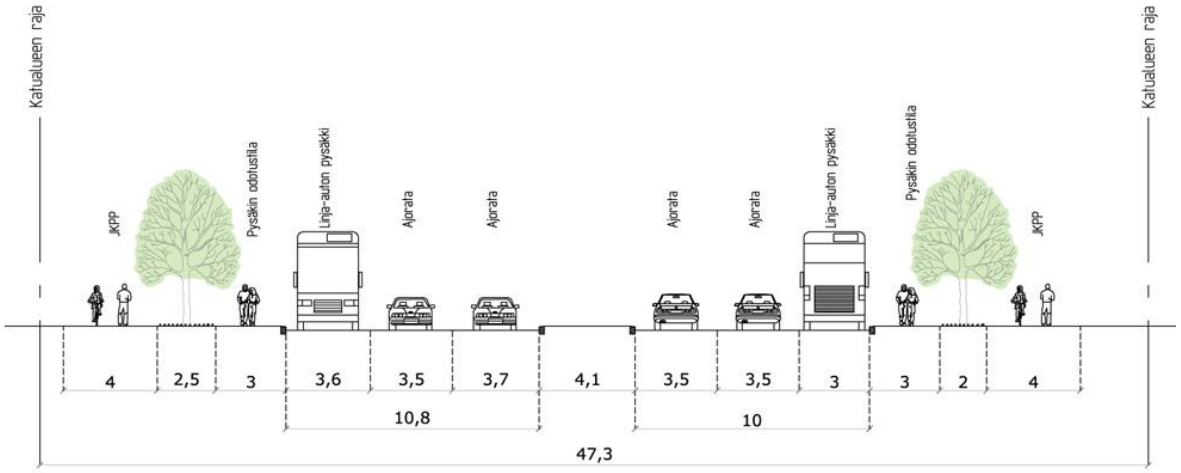


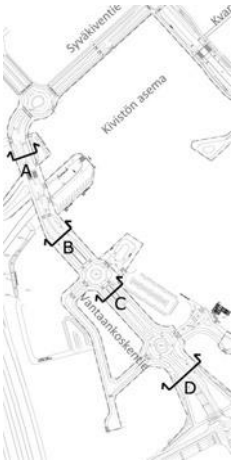
LIITE 7. Katujen tyyppipoikkileikkaukset, Trafix Oy, 2014
Vantaankoskentien tyyppipoikkileikkaukset A ja B

Poikkileikkauskuva C

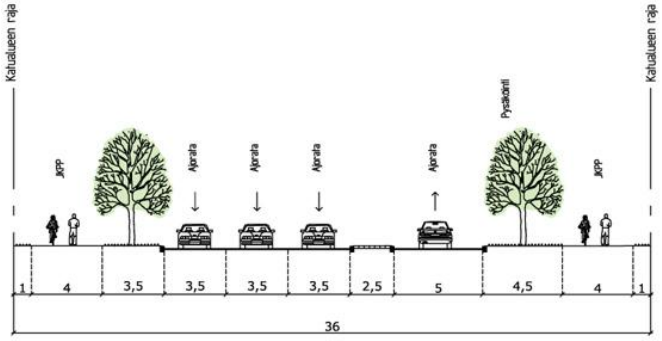


Poikkileikkauskuva D

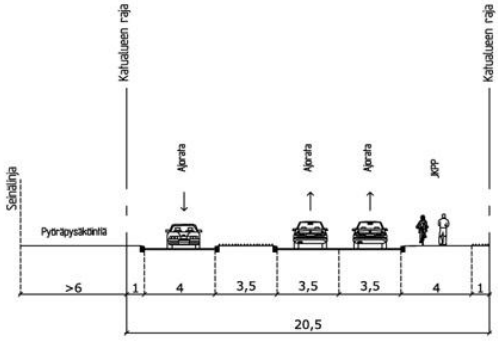




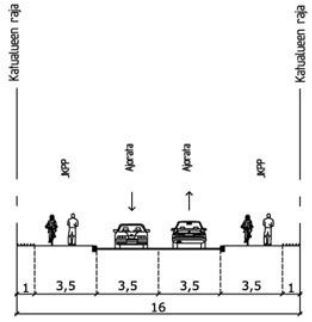
LIITE 7. Katujen tyyppipoikkileikkaukset, Trafix Oy, 2014
Vantaankoskentien tyyppipoikkileikkaukset C ja D



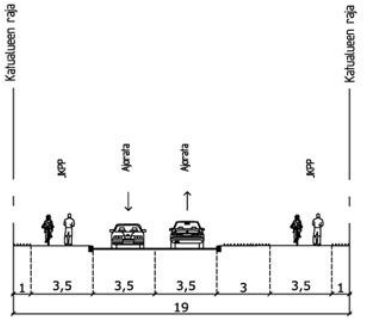
Korundiportti



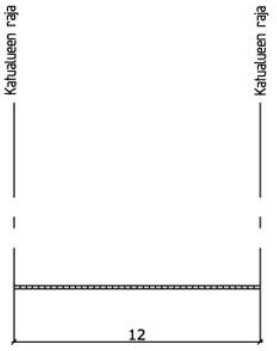
Korundikatu



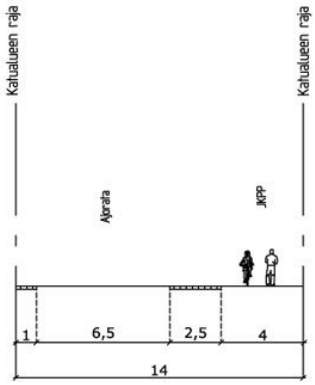
Beryllikatu



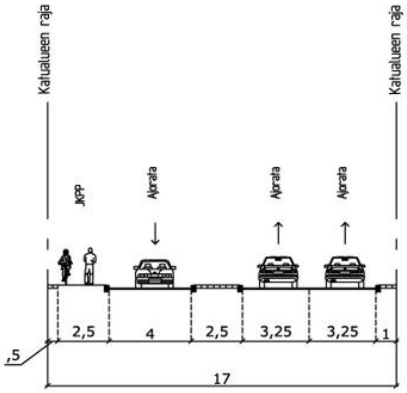
Beryllikuja



Zirkonipolku, Spinellipolku

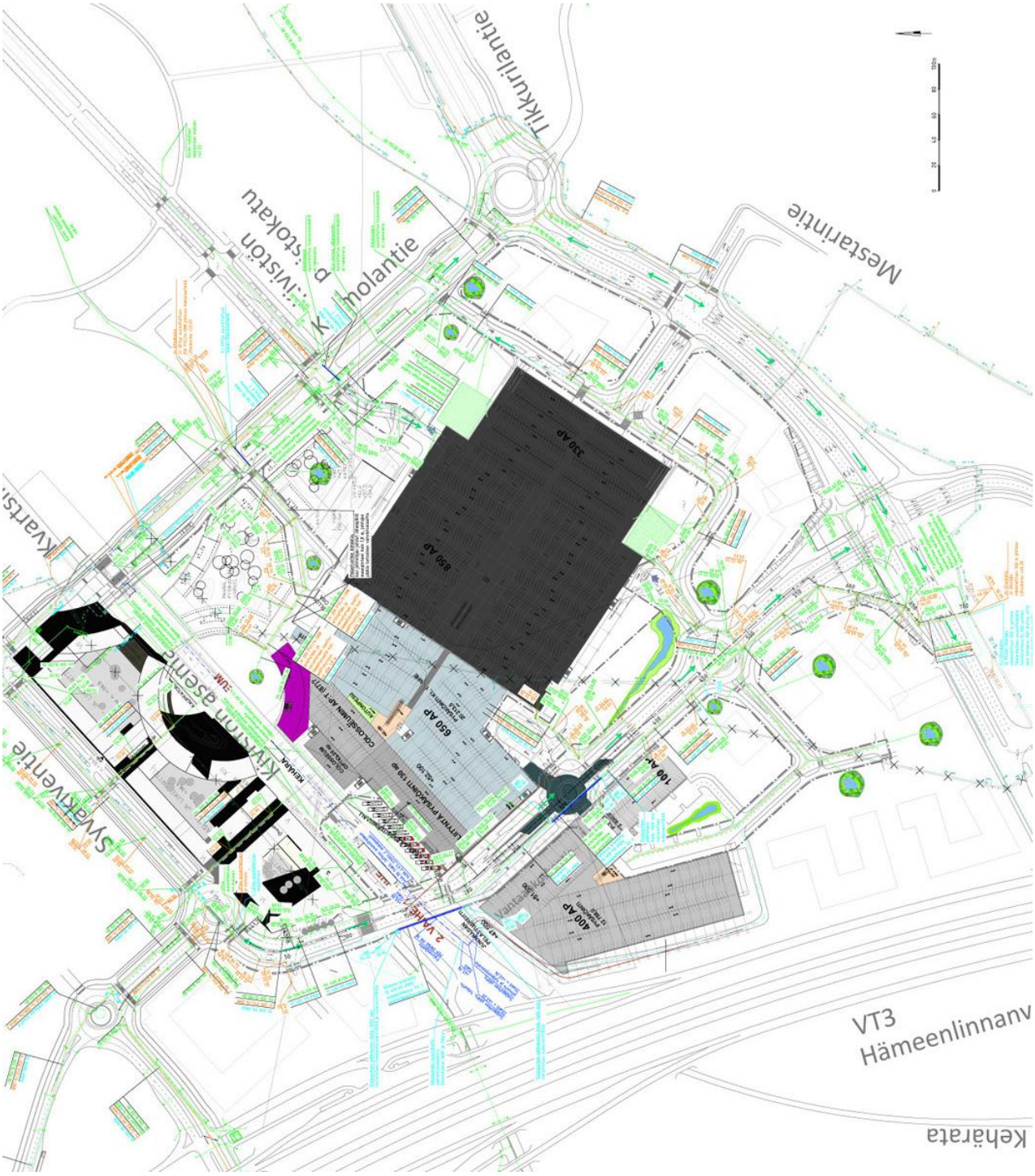


Topaasikuja

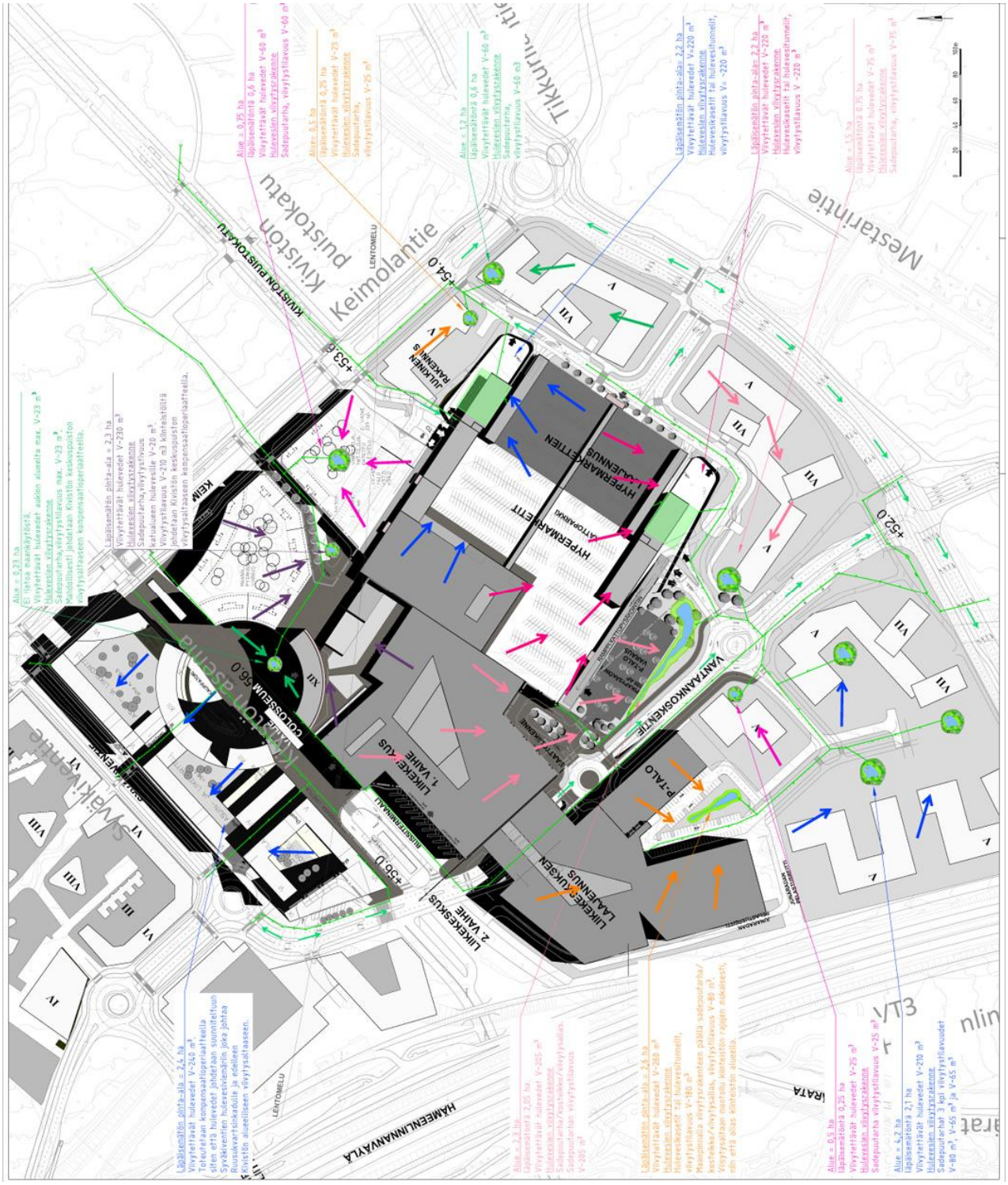


Sitriinikuja

LIITE 7. Katujen tyyppipoikkileikkaukset, Trafix Oy, 2014



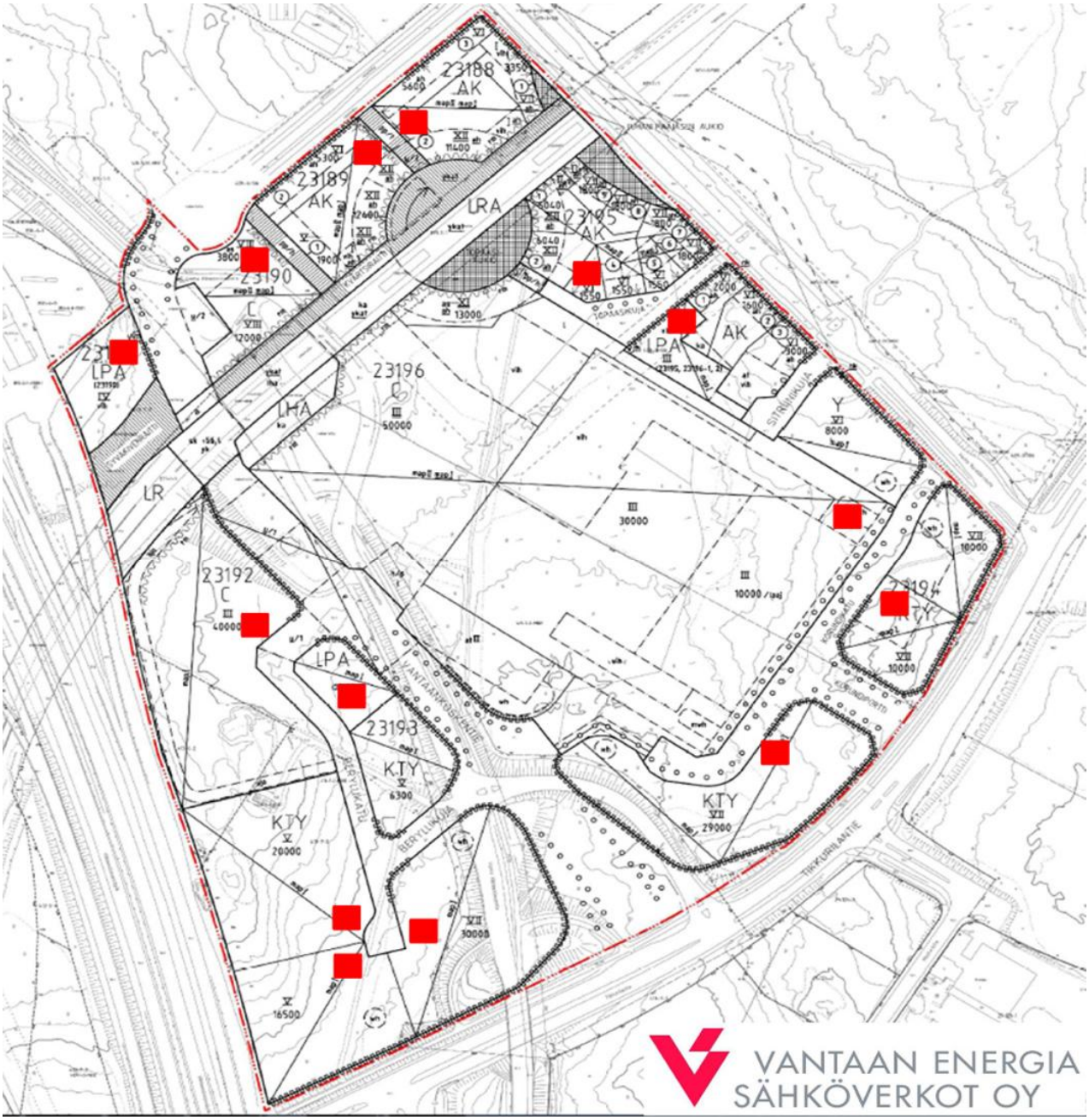
LIITE 8.Vesihuollon yleissuunnitelma, WSP Group Oy, 2014



LIITE 9. Hulevesien hallintasuunnitelma, WSP Group Oy, 2014



LIITE 10.Kaukolämpö- ja kaukokylmäverkko, Vantaan Energia Oy, 2014



LIITE 11. Muuntamoiden paikat. Vantaan Energia Oy, 2014

realprojekti
kuuluu Ovenia-konserniin

Kivistön kaupunkikeskus

Kaupallisten vaikutusten arviointi
Lähtökohdat ja päivitys

12.12.2013

Sisällys

1 Johdanto 1
2 Helsingin seudun kasvu ja kaupan lisätarve 2
2.1 Väestökehitys ja -ennusteet 2
2.2 Kaupan pinta-alan laskennallinen tarve 3
2.3 Kauppakeskusten kehitys 5
3 Kivistön vaikutusalueen väestökehitys 7
4 Kivistön kaupunkikeskuksen erityispiirteitä 10
5 Johtopäätökset 12

1 Johdanto

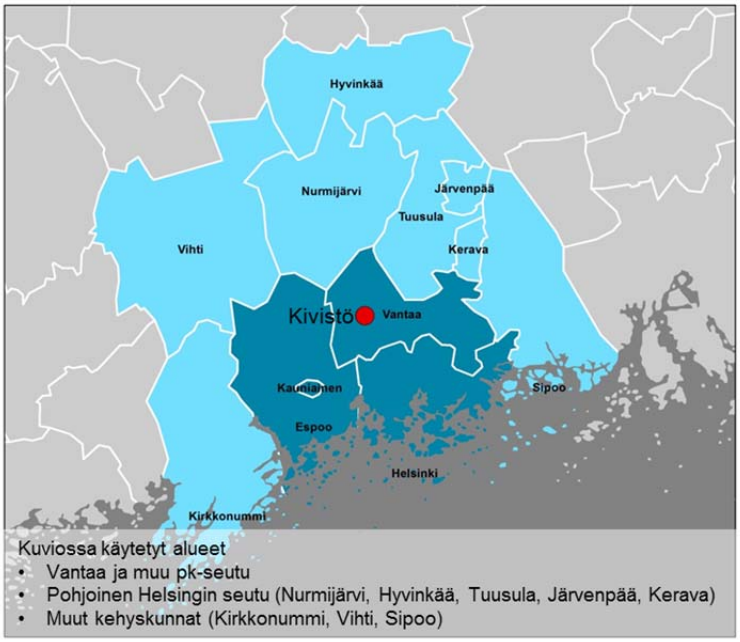
Tässä selvityksessä täydennetään ”Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011)” -raporttia. Kyseisen raportin esittämät faktat ja arviot ovat melko hyvin ajan tasalla. Väestöennusteet muuttuvat vuosittain, mutta tällä ei ole olennaista vaikutusta johtopäätöksiin ja kaupallisiin vaikutuksiin etenkään Kivistön kauppakeskuksen 1. vaiheessa. Keskuksen 2. vaiheen toteutus riippuu joka tapauksessa Kivistön asuinrakentamisen ja lähiostovoiman kasvun nopeudesta. Tässä selvityksessä väestötilastot on päivitetty uusimpiin. Myös Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksen laskelmat on huomioitu. Kivistön kaupunkikeskuksen kaupallinen konsepti ja 1. vaiheen mitoitus on myös tarkentunut ja sen tämän hetkinen tilanne on selostettu.

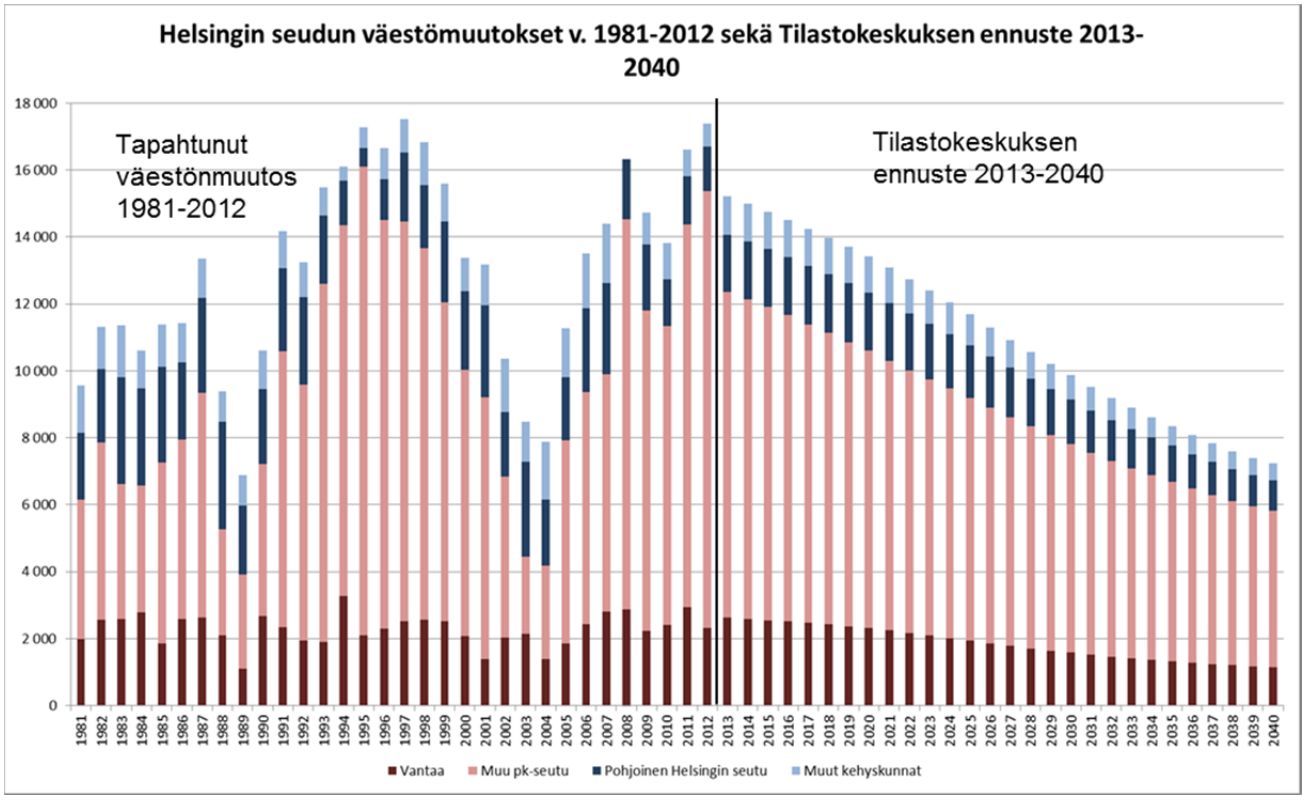
2 Helsingin seudun kasvu ja kaupan lisätarve

2.1 Väestökehitys ja -ennusteet

Kivistön kaupunkikeskus sijoittuu kasvavan Helsingin seudun keskeiselle paikalle. Seuraavassa on esitetty oheisen Helsingin seudun kuntia kuvaavan kartan alueen väestökehitys vuosina 1981-2012 sekä Tilastokeskuksen ennusteet 2013-2040. Helsingin seudun kunnat on jaettu neljään ryhmään

- Vantaa
- Muu pääkaupunkiseutu
- Pohjoinen Helsingin seutu (Nurmijärvi, Hyvinkää, Tuusula, Järvenpää, Kerava)
- Muut kehyskunnat (Kirkkonummi, Vihti, Sipoo)





Pääkaupunkiseudun väkimäärä on kasvanut keskimäärin viimeisen viiden vuoden aikana noin 13 500 asukkaalla vuodessa ja Helsingin seutu 15 700 asukkaalla vuosittain. Vuosina 1981-2012 pk-seutu on kasvanut keskimäärin 9 900 asukkaalla vuodessa ja Helsingin seutu 13 100 asukkaalla vuosittain. Pelkkä väestönkasvun tuoma vähittäiskaupan lisäostovoima oli vuonna 2012 yli 130 miljoonaa euroa pääkaupunkiseudulla. Tämä yhden vuoden väkikasvu vastaa selvästi yli puolta Kivistön kauppakeskuksen 1. vaiheen myyntiarviosta.

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan kasvu hieman hidastuu, mutta pysyy erittäin vahvana keskittyen pääkaupunkiseudulle. Kuntien omissa ennusteissa väestönkasvu on yleensä Helsingin seudulla Tilastokeskuksen ennusteita nopeampaa. Kaikissa tiedossa olevissa väestöennusteissa pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien väestönkasvu jatkuu vahvana.

2.2 Kaupan pinta-alan laskennallinen tarve

Uudenmaan liiton selvityksessä ”Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi” (11.5.2012) on tutkittu mm. Uudenmaan väestön ja ostovoiman kasvua sekä kasvun aiheuttamaa pinta-alan lisätarvetta. Selvityksen mukaan Uudellemaalle tarvitaan yli 4 miljoonaa neliötä kauppaa ja kaupallisia palveluita vuoteen 2035 mennessä. Kasvusta valtaosa tarvitaan pääkaupunkiseudulle.

Seuraavassa taulukossa on esitetty laskennallinen liiketilan lisätarve vuoteen 2035 mennessä kunnittain ja toimialoittain.

Liiketilan lisätarve vuoteen 2035 mennessä
tavoitteellisella myyntitehokkudella, verkkokauppavähennyksellä ja kaavallisella ylimitoituksella

K-m ²	Pt-kauppa	Tiva ja auto-kauppa	Muu erikois-kauppa	Vähittäis-kauppa	Kaupal-liset palvelut	Vähittäis-kauppa ja palvelut
Espoo	62 000	297 000	253 000	612 000	164 000	776 000
Helsinki	127 000	629 000	527 000	1 283 000	338 000	1 621 000
Kauniainen	2 000	8 000	7 000	17 000	4 000	21 000
Vantaa	56 000	232 000	194 000	482 000	128 000	610 000
Pääkaupunkiseutu	**247 000**	**1 166 000**	**981 000**	**2 394 000**	**634 000**	**3 028 000**
Hyvinkää	10 000	48 000	29 000	87 000	18 000	105 000
Järvenpää	12 000	54 000	33 000	99 000	21 000	120 000
Kerava	10 000	46 000	27 000	83 000	18 000	101 000
Kirkkonummi	12 000	55 000	33 000	100 000	22 000	122 000
Mäntsälä	6 000	26 000	15 000	47 000	10 000	57 000
Nurmijärvi	10 000	46 000	28 000	84 000	18 000	102 000
Pornainen	1 000	5 000	3 000	9 000	2 000	11 000
Sipoo	8 000	34 000	20 000	62 000	14 000	76 000
Tuusula	10 000	48 000	29 000	87 000	19 000	106 000
Vihti	8 000	36 000	22 000	66 000	14 000	80 000
Helsingin seudun kehysalue	**87 000**	**398 000**	**239 000**	**724 000**	**156 000**	**880 000**
Hanko	2 000	9 000	5 000	16 000	3 000	19 000
Inkoo	2 000	9 000	5 000	16 000	3 000	19 000
Karjalohja	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Karkkila	2 000	9 000	5 000	16 000	3 000	19 000
Lohja	9 000	44 000	26 000	79 000	16 000	95 000
Nummi-Pusula	1 000	5 000	3 000	9 000	2 000	11 000
Raasepori	6 000	29 000	17 000	52 000	11 000	63 000
Siuntio	3 000	12 000	7 000	22 000	5 000	27 000
Länsi-Uusimaa	**25 000**	**119 000**	**69 000**	**213 000**	**44 000**	**257 000**
Askola	1 000	5 000	3 000	9 000	2 000	11 000
Lapinjärvi	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Loviisa	3 000	15 000	9 000	27 000	5 000	32 000
Myrskylä	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Porvoo	12 000	57 000	34 000	103 000	22 000	125 000
Pukkila	0	2 000	1 000	3 000	1 000	4 000
Itä-Uusimaa	**16 000**	**83 000**	**49 000**	**148 000**	**32 000**	**180 000**
Uusimaa	**375 000**	**1 766 000**	**1 338 000**	**3 479 000**	**866 000**	**4 345 000**

Lähde: Santasalo Ky

Laskelman mukaan Vantaan oma väki tarvitsee lähes 400 000 neliötä uutta kauppakeskuksiin soveltuvaa liiketilaa (= pt-kauppa, muu erikoiskauppa ja kaupalliset palvelut) vuoteen 2035 mennessä. Tämän lisäksi Vantaalle ja mahdollisesti myös Kivistöön tarvitaan tilaa vaativaa kauppaa huomattavia määriä. Vantaan keskeinen sijainti pääkaupunkiseutua ja kasvavia kehyskuntia merkitsee lisäksi sitä, että myös muun pääkaupunkiseudun ja Uudenmaan muiden kuntien lisätarpeesta osa kohdistuu Vantaalle.

Jos Kivistön kauppakeskuksen kaupan ja palveluiden pinta-alan tuoma lisäys olisi lopputilanteessa noin 100 000 k-m², josta keskustatyyppistä kauppaa ja palveluita olisi noin 80 000 k-m², niin se olisi:

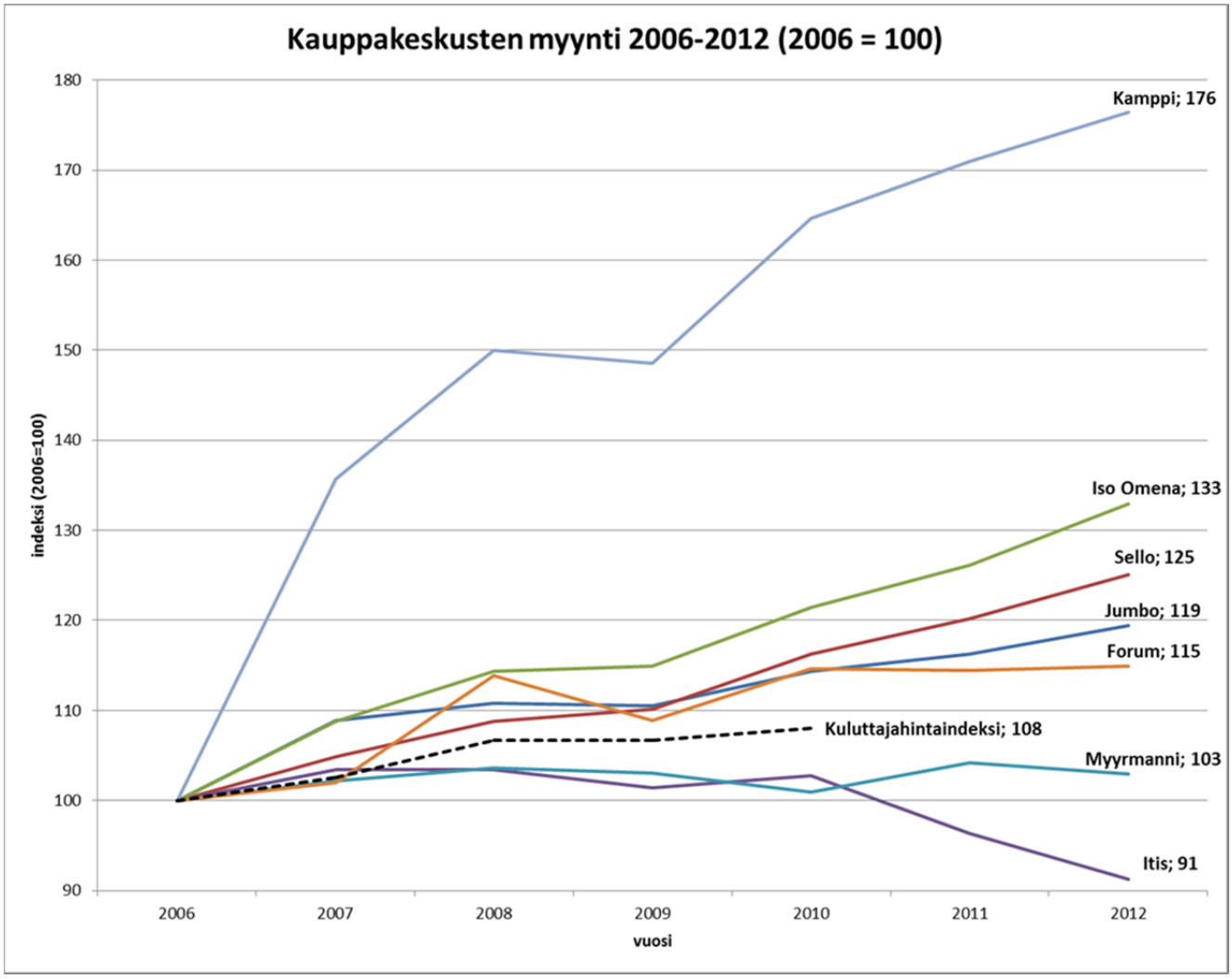
- 3,1 % Uudenmaan lisätarpeesta
- 4,3 % pääkaupunkiseudun lisätarpeesta
- 21,2 % Vantaan lisätilan tarpeesta

Kivistön osuus kaupan ja palveluiden lisätarpeesta on siis erittäin pieni. Tämä merkitsee sitä, että muille kaupan hankkeille ja nykyisten kaupan alueiden myynnin kasvulle riittää hyvin markkinoita Kivistön tuomasta kilpailuvaikutuksesta huolimatta.

Uudenmaan maakuntakaavassa on erittäin rajallinen määrä uusia keskustatoimintojen tai kaupan suuryksiköiden paikkoja. Kivistön sijainti kasvualueella, juna-aseman yhteydessä ja hyvien liikenneyhteyksien päässä tekee siitä kehityskelpoisen paikan.

2.3 Kauppakeskusten kehitys

Kauppakeskusten myynti etenkin pääkaupunkiseudulla on ollut vahvaa ja lähes kaikki keskukset ovat pärjänneet hyvin. Kullekin keskukselle on ollut oma markkina-alueensa, ja kilpailu on ollut melko vähäistä. Seuraavassa kuviossa on esitetty pääkaupunkiseudun suurimpien kauppakeskusten myynnin kehitys vuodesta 2006 vuoteen 2012 indeksinä (Suomen kauppakeskusyhdistys 2013). Kuluttajahintaindeksi on myös esitetty v. 2006-2010 (Tilastokeskus 2013).



2000-luvulla avatut kauppakeskukset (Iso Omena, Sello, Jumbo 2. vaihe, Kamppi) ovat kasvattaneet myyntiään eniten. Kamppi avattiin maaliskuussa 2006, joten sen ensimmäisen vuoden kasvu ei ole vertailukelpoinen muihin keskuksiin. Sellon viihdekeskus Rex –laajennus avattiin lokakuussa 2008. Muuten keskusten pinta-alat ovat pysyneet ennallaan. Myynnin kasvu on siis ollut uusissa keskuksissa kovaa.

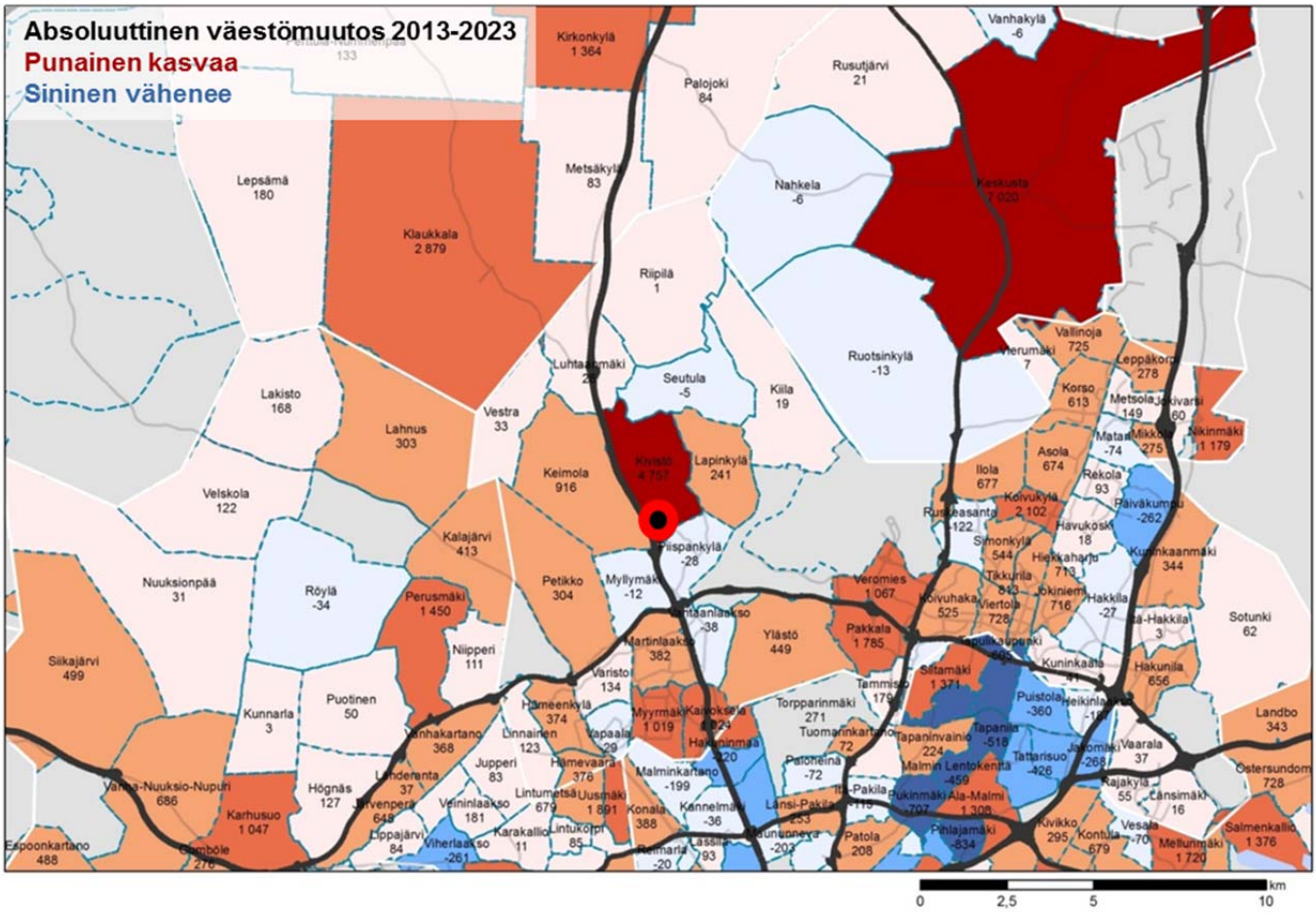
Vanhemmat kauppakeskukset eli pääosin 90-luvulla rakennetut Itis ja Myyrmanni ovat menettäneet myyntiään. Molemmissa on tosin tarkasteluaikana ollut remonttihaittoja – Itiksessä suuri remontti on haitannut myyntiä vuodesta 2011 alkaen. Pinta-alaan suhteutettuna Itiksen ja Myyrmannin myynnit ovat kuitenkin hyvällä tasolla. Molemmissa on laajennushankkeita vireillä. Vanhoista suurista keskuksista Forum on kasvattanut myyntiään tasaisesti, ja Forumissakin on laajennushanke vireillä.

Kilpailutilanne pääkaupunkiseudun kauppakeskusmarkkinoilla ei ole kovin tiukkaa. Markkinoille mahtuu uusia keskuksia, ja silti vanhoillekin keskuksille riittää asiakkaita.

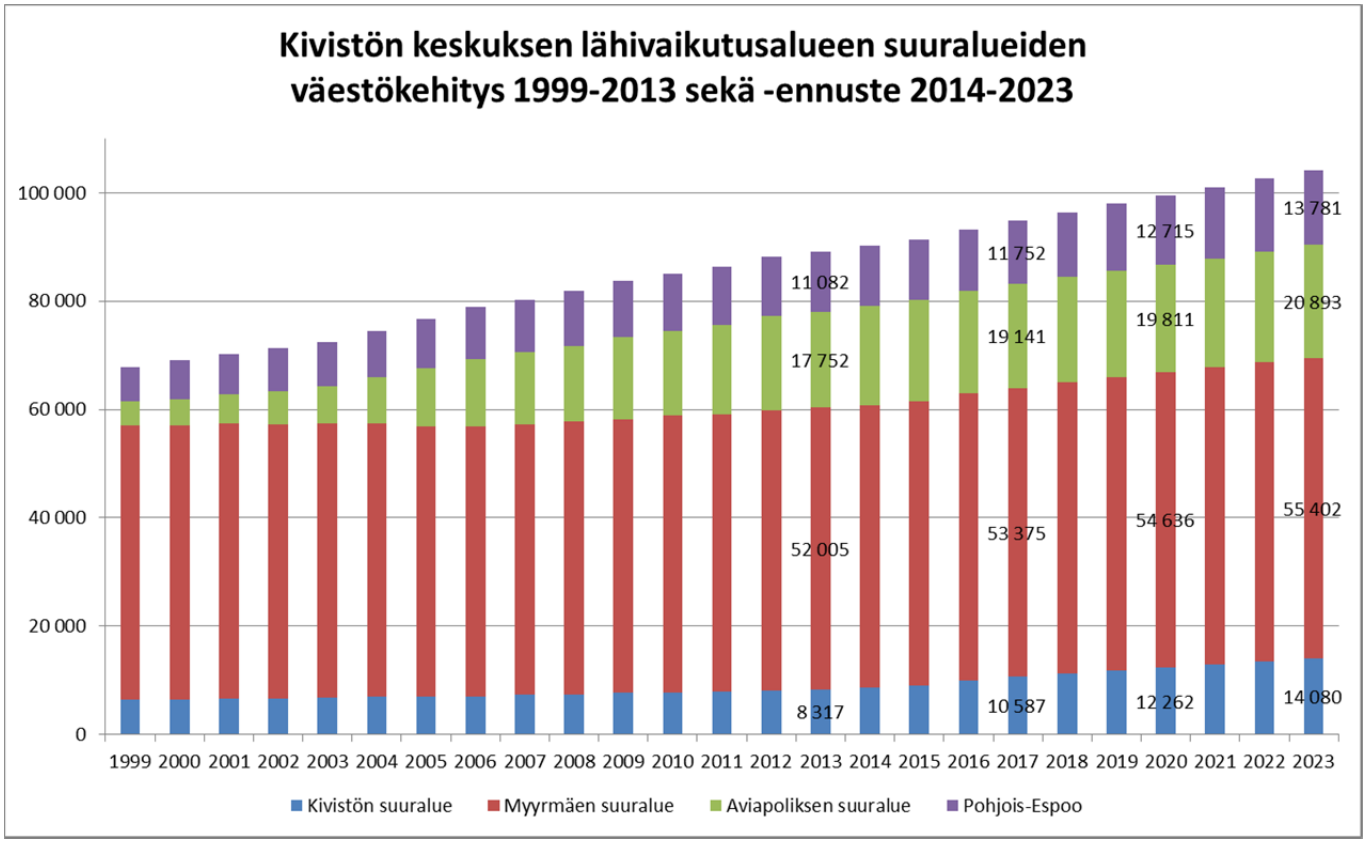
3 Kivistön vaikutusalueen väestökehitys

Kivistön vaikutusalue on määritetty ”Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011)” -raportissa.

Kivistö ja muu Kivistön lähimarkkina-alue ovat tulevaisuuden merkittävä kasvusuunta Helsingin seudulla. Seuraavassa kartassa on esitetty asukasmäärän muutokset pienalueittain v. 2013-2023.



Vuoteen 2023 mennessä Kivistön suuralueella (Kivistö, Piispankylä, Keimola, Lapinkylä, Myllymäki, Vestra, Luhtaanmäki, Riipilä, Seutula, Kiila) on jo yli 14 000 asukasta eli noin puolet lähialueen ”lopullisesta” väkimäärästä. Myös muualla Kivistön kaupunkikeskuksen lähivaikutusalueella eli Myyrmäen, Aviapoliksen ja Pohjois-Espoon suuralueilla sekä Nurmijärvellä on ennustettu huomattavaa väestönkasvua. Seuraavassa kuviossa on väestökehitys ja uusimmat väestöennusteet Kivistön lähivaikutusalueen suuralueilla:



Kivistön suuralueella on nykyisin noin 8 300 asukasta ja vuoteen 2023 mennessä sen ennustetaan kasvavan lähes 4 000 asukkaalla.

Väestöennusteet muuttuvat vuosittain jonkin verran. Seuraavassa on esitetty vertailu Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011) -raportin esittämien ja kaupunkien uusimpien väestöennusteiden välillä vuosilta 2015 ja 2020.

Alue	Vuoden 2013 viralliset ennusteet 2015	2020	Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011) 2015	2020	Erotus 2015	2020	2015 %	2020 %
KIVISTÖ	**8 995**	**12 262**	**9 293**	**14 361**	**-298**	**-2 099**	**-3 %**	**-15 %**
Myyrmäen suuralue	52 476	54 636	51 581	51 597	895	3 039	2 %	6 %
Aviapoliksen suuralue	18 681	19 811	18 627	19 599	54	212	0 %	1 %
Pohjois-Espoo	11 287	12 715	12 017	13 740	-730	-1 025	-6 %	-7 %
Yhteensä	**82 444**	**87 162**	**82 225**	**84 936**	**219**	**2 226**	**0 %**	**3 %**
Nurmijärvi maankäytön kehityskuva	42 900	46 600	42 900	46 600	0	0	0 %	0 %
LÄHIMARKKINA-ALUE	**125 344**	**133 762**	**125 125**	**131 536**	**219**	**2 226**	**0 %**	**2 %**
KIVISTÖ + LÄHIMARKKINA-ALUE	**134 339**	**146 024**	**134 418**	**145 897**	**-79**	**127**	**0 %**	**0 %**

Kivistössä on uuden ennusteen mukaan vuoden 2020 alussa 12 262 asukasta, joka on noin 2 000 eli 15 % vähemmän kuin vanhan ennusteen mukaan. Sen sijaan lähimarkkina-alueen muilla Vantaan suuralueilla (Myyrmäki ja Aviapolis) uusi väestöennuste lupaa vanhaa ennustetta yli 3 000 asukasta enemmän. Pohjois-Espoon väestöennuste on taas kääntynyt 1 000 asukasta negatiivisemmaksi.

Yhteensä lähimarkkina-alueella ja Kivistössä väkimäärä on sekä vuonna 2015 ja 2020 lähes sama vuoden 2011 ja 2013 ennusteissa. Näin myös ostovoimaennusteet ja vaikutusten arvioinnit etenkin koskien vaihetta 1. ovat

edelleen ajan tasalla. Vuosille 2025 ja 2030 ei ole vielä tarkkoja virallisia ennusteita. Kivistön keskuksen 2. vaihe voi viivästyä, jos lähialueen väkimäärä ja ostovoima eivät kasva ennustetussa tahdissa.

4 Kivistön kaupunkikeskuksen erityispiirteitä

Kivistön kaupunkikeskuksen etuna on sijainti kehäratayhteyden varrella. Juna-asema sijaitsee keskellä kauppakeskusta, ja tämän lisäksi vilkas bussiterminaali parantaa joukkoliikennesaavutettavuutta. Polkupyöräparkit suunnitellaan myös osaksi kokonaisuutta.

Kivistön juna-aseman on ennustettu olevan Kehäradan vilkkain, kuten seuraavassa taulukossa vuoden 2025 tilanteessa näkyy. (Lähde: Liikennevirasto)

v. 2025	Vantaan-koski	Vehkala	Petas	Kivistö	Aviapolis	Lento-asema	Ruskea-santa	Leinelä
Käyttäjämäärä vuorokaudessa	4 490	1 750	3 790	15 690	5 280	13 870	6 620	4 750
joista lentomatkustajia	40	50	70	280	20	9 490	70	70
Käyttäjistä vuorokaudessa:								
kevyellä liikenteellä	3 200	1 750	3 500	6 670	3 540	13 260	3 050	3 620
henkilöauto-liityntäpysäköijiä	0	0	0	1 130	0	0	1 170	0
junan ja busssin välisiä vaihtoja	1 290	0	290	7 890	1 740	610	2 400	1 130
Käyttäjämäärä huipputuntina	520	200	620	1 870	570	1 510	970	610
Käyttäjistä huipputunnissa:								
kevyellä liikenteellä asemalle	160	10	340	320	30	400	170	390
henkilöauto-liityntäpysäköijiä	0	0	0	280	0	0	290	0
bussista junaan vaihtavia	100	0	40	400	80	30	230	110
kevyellä liikenteellä asemalta	210	190	230	460	350	1 060	190	80
junasta bussiin vaihtajia	50	0	10	410	110	20	90	30

Kivistön aseman päivittäisten käyttäjien määrä olisi vuonna 2025 yli 15 000, joka on hieman enemmän kuin Lentoaseman juna-asemalla.

Nettikaupan rooli on kasvamassa etenkin erikoistavarakaupassa, mutta silti erikoiskaupan liiketiloja tarvitaan myös tulevaisuudessa. Kivistössä fyysinen ja virtuaalinen kauppakeskus yhdistyvät, ja kauppakeskus on suunniteltu perustettavaksi nettiin jo ennen sen avaamista. Nettikaupan noutopiste tulisi sijoittumaan kauppakeskuksen yhteyteen. Kivistön rooli kohtaamispaikkana ja palvelukeskittymänä on keskeinen nettikaupan kehityksestä riippumatta.

Kivistön tämänhetkisessä suunnitelmassa olisi hankkeen 1. vaiheessa liiketilaa 1.-2. kerroksessa yhteensä noin 60 000 k-m^2. Noin puolet tästä olisi hypermarketteja, ja loput erikoismyymälöitä, ravintoloita ja palveluita. Tämän lisäksi Kivistön keskuksen 3. kerrokseen olisi mahdollista toteuttaa jo ensimmäisessä vaiheessa uudenlainen monikäyttötila-alue, jonka toiminnot poikkeaisivat perinteisistä kauppakeskustoiminnoista. Kivistön 3. kerrokseen toteutettaisiin palvelu- ja tapahtumatiloja sekä uudenlaisen kaupan toimintoja ja niiden yhdistelmiä, kuten:

- Monipuolisia kaupallisia palveluita (liikunta, hyvinvointi, lastenmaailma, viihdepalvelut)
- Mahdollisuus sijoittaa julkiset palvelut samaan kokonaisuuteen
- Pop up -tiloja, joissa lyhyillä vuokrasopimuksella mm. sesonkimyymälöitä
- Tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja ensimmäistä kertaa juna-aseman vieressä
- Vaihtuvia taide- ja kulttuuritapahtumia (tapahtumia, esiintymisiä, konsertteja, näyttelyitä)

Kivistön suunnittelun tavoitteeksi on tuoda taide ja kulttuuri osaksi arkea. 3. kerros suunnitellaan joustavaksi edulliseksi tilaksi, johon on mahdollista sijoittaa toimintoja muuta kauppakeskusta edullisempaan vuokrahintaan. 3. kerros kytkeytyy suoraan toiminnallisesti vilkkaaseen viherkattoalueeseen, jossa on lasten ja aikuisten ulkoaktiviteetteja ympäri vuoden. 3. kerroksen toteutuksella saadaan uudenlaisia toimintoja aivan kaupunkikeskuksen ytimeen, jonne on helppo saavutettavuus sekä autottomilla että autoilevilla. Näin Kivistön kaupunkikeskukseen saadaan muista kauppakeskuksista poikkeavaa tarjontaa ilman suoraa kilpailuvaikutusta

5 Johtopäätökset

”Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi” (26.10.2011)-raportti on pääosin ajan tasalla, joten ko. raportin vaikutusten arviointeja ja ostovoimalaskelmia ei ole tarvetta päivittää. Kivistön väestökehitys ei ole pysynyt aivan vanhojen väestöennusteiden tahdissa. Muu lähivaikutusalue on kuitenkin kasvamassa entisiä väestöennusteita nopeammin. Lisäksi Kivistön kauppakeskuksen rakentaminen on viivästynyt alkuperäisistä suunnitelmista – vuonna 2011 oletettiin kauppakeskuksen olevan toiminnassa jo 2015.

Tämän hetkisten suunnitelmien mukaan vuonna 2017 avattavaksi suunnitellulle keskuksen 1. vaiheelle on olemassa valmiit markkinat, eikä vaikutusten arvioinnin mukaisesti olennaisia negatiivisia kaupallisia vaikutuksia ole. Perinteisten kauppakeskustoimintojen lisäksi Kivistön kaupallisessa konseptissa suuri rooli on monipuolisilla kaupallisilla ja julkisilla palveluilla sekä muuntuvilla monikäyttötiloilla.

Pääkaupunkiseudun ja etenkin Kivistön markkina-alueen väkimäärä ja ostovoima kasvavat voimakkaasti. Uusille kaupan hankkeille on reilusti markkinoita näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa. Kaikkien uusimpien väestöennusteiden mukaan Helsingin seudun ja etenkin Vantaan ja muun pääkaupunkiseudun kasvu jatkuu voimakkaana. Tarve uusille kaupan palveluille on suuri, ja Kivistön kaupunkikeskuksen sijainti kasvualueen keskellä, juna-aseman yhteydessä ja hyvien liikenneyhteyksien päässä tekee siitä kehityskelpoisen paikan.

Kivistön kauppakeskuksella ei ole olennaisia negatiivisia vaikutuksia lähivaikutusalueen nykyisiin kaupan keskuksiin. Kaupan kilpailu kuitenkin kiristyy ja etenkin kauppakeskus Jumbon myynti ja kävijämäärät voivat laskea väliaikaisesti Kivistön keskuksen myötä. Kaupan laajennushankkeet Myyrmannissa ja Klaukkalassa voivat toteutua riippumatta Kivistön keskuksesta. Kullakin keskuksella on tulevaisuudessa oma profiilinsa ja asiakaskuntansa. Vuoden 2011 raportin mukaisesti pidemmällä aikavälillä kaikille tiedossa oleville kaupan hankkeille on toteuttamisen edellytykset. Nykyisille kaupan keskuksille on myös riittävästi ostovoimaa ja kasvun edellytyksiä tulevaisuudessa.

Kivistön kaupunkikeskuksen rakentaminen ei heikennä palveluiden saavutettavuutta missään Kivistön vaikutusalueella. Palvelujen saavutettavuus sen sijaan paranee etenkin Kivistön nykyisillä ja tulevilla asukkailla, ja ostosmatkat lyhenevät. Jos hyvät kaupalliset palvelut toteutuvat Kivistöön jo vuonna 2017, Kivistön aluekeskuksen kiinnostavuus asuinalueena paranee huomattavasti.

Kivistön vaikutusalueen väestö- ja ostovoimakehitys

Luonnos 31.3. 2014

realprojekti
Ovenia Group

LÄHTÖKOHTIA

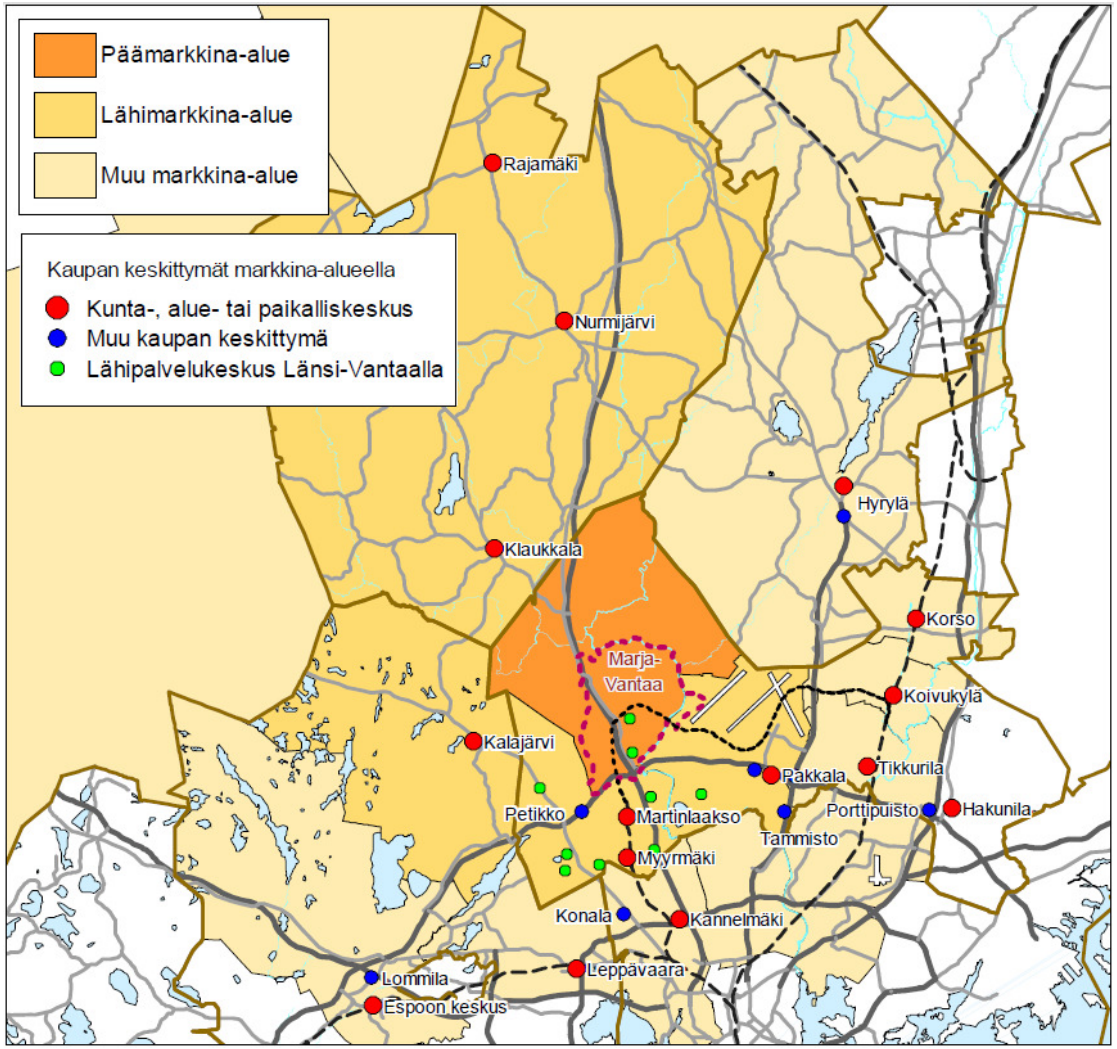
Kivistön kauppakeskuksen päämarkkina-alue on Kivistön suuralue.

Muu lähimarkkina-alue kattaa seuraavat alueet:

- **Myyrmäen suuralue**
- **Aviapoliksen suuralue**
- **Pohjois-Espoon suuralue**
- **Nurmijärvi**

Lähde: Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011)

Lisäksi satunnaisia asiointeja tulee tämän alueen ulkopuoleltakin ja asiointeja tulee etenkin kehäradan varrelta (oheisessa kartassa ”muu markkina-alue”).



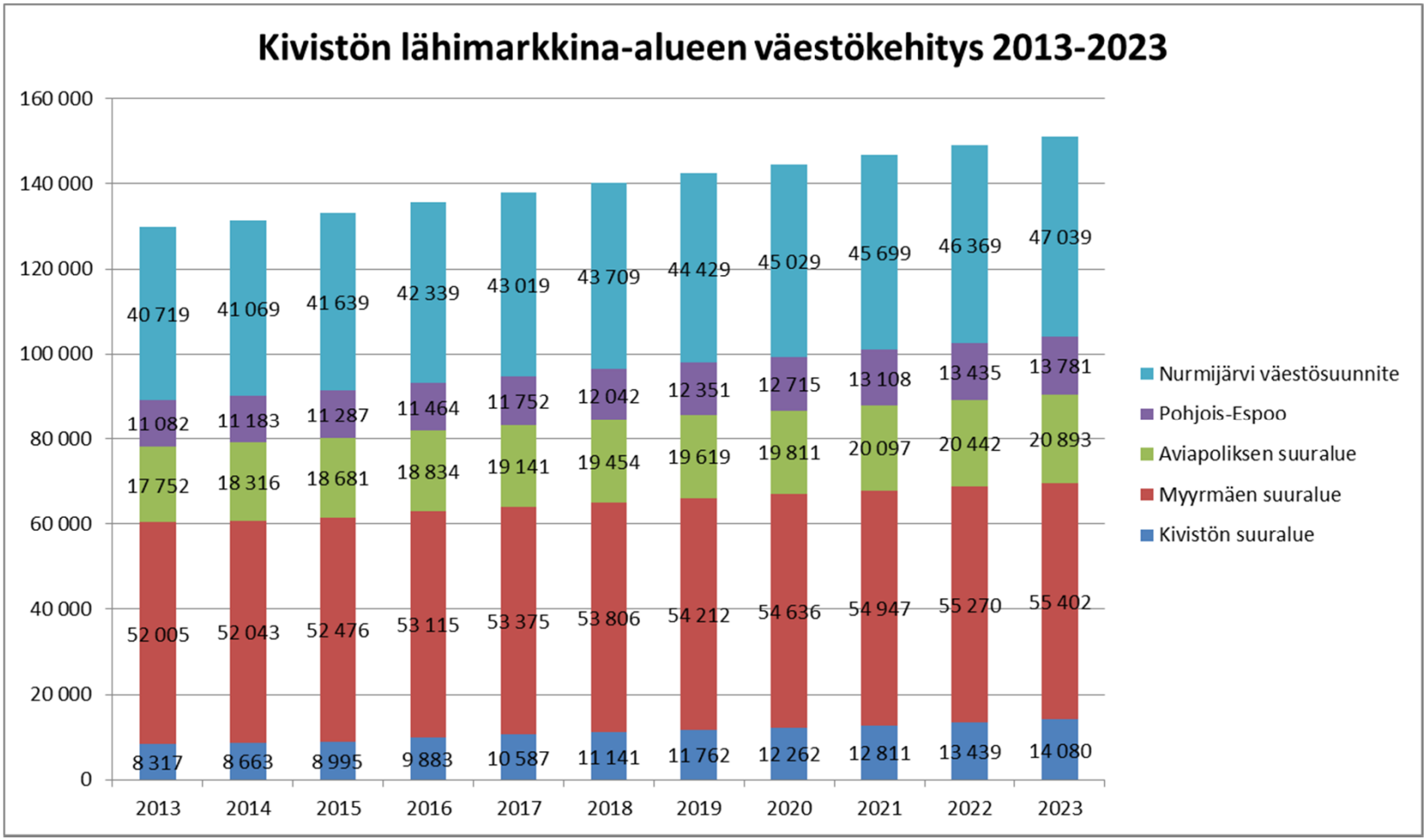
Lähde: Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011)

VÄESTÖKEHITYS

Pääkaupunkiseudun kuntien virallisten väestöennusteiden ja Nurmijärven väestösuunnitteen mukaan Kivistön lähimarkkina-alueen väkimäärä nousee vuoden 2013 alun vajaasta 130 000 asukkaasta vuoden 2023 alun reiluun 151 000 asukkaaseen.

Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan **Kivistön suuralueen väkimäärä kasvaa 14 000 asukkaaseen** vuoteen 2023 mennessä.

Tämän jälkeen Kivistön alueen väkimäärän oletetaan nousevat yhteensä noin 30 000 asukkaaseen. Väestöennusteet muuttuvat vuosittain ja palveluiden hyvä tarjonta voi nopeuttaa väestömäärän kasvua etenkin uusilla ja kehittyvillä asuinalueilla kuten Kivistössä.



OSTOVOIMAKEHITYS

Kivistön lähimarkkina-alueen ostovoiman laskennan lähtökohtana on Tuomas Santasalon Oy:n Uudenmaan uusimmat kulutusluvut vuodelle 2012. Kulutuksen kasvun oletetaan olevan sama kuin Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä eli päivittäistavaroissa 1 % vuodessa sekä erikoistavaroissa ja ravintolakaupassa 2 % vuodessa. Tätä voidaan pitää pitkällä aikavälillä varovaisena ennusteena.

Kivistön suuralueen vähittäiskaupan ja ravintoloiden ostovoima kaksinkertaistuu vuoteen 2023 mennessä yli 160 miljoonaan euroon. Samaan aikaan muun lähimarkkina-alueen vähittäiskaupan ja ravintoloiden ostovoima kasvaa lähes 400 miljoonaa euroa ja koko pk-seudun jopa 3,3 miljardia euroa.

	OSTOVOIMA, MILJ. EUROA (VUODEN ALUSSA)											KASVU 2013-2023	
PT-KAUPPA	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**milj. €**	**%**
Kivistön suuralue	**29**	**30**	**32**	**35**	**38**	**41**	**43**	**46**	**48**	**51**	**54**	**25**	**87 %**
Muu lähimarkkina-alue	422	430	440	450	460	471	482	492	504	515	526	104	25 %
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**451**	**461**	**472**	**486**	**499**	**512**	**525**	**538**	**552**	**566**	**580**	**129**	**29 %**
Pääkaupunkiseutu	3 736	3 829	3 921	4 014	4 098	4 183	4 270	4 357	4 445	4 531	4 619	883	24 %
ERIKOISKAUPPA JA TIVA												**milj. €**	**%**
Kivistön suuralue	**44**	**47**	**50**	**56**	**61**	**65**	**70**	**75**	**80**	**85**	**91**	**47**	**106 %**
Muu lähimarkkina-alue	646	664	686	709	732	756	781	806	833	860	888	242	38 %
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**690**	**711**	**735**	**764**	**793**	**822**	**852**	**881**	**913**	**945**	**979**	**289**	**42 %**
Pääkaupunkiseutu	5 709	5 911	6 111	6 320	6 515	6 717	6 923	7 135	7 351	7 568	7 790	2 081	36 %
RAVINTOLAT												**milj. €**	**%**
Kivistön suuralue	**7**	**8**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**13**	**14**	**15**	**8**	**106 %**
Muu lähimarkkina-alue	109	112	116	119	123	127	132	136	140	145	150	41	38 %
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**116**	**120**	**124**	**129**	**134**	**138**	**143**	**148**	**154**	**159**	**165**	**49**	**42 %**
Pääkaupunkiseutu	962	996	1 030	1 065	1 098	1 132	1 166	1 202	1 239	1 275	1 312	351	36 %
YHTEENSÄ												**milj. €**	**%**
Kivistön suuralue	**81**	**85**	**90**	**100**	**109**	**117**	**126**	**133**	**141**	**151**	**161**	**80**	**99 %**
Muu lähimarkkina-alue	1 177	1 206	1 241	1 278	1 315	1 355	1 395	1 435	1 477	1 520	1 564	387	33 %
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**1 257**	**1 292**	**1 331**	**1 379**	**1 425**	**1 472**	**1 520**	**1 568**	**1 618**	**1 671**	**1 724**	**467**	**37 %**
Pääkaupunkiseutu	10 407	10 736	11 062	11 399	11 711	12 032	12 360	12 694	13 035	13 374	13 721	3 315	32 %

PINTA-ALAN LASKENNALLINEN TARVE

Kivistön alueella on huomioitu koko alueen väkimäärän edellyttämä pinta-alan tarve, muulla vaikutusalueella pelkästään ostovoiman kasvun aiheuttama pinta-alan lisätarve. Huomioituna ovat päivittäistavarakauppa, keskustaerikoiskauppa, tilaa vaativa kauppa (TIVA) sekä ravintolat ja kaupalliset palvelut.

Kivistön suuralueen laskennallinen lisätarve vuoteen 2023 mennessä on noin 53 000 k-m² ja muun Kivistön lähimarkkina-alueen ostovoiman kasvun aiheuttama lisätarve 133 000 k-m². Samassa ajassa koko pk-seudun lisätarve on yli 1,1 miljoonaa k-m².

Myyntitehokkuudet samat kuin Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvityksessä:

- Pt-kauppa 7 000 €/k-m²
- Erikoiskauppa 2 900 €/k-m²
- Ravintolat 2 700 €/k-m²
- Muut kaupalliset palvelut 20 % lisäys vähittäiskaupan lisätarpeen päälle (sama oletus kuin Uudenmaan kaupan palveluverkko-selvityksessä)

	KIVISTÖN PINTA-ALAN TARVE JA MUIDEN ALUEIDEN PINTA-ALAN LISÄTARVE, K-M2										
PT-KAUPPA	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Kivistön suuralue	**4 129**	**4 343**	**4 555**	**5 055**	**5 469**	**5 813**	**6 198**	**6 526**	**6 886**	**7 296**	**7 721**
Muu lähimarkkina-alue		1 131	2 491	3 973	5 410	6 967	8 483	10 012	11 608	13 231	14 844
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**4 129**	**5 475**	**7 046**	**9 028**	**10 878**	**12 779**	**14 681**	**16 538**	**18 494**	**20 527**	**22 564**
Pääkaupunkiseutu		13 416	26 443	39 853	51 816	63 997	76 336	88 824	101 393	113 711	126 182
ERIKOISKAUPPA JA TIVA											
Kivistön suuralue	**15 231**	**16 182**	**17 138**	**19 206**	**20 986**	**22 526**	**24 257**	**25 794**	**27 488**	**29 412**	**31 431**
Muu lähimarkkina-alue		6 419	13 804	21 776	29 706	38 238	46 755	55 466	64 589	73 977	83 479
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**15 231**	**22 601**	**30 942**	**40 982**	**50 693**	**60 764**	**71 012**	**81 260**	**92 077**	**103 389**	**114 910**
Pääkaupunkiseutu		69 473	138 670	210 489	277 970	347 422	418 644	491 638	566 171	640 925	717 530
RAVINTOLAT											
Kivistön suuralue	**2 756**	**2 928**	**3 101**	**3 476**	**3 798**	**4 076**	**4 390**	**4 668**	**4 974**	**5 323**	**5 688**
Muu lähimarkkina-alue		1 162	2 498	3 941	5 376	6 920	8 461	10 037	11 688	13 387	15 107
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**2 756**	**4 090**	**5 599**	**7 416**	**9 174**	**10 996**	**12 851**	**14 705**	**16 663**	**18 710**	**20 794**
Pääkaupunkiseutu		12 572	25 094	38 091	50 302	62 871	75 759	88 969	102 456	115 984	129 847
MUUT KAUPALLISET PALVELUT											
Kivistön suuralue	**3 872**	**4 105**	**4 339**	**4 852**	**5 291**	**5 668**	**6 091**	**6 464**	**6 875**	**7 342**	**7 830**
Muu lähimarkkina-alue		1 510	3 259	5 150	7 023	9 041	11 048	13 096	15 239	17 442	19 664
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**3 872**	**5 615**	**7 598**	**10 002**	**12 314**	**14 709**	**17 139**	**19 560**	**22 114**	**24 783**	**27 495**
Pääkaupunkiseutu		16 578	33 023	50 068	65 957	82 284	98 996	116 092	133 513	150 927	168 742
YHTEENSÄ											
Kivistön suuralue	**25 988**	**27 559**	**29 133**	**32 589**	**35 544**	**38 083**	**40 936**	**43 452**	**46 224**	**49 373**	**52 670**
Muu lähimarkkina-alue		10 222	22 053	34 840	47 515	61 166	74 746	88 611	103 125	118 037	133 093
Kivistön lähimarkkina-alue yhteensä	**25 988**	**37 781**	**51 186**	**67 429**	**83 059**	**99 248**	**115 682**	**132 063**	**149 348**	**167 410**	**185 764**
Pääkaupunkiseutu		112 038	223 231	338 501	446 045	556 574	669 736	785 522	903 534	1 021 547	1 142 300

realprojekti Ovenia Group

PINTA-ALAN LASKENNALLINEN TARVE VS. HANKKEET

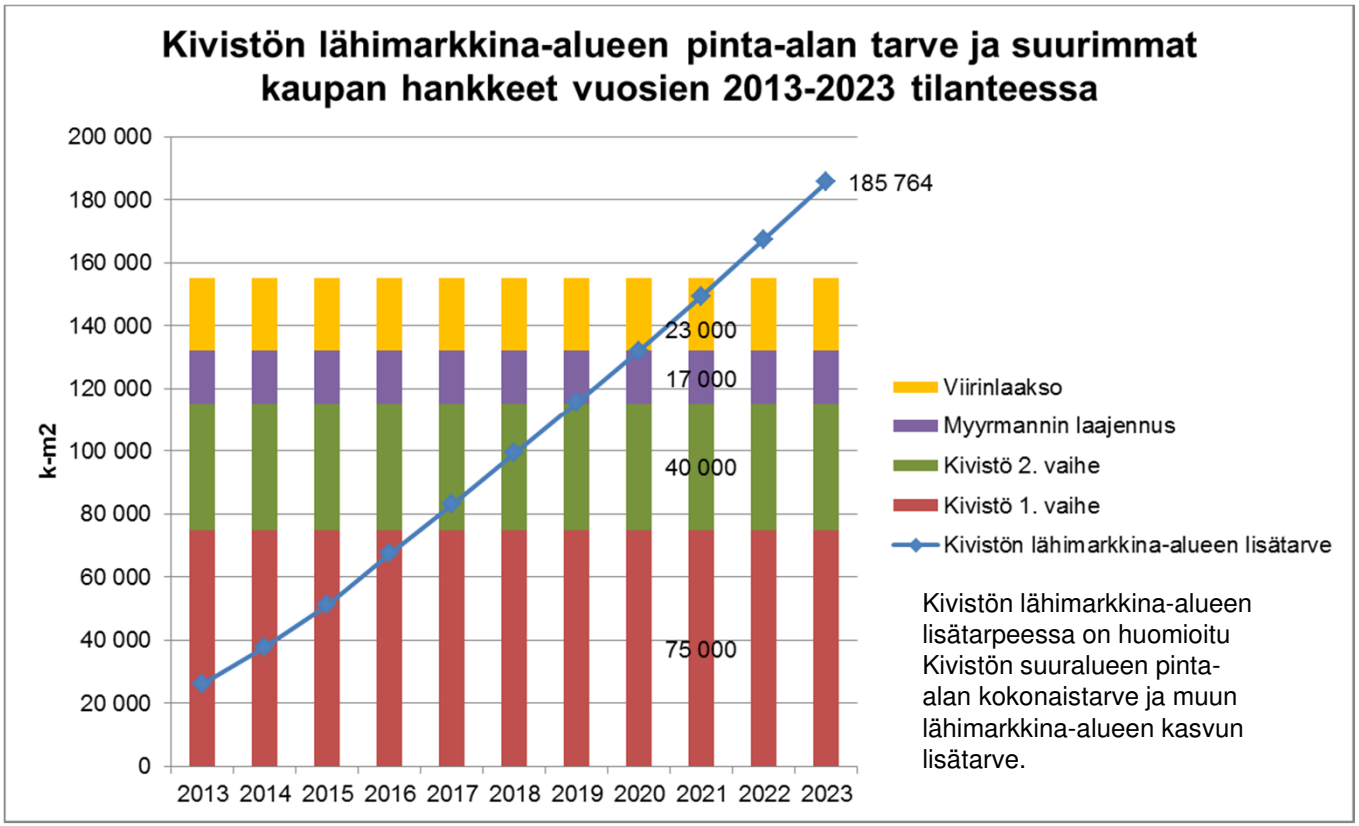
Kivistön lähimarkkina-alueella on vireillä useita kaupan hankkeita, joista suurimmat ovat seuraavat (pinta-alat suuntaa-antavia kerrosneliöinä):

Klaukkalan Viirinkulma	23 000 m^2
Myyrmannin laajennus	17 000 m^2
Kivistö vaihe 1	60 000 m^2 + monitoimitilat 15 000 m^2
Kivistö vaiheen 2 lisäys	40 000 m^2
YHTEENSÄ	140 000 m^2 + monitoimitilat 15 000 m^2

Lisäksi alueella on muita pienempiä pääosin lähimyymälähankkeita tai tilaa vievän kaupan hankkeita.

Laskennallisesti Kivistön 1. vaiheen pinta-alan tarve täyttyy lähivaikutusalueella vuoden 2016 aikana ja 2. vaiheen vuoteen 2019 mennessä. Laskennallisesti Viirinlaakson ja Myyrmannin hankkeiden sekä Kivistön 2. vaiheen pinta-alan tarve täyttyy kokonaisuudessaan vuoden 2021 aikana.

Laskelmassa on huomioitu koko vähittäiskauppa sekä ravintolat ja muut kaupalliset palvelut. Laskelma on vain suuntaa-antava ja siinä ei ole huomioitu pieniä kaupan hankkeita. Hankkeiden neliöt ovat myös suuntaa-antavia.



Kivistön lähimarkkina-alueen lisätarpeessa on huomioitu Kivistön suuralueen pinta-alan kokonaistarve ja muun lähimarkkina-alueen kasvun lisätarve.

realprojekti Ovenia Group

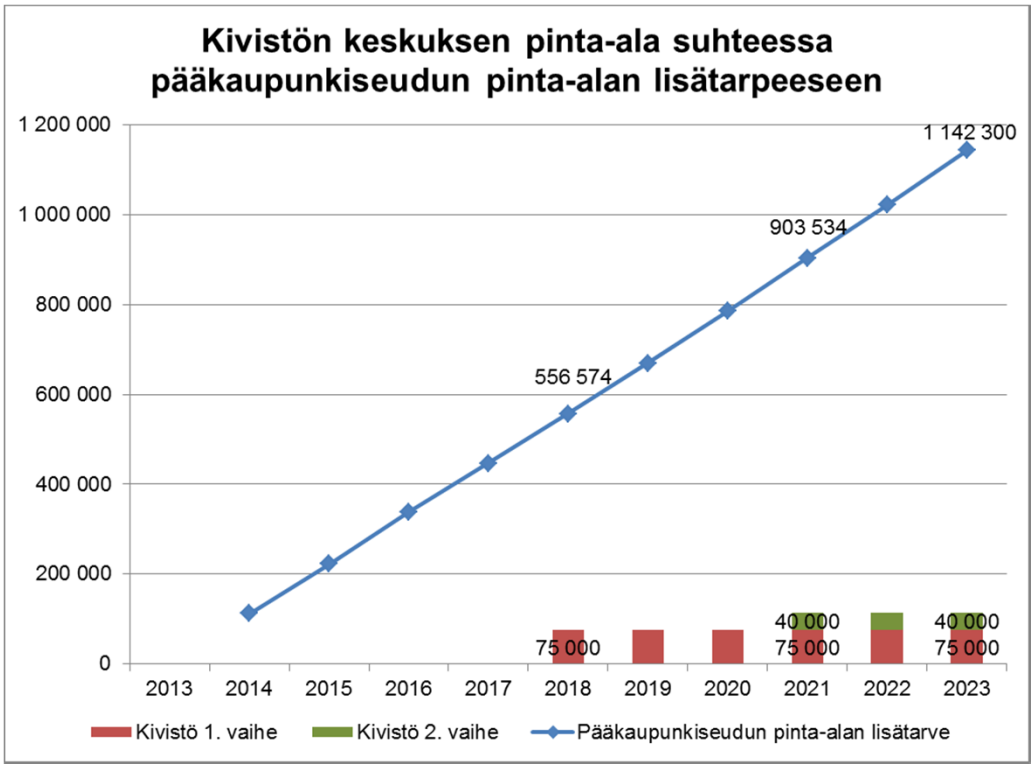
JOHTOPÄÄTÖKSET

Kivistön lähimarkkina-alueen väestön- ja ostovoimankasvu on nopeaa. Myös muun pääkaupunkiseudun kasvu jatkuu erittäin vahvana tulevaisuudessa. Tarve uusille kaupan palveluille on suuri, ja Kivistön kaupunkikeskuksen sijainti kasvualueen keskellä, juna-aseman yhteydessä ja hyvien liikenneyhteyksien päässä tekee siitä kehityskelpoisen paikan.

Tämän väestö- ja ostovoimaselvityksen pinta-alan lisätarvelaskelmat ovat vain suuntaa-antavia, eivätkä anna tarkkaa kuvaa Kivistön kaupunkikeskuksen mitoitustarpeesta tai 2. vaiheen mahdollisesta ajankohdasta.

Kivistön 1. vaiheen tavoitteellinen avaamisajankohta on vuoden 2017 aikana. Kivistön 2. vaiheen toteutusajankohta riippuu paljolti siitä, kuinka Kivistön keskuksen 1. vaihe saavuttaa kävijä- ja myyntitavoitteensa sekä kuinka nopeasti Kivistön suuralueen ja muun lähimarkkina-alueen väkimäärä ja ostovoima kasvaa.

Perinteisten kauppakeskustoimintojen lisäksi Kivistön kaupallisessa konseptissa suuri rooli on monipuolisilla kaupallisilla ja julkisilla palveluilla sekä muuntuvilla monikäyttötiloilla. Näiden toimintojen mitoitus pelkästään ostovoiman kasvun kautta on vaikeaa.



Vuoden 2018 alussa Kivistön 1. vaiheen mitoitus (oletus 75 000 k-m^2) olisi **13 % pääkaupunkiseudun** vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden laskennallisesta **lisätarpeesta** (vuosille 2013-2018).

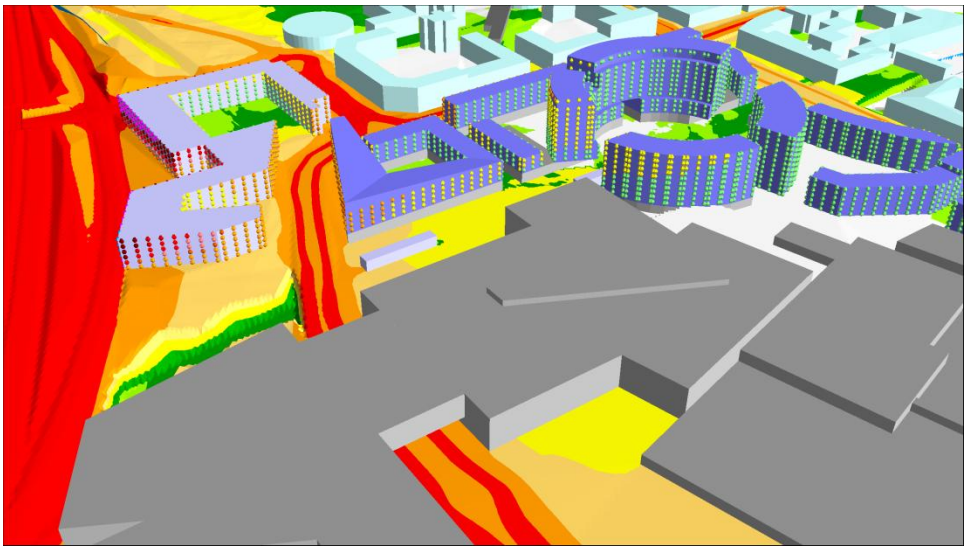
Vuoden 2021 alussa Kivistön 2. vaiheen mitoitus (oletus 115 000 k-m^2) olisi **13 % pääkaupunkiseudun** vähittäiskaupan ja kaupallisten palveluiden laskennallisesta **lisätarpeesta** (vuosille 2013-2021).

VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1
ASEMAKAAVA NRO 230800

MELUSELVITYS

Elokuu 2014



RAMBØLL

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 10 §

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1
ASEMAKAAVA NRO 230800, VANTAA
MELUSELVITYS

Päivämäärä 29.8.2014
Laatija Olli-Matti Luhtinen

Ramboll
Säterinkatu 6
P.O.Box 25
02601 ESPOO
T +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
www.ramboll.fi

SISÄLTÖ

1. Työn tausta ja selvityskohde 5
2. Menetelmät ja lähtötiedot 6
2.1 Sovellettavat ympäristömelun ohjearvot 6
2.2 Laskentamenetelmä 7
2.2.1 Tie- ja raideliikenteen melu 7
2.2.2 Lentoliikenteen melu 8
2.3 Lähtötiedot 8
2.3.1 Maastomalli 8
2.3.2 Liikennetiedot 9
3. Tulokset 10
3.1 Yleistä 10
3.2 Tie ja raideliikennemelu 10
3.2.1 Tarkastelutilanteet 10
3.2.2 Tilanne ulko-oleskelualueilla 11
3.2.3 Rakennusten ääneneristävyysvaatimukset 12
3.2.4 Parvekkeiden toteuttamismahdollisuudet 12
3.3 Lentoliikenteen melu 13
3.3.1 Kaavamääräykset lentoliikenteen osalta 13
3.3.2 Liikekeskuksen kattoparkin vaikutus lentomelun heijastumiseen 13
4. Yhteenveto 13

LIITTEET

Liite 1: Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (LAeq) vuonna 2035
Yleiskuva ja selvityksessä käytetyt liikennetiedot
Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)

Liite 2a: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso LAeq (summamelutaso)
vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä (vaihe 1)

Liite 2b: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso LAeq (summamelutaso)
vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä (vaihe 1) 1:2000

Liite 3a: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso LAeq (summamelutaso)
vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu (vaihe 2)

Liite 3b: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso LAeq (summamelutaso)
vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu (vaihe 2) 1:2000

Liite 4: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso LAeq (summamelutaso)
vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I-II vaiheet toteutettu (vaihe 3)

Liite 5: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso LAeq (summamelutaso)
vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)

Liite 6: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso)
vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Suurin meluarvo julkisivuilla kaikki kerrokset huomioituna

Liite 7: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Suurin meluarvo julkisivuilla kaikki kerrokset huomioituna

Liite 8: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Liitteen 6 melutasot julkisivuilla 3d-viistokuvina

Liite 9: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Liitteen 7 melutasot julkisivuilla 3d-viistokuvina

Liite 10: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035; Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman pohjoispuoli toteutetaan ensimmäisenä

Liite 11: Tieliikenteen ja pikaraitiotien yöajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035; Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman eteläpuoli toteutetaan ensimmäisenä

Liite 12: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035; Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman pohjoispuoli toteutetaan ensimmäisenä

Liite 13: Tieliikenteen ja pikaraitiotien yöajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035; Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman eteläpuoli toteutetaan ensimmäisenä

Liite 14: Liikekeskuksen kattoparkin vaikutus lentomelun heijastumiseen
Airbus A320:n äänitaso (LA) nousussa 3-kiitotieltä lounaaseen (22R)
Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I-II vaiheet toteutettu (vaihe 3)

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1 ASEMAKAAVA NRO 230800, VANTAA MELUSELVITYS

1. TYÖN TAUSTA JA SELVITYSKOHDE

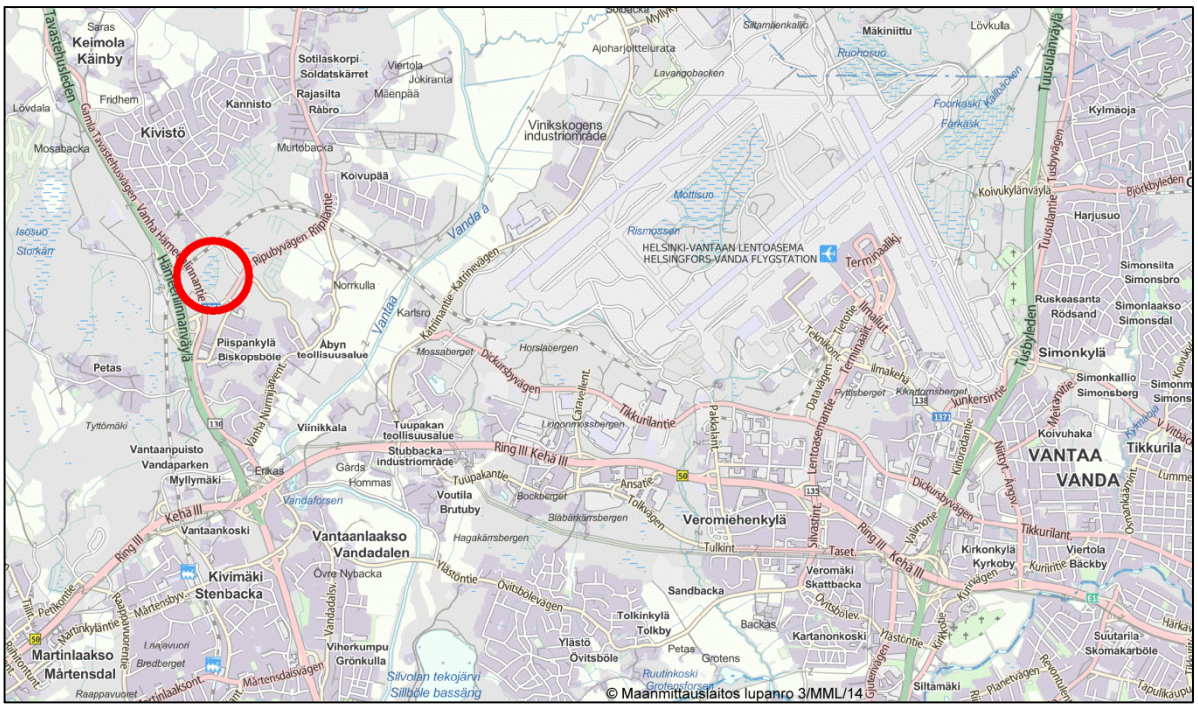
Asemakaava-alue rajoittuu Hämeenlinnanväylään, Syväkiventiehen, Keimolantiehen (entinen Vanha Nurmijärventie) ja Tikkurilantiehen. Kaava-alueella on myös alueen sisäisiä katuja, muun muassa alueen läpi kulkeva Vantaankoskentie. Kaava-alueelle tulee asuinrakennuksia, liikerakennuksia, toimistorakennuksia, julkisen palvelun rakennuksia, pysäköintitalo ja bussiterminaali. Kehärata on katettu lähes koko kaava-alueen osalta. Alueella on myös pikaraitiotievaraus, joka kulkee lännestä Kivistön koulun pohjoispuolelta Keimolantielle ja itään Tikkurilantietä.

Työssä laadittiin asemakaavoitusvaiheen meluselvitys edellä mainitusta Vantaan Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavasta nro 230800. Työssä mallinnettiin tieliikenteen ja suunnitellun pikaraitiotien melu ennustetilanteen liikennemäärillä. Mallintamalla myös tutkittiin, heijastuuko lentoliikenteen melu suunnittelukohteen kattopysäköintialueilta niin, että tällä olisi vaikutusta melutilanteeseen. Lentoliikenteen melun vaikutus kaavamääräyksiin arvioitiin Helsinki-Vantaan lentoaseman melukäyrien ja alueella sovellettavan ohjeistuksen perusteella.

Myös kehäradan osalta on tällä alueella tehty melutarkasteluja jo aiemmin:

- Marja-Vantaan keskusta-asumisen alue nro 230600; Meluselvityksen päivitys; WSP 28.3.2011
- Marja-Vantaan keskusta-asuminen; Asemakaava-alueen 231300 meluselvityksen päivitys; WSP 15.2.2013

Näiden tulosten perusteella voitiin päätellä, ettei Kehäradan melulla ole vaikutusta tässä suunnittelukohteessa koska rata on tällä alueella pääosin katettu tai kulkee syvässä leikkauksessa.



Kuva 1: Selvityskohteen sijainti

Työ on tehty Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan toimeksiannosta. Tilaajan yhteyshenkilönä on ollut kiinteistökehityspäällikkö Sakari Koivisto. Lisäksi yhteyshenkilöinä ovat Vantaan kaupungilta olleet mm. Henry Westlin, Lea Varpanen, Susanna Koponen, Hanna tiira ja Pirjo Suni. Kohteen suunnittelijoiden yhteyshenkilöinä ovat olleet Henna Kemppainen (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik), Jesse Anttila ja Antti Haataja (Arkkitehtitoimisto Anttila-Rusanen) sekä Jouni Ikäheimo (Trafix Oy). Meluselvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy, jossa työstä on vastannut projektipäällikkö Olli-Matti Luhtinen.

2. MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

2.1 Sovellettavat ympäristömelun ohjearvot

Ympäristömelun kuvaamiseen käytetään yleisimmin keskiäänitasoa LAeq (ekvivalenttitasoa), jossa hetkittäiset äänen voimakkuuden vaihtelut on tasoitettu ja erikorkuiset osaäänet painotettu korvan herkkyyttä vastaavalla tavalla (ns. A-painotus). Vuonna 1992 on annettu Valtioneuvoston päätös 993/92, jossa on esitetty yleiset melutason ohjearvot pitkän ajan ekvivalenttitasoina. Ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi hyväksi kaavoittamisessa, rakentamisessa ja tiensuunnittelussa.

Suunnittelukohde on ns. uusi alue. Uusien alueiden meluohjearvo yöllä (45 dB) on 5 dB alempi kuin nykyisillä alueilla ja täydennysrakentamiskohteilla. Päiväajan ohjearvo on molemmille sama (55 dB). Parvekkeet tulkitaan yleensä asuntokohtaisiksi ulko-oleskelualueiksi. Rakennusten ääneneristävyysvaatimukset määräytyvät Valtioneuvoston päätöksessä taulukon 1 mukaisesti siten, että sisällä asunnoissa ei päiväajan keskiäänitaso saa ylittää päivällä 35 dB eikä yöllä 30 dB rajaa. Sisätilojen meluohjearvot ovat samat sekä uusilla että nykyisillä asuinalueilla.

Taulukko 1: Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset melutason ohjearvot

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), LAeq, enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45/50 dB[1) 2)]
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla asuinalueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla sekä lähivirkistysalueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

Taulukon mukaan, jos asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa julkisivuun kohdistuu esim. 65 dB päivämelu, on kaavamääräyksessä edellytettävä äänitasoero 30 dB, ja jos julkisivuun kohdistuu 60 dB, olisi vaadittu äänitasoero vain 25 dB. Vantaan rakennusvalvonnan ohje on tiukempi: Tie- ja raideliikenteen osalta jo välillä 55–60 dB edellytetään 30 dB äänitasoeroa, ja välillä 60–65 dB edellytetään 35 dB äänitasoeroa. Yli 65 dB julkisivumelun

osalta ei Vantaan ohjeessa ole annettu valmiita lukuja, vaan edellytetään aina meluselvityksen tekemistä. Lentomelun osalta Vantaalla sovelletaan yleensä ohjetta, jonka mukaan lentoaseman laskettujen vuorokausimelutason L_{den} yli 60 dB alueille ei saa rakentaa uusia asuntoja. 55… 60 dB alueilla asuinrakennusten ulkovaipalta edellytetään 35 dB äänitasoeroa ja 50… 55 dB alueilla 32 dB äänitasoeroa lentomelua vastaan. Kivistön alueella lentomeluvyöhykkeellä 50–55 dB on kuitenkin sovittu käytettäväksi ääneneristävyysvaatimuksena 35 dB, mikä on tiukempi määräys kuin em. Vantaan ohjeessa.

2.2 Laskentamenetelmä

2.2.1 Tie- ja raideliikenteen melu

Mallinnus tehtiin laskennallisesti 3d-maastomalliin perustuvalla Soundplan 7.1 - melulaskentaohjelmalla. Laskennassa sovellettiin pohjoismaisia tie- ja raideliikennemelun laskentamalleja. Melutasot laskettiin ulkoalueiden melutilanteen arvioimiseksi 2 m korkeudelle maanpinnasta. Lisäksi laskettiin rakennusten julkisivuun kohdistuva melutaso tarvittavien ääneneristävyysvaatimusten ja parvekkeiden toteuttamismahdollisuuksien arvioimiseksi. Käytetyt laskentaparametrit olivat:

- Ohjelma: Soundplan 7.1
- Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
- Pikaraitiotie: NMT 1996
- Äänen heijastuksia (Reflection order): 2
- Laskentasäde: 1000 m
- Laskentaruudukko: 5 m x 5 m
- Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Keskeiset laskentaparametrit on esitetty myös melukarttaliitteissä. Melulaskennat tehtiin tasokoordinaatistossa ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmässä N2000. Melumallinnuslaskentojen menetelmätarkkuus on ± 2dB.

Pikaraitiotien liikenne mallinnettiin Bombardierin valmistamalle Flexity Classic vaunulle, joita on käytössä mm. Tukholmassa ja Norrköpingissä ja jolle konsultilla oli pohjoismaisen raideliikenteen melulaskentamallin mukaiset radan alustamateriaalikohtaiset melupäästötiedot. Tässä selvityksessä vaunu mallinnettiin kulkemaan sillalla sekä asfaltti- (katu) ja sorapohjaisella radalla (erillinen oma rata). Vaunun tekniset tiedot on esitetty liitteessä 1.



Kuva 2: Bombardierin valmistama Flexity Classic vaunu (Norrköping, jossa vaunun tyyppinimenä NS M06)

2.2.2 Lentoliikenteen melu

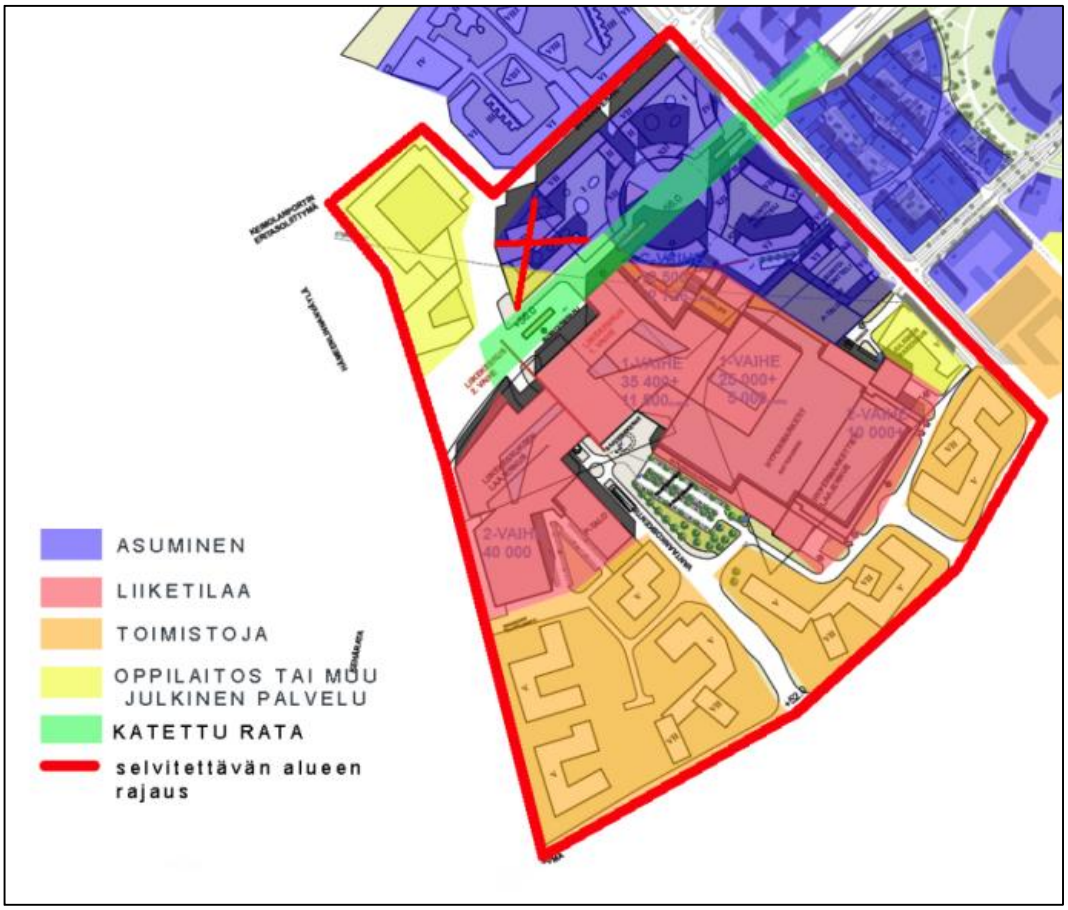
Lentoliikenteen melun heijastuminen suunnittelukohteen kattopysäköintialueilta määritettiin mallintamalla Airbus A320 suihkukoneen äänitaso (LA) nousussa 3-kiitotieltä lounaaseen (reitti 22R) kun kone on lähinnä eli n. 2 km päässä etelälounaassa tämän kohteen asuinrakennuksista. Koneen lentokorkeudeksi arvioitiin 20º nousukulmalla tällöin n. 1 km. Mallinnuksessa käytettiin ns. yleistä teollisuusmelumallia (General Prediction Method). Kone mallinnettiin pistemäisenä melulähteenä, äänitehotasona (L_{WA}) nousussa 140 dB (Lähde: *Aircraft noise level prediction in the vicinity of Lisbon Airport, Instituto Superior Técnico, Lisbon, September 2011*). Laskentasäteenä näissä laskennoissa oli 2500 m ja laskentaruudukon kokona 3 m x 3 m, äänen heijastuksia oli 2.

Laskentaohjelmassa äänen heijastuminen vaakasuorista pinnoista (äänen kantautuminen) määritetään eri tavalla kuin pystysuorista pinnoista kuten seinistä ja meluesteistä. Viimeksi mainituille annetaan kullekin pinnalle ominainen absorptioluku (Reflection loss), esim. tavalliselle sileälle seinälle -1 dB ja voimakkaasti absorboivalle meluseinälle -8 dB. Vaakatasoisille pinnoille annetaan sen kovuuskerroin (Ground effect), arvona täysin kovalle pinnalle 0 ja täysin pehmeälle 1. Tässä selvityksessä tarkasteltiin kattopysäköintialueiden vaikutusta ääripään arvoilla 1 ja 0.

2.3 Lähtötiedot

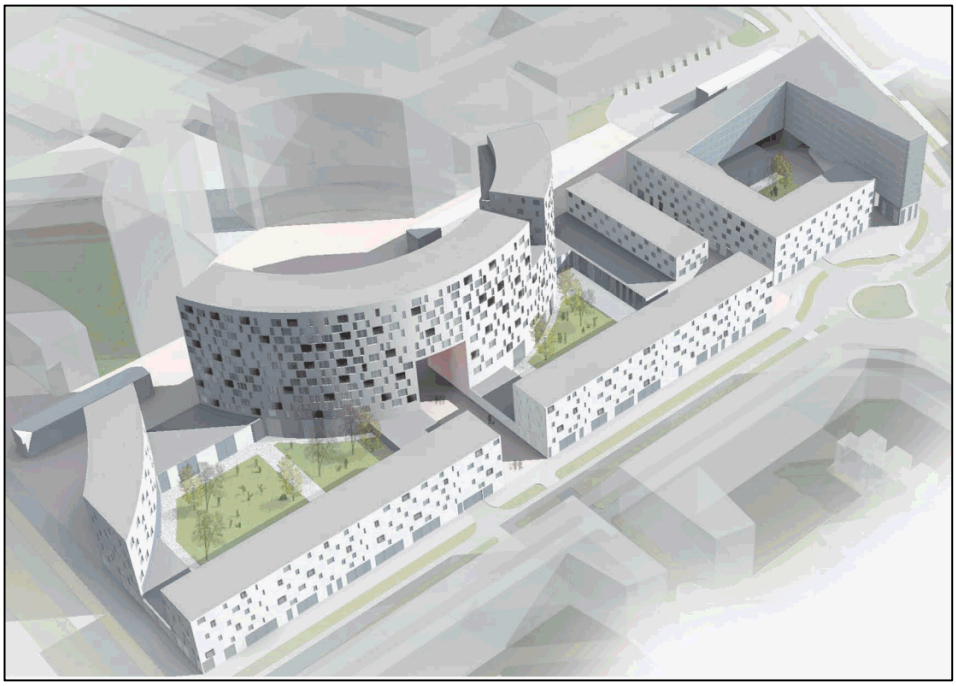
2.3.1 Maastomalli

Konsultilla oli jo työn alkaessa valmis aiempien meluselvitysten yhteydessä tehty ja täydennetty ennustetilanteen maastomalli koko Kivistön alueesta. Tämän työn yhteydessä maastomalli päivitettiin uusimpien katusuunnitelmien (Ramboll, Trafix) ja suunnittelukohteen uusimpien maankäyttösuunnitelmien mukaisiksi. Maastomalli sisältää maastonmuodot korkeuskäyrinä sekä korkeuspisteinä ja ajoratojen yms. taiteviivoina, sekä lisäksi rakennukset, meluesteet akustisesti kovat pinnat ja muut äänen etenemiseen vaikuttavat tekijät.



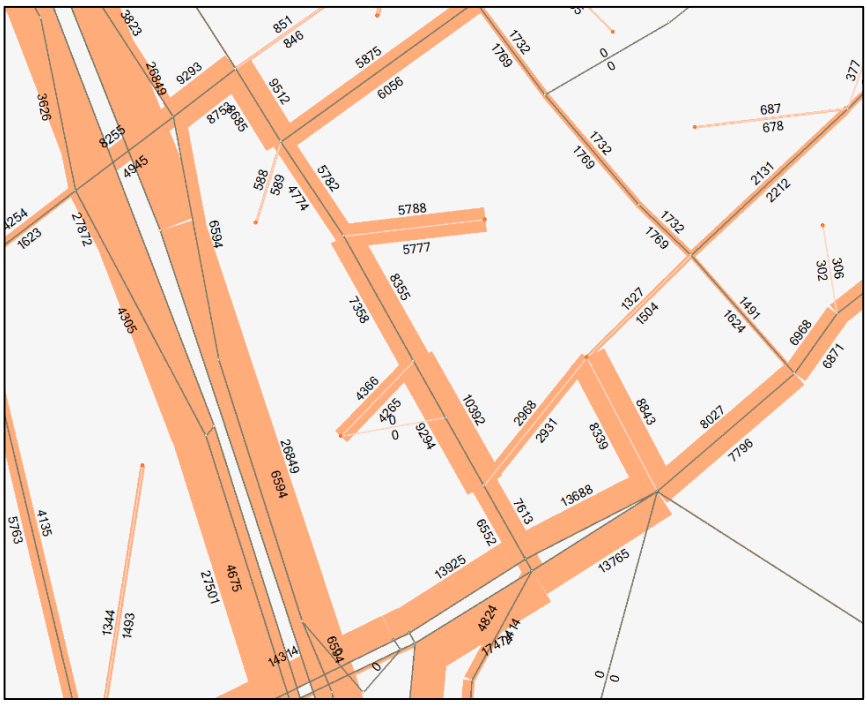
Kuva 3: Suunniteltu maankäyttö, ylivedetty (X) kohta muuttunut

Maankäyttö mallinnettiin suunnitelmien *Luonnos 16.6.2014* (APRT - C&J - REALPROJEKTI – TRAFIX) ja *Väliraportti 16.6.2014* (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy) mukaisena paitsi Kivistön asema pohjoispuolinen osa, joka mallinnettiin Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisikin luonnoksen 16.6.2014 mukaiseksi. Rakennusten tyypit ja korkeudet ilmenevät myös melukarttaliitteistä



Kuva 4: Radan pohjoispuolen suunniteltu maankäyttö, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisiki 16.6.2014

2.3.2 Liikennetiedot



Kuva 5: Trafix Oy:n laatima tieliikenne-ennuste (KAVL 2035)

Tieliikenne-ennusteena käytettiin Trafix Oy:n laatimaa ennustetta (kuva 5) ja pikaraitiotien liikennetiedot saatiin Vantaan kaupungilta. Liikenteen vuorokausijakautumana (07-22/22–07,%) oli Hämeenlinnanväylällä ramppeineen 88/12, Keimolantiellä, Vanhalla Nurmijärventiellä ja Syväkiventiellä 92/8, Tikkurilantiellä 95/5 ja muilla teillä 90/10. Liikennetiedot on esitetty liitteessä 1.

3. TULOKSET

3.1 Yleistä

Selvityksen tulokset on esitetty melukarttaliitteissä. Ulko-oleskelualueiden melutilanne on esitetty 5 dB värivyöhykkein. Päiväajan ohjearvo (55 dB) ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen ja uusien alueiden yöohjearvo (45 dB) kirkkaanvihreästä värivyöhykkeestä alkaen. Rakennusten julkisivuihin kohdistuva melu on kuvattu tarkemmalla jaotuksella ja hieman erilaisin värisävyin, tasokuvina jossa on suurin meluarvo kaikki kerrokset huomioituna liitteissä 6 ja 7, sekä 3d-viistokuvina liitteissä 8 ja 9. Lentoliikennemelun heijastuminen kattopysäköintialueilta on myös kuvattu tarkemmalla jaotuksella ja hieman erilaisin värisävyin liitteessä 14. Tie- ja raitioliikenteen osalta on esitetty näiden yhteisvaikutus eli summamelutaso. Suunnitelluilla liikennemäärillä raitioliikenteen melutaso jää niin alhaiseksi (liitekuva 1b) että tämän vaikutus kokonaismelutasoon on vähäinen.

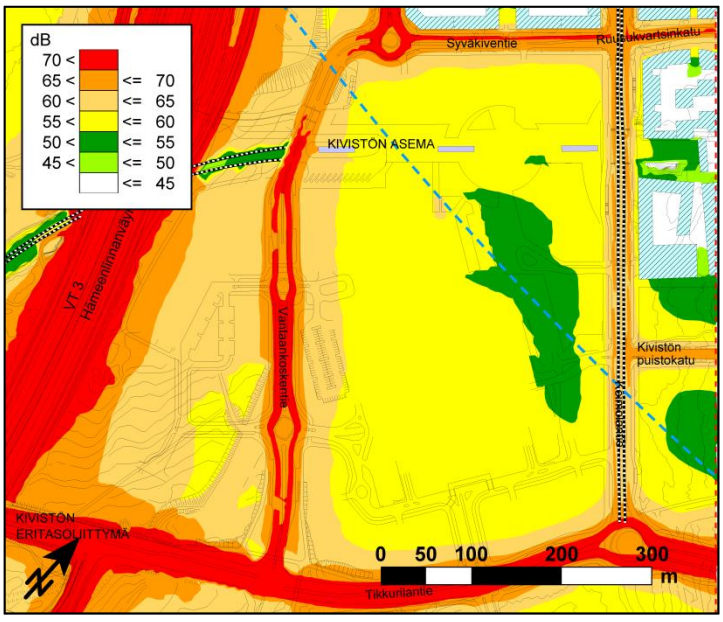
3.2 Tie ja raideliikennemelu

3.2.1 Tarkastelutilanteet

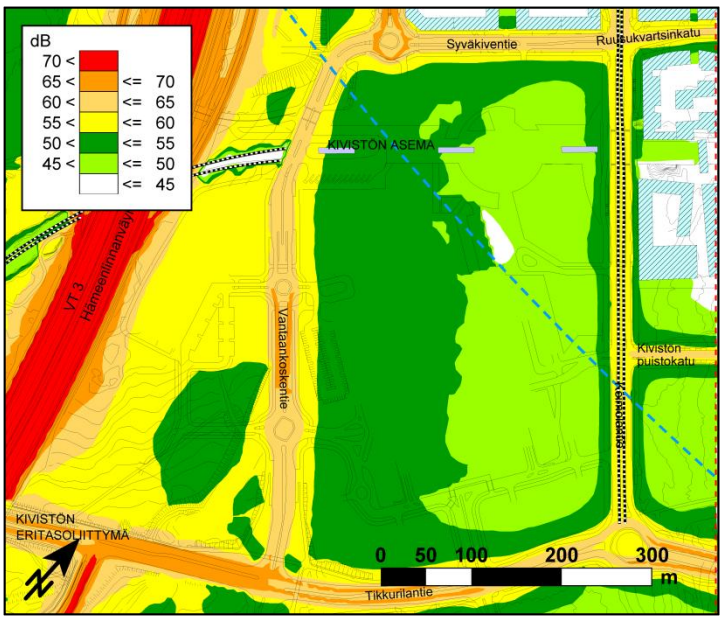
Rakennusmassoilla on suuri vaikutus melun leviämiseen. Suunnittelukohdetta ei voida rakentaa kerralla valmiiksi jolloin melutilanne vaihtelee riippuen siitä, missä rakentamisvaiheessa ollaan. Melutilannetta on tarkasteltu useissa eri rakentamisvaiheissa. Tarkastellut päävaiheet (kunkin vaiheen lopputilanne) olivat:

1) Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä
2) Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu
3) Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I-II vaiheet toteutettu
4) Maankäytön oletettu lopputilanne (ed. lisäksi eteläosan toimistokorttelit ja julkinen rakennus, oppilaitosrakennus Keimolan eritasoliittymän läheisyydessä)

Lisäksi tarkasteltiin vielä asuinrakentamisen sisäistä (vaihe 1) vaiheittain rakentamista ennen alueen muita rakennuksia. Melu mallinettiin kaikissa vaiheissa lopputilanteen liikennejärjestelyillä ja – ennusteella, koska välivaiheille ei ole laadittu erikseen ennusteita. Asuinrakentamisen sisäisen vaiheistamisen tarkasteluissa, missä tällä on merkitystä, ei kuitenkaan huomioitu ennusteeseen kuuluvaa liikekeskuksen sisäistä liikennettä. Tilanne ilman suunniteltua maankäyttöä on esitetty kuvissa 6 ja 7.



Kuva 6: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035 ilman suunniteltua maankäyttöä



Kuva 7: Tieliikenteen ja pikaraitiotien yöajan keskiäänitaso LAeq (summamelutaso) vuonna 2035 ilman suunniteltua maankäyttöä

3.2.2 Tilanne ulko-oleskelualueilla

Vaihe 1

Ilman rakennusmassojen vaikutusta päiväajan meluohjearvo 55 dB ylittyisi lähes koko kaava-alueella. Tilanne jossa asuinrakentaminen on toteutettu (lopputilanne) ennen muuta rakentamista on esitetty liitteissä 2a ja 2b. Ulko-oleskelualueet ovat hyvin rakennusten suojassa ja niillä saavutetaan sekä päivä- että yöajan ohjearvo. Aseman eteläpuolella olevan läntisemmän tornitalon eteläpuolelle ei voida kuitenkaan sijoittaa väliaikaistakaan oleskelupihaa ennen liikekeskusta ilman mittavaa melusuojausta, koska melua tässä tilanteessa tulee koko läntiseltä sektorilta.

Vaihe 2

Liikekeskuksen I vaiheen toteuttaminen parantaa eteläisten asuinkiinteistöjen tilannetta (liitteet 3a ja 3b) ja meluohjearvot saavutetaan hyvin ulko-oleskelualueilla.

Vaihe 3

Liikekeskuksen II vaiheen toteuttamisella ei ole vaikutusta melutilanteeseen suunnittelukohteen asuinalueilla (liite 4).

Vaihe 4

Myöskään Keimolan eritasoliittymän viereen tulevilla oppilaitosrakennuksilla tai eteläosan toimistokortteleilla ei ole merkittävää vaikutusta asuinalueen ulko-oleskelualueiden melutilanteeseen. Mikäli eteläisemmän oppilaitosrakennusosan sisäpiha on koulupiha, on se suojattava melulta.

Asuinrakentamisen vaiheittainen toteutus

Asuinrakentamisen sisäisestä toteuttamisjärjestyksestä ei ole vielä mitään suunnitelmia. Liitteissä 10–13 on tarkasteltu tilanteita muutamissa oletetuissa vaihtoehdoissa. Tarkasteluissa asuinrakentaminen toteutetaan ennen muuta rakentamista. Tulosten perusteella voidaan asettaa mm. seuraavia reunaehtoja vaiheittaiselle rakentamiselle.

- Syväkiventien varteen tulee toteuttaa ensin sekä kortteleiden kadunpuoleiset rakennukset että päädyt, vaihtoehtoisesti tarvitaan väliaikaisia meluesteitä (liite 10 ja 12)
- Tämä huomioiden em. korttelit voidaan toteuttaa yksitellen (liite 10 ja 12)
- Keimolantien liikenne/melutaso on sen verran vähäinen, että rakennuksia ei tarvitse välttämättä rakentaa ensimmäisenä Keimolantien varteen, vaan jopa mieluummin ensimmäisenä länsipuolelle. Tämä johtuu siitä, että ennen liikekeskuksen rakentamista melua tulee enemmän kauempaa Hämeenlinnanväylältä ja Vantaankoskentieltä (liite 11 ja 13).

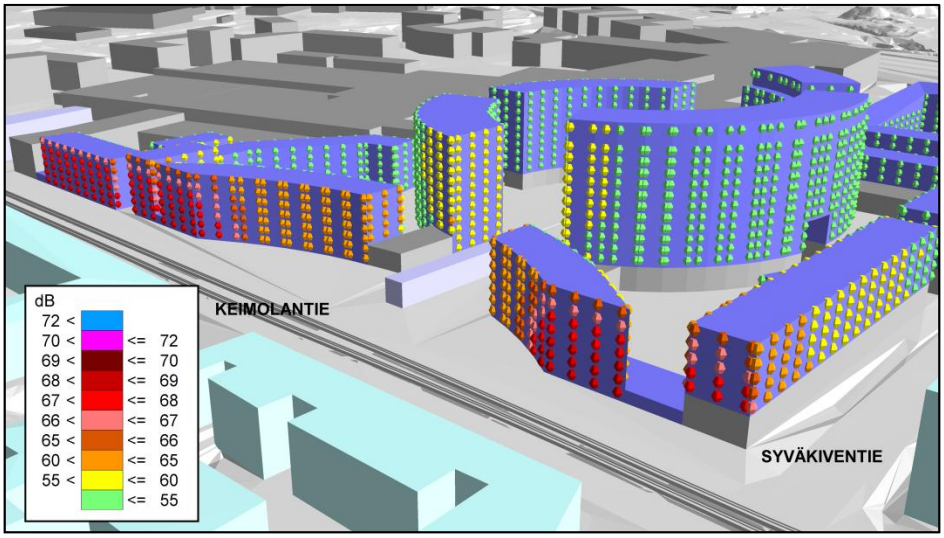
- Keimolantien viereisen eteläisemmän asuinkorttelin pysäköintitalo voidaan toteuttaa vaiheittain (liite 11 ja 13).

3.2.3 Rakennusten ääneneristävyysvaatimukset

Rakennuksen ulkovaipalta eli ulkoseiniltä, -ovilta, – ikkunoilta ja tuuletusaukoilta vaadittu kaavamääräyksiin liitettävä kokonaiseristävyys eli äänitasoero (ΔL) määräytyy näihin kohdistuvan keskiäänitason perusteella. Vantaalla päiväajan keskiäänitason julkisivulla ollessa 55–65 dB sovelletaan kaupungin omia, kohdassa 2.1 mainittuja eristävyysvaatimuksia. Tätä suuremmille melutasoille äänitasoerovaatimus voidaan määritellä julkisivuun kohdistuvan melutason ja taulukon 1 Vnp993/92 ohjearvojen erotuksena. Taulukon mukaisesti tulee sisällä asuintiloissa alittaa päiväaikaan 35 dB keskiäänitaso. Koska yömelu on tässä kohteessa noin 7 dB alhaisempi kuin päivämelu, alitetaan tällöin myös asuintilojen yöajan 5 dB alhaisempi ohjearvoraja. Siten ei julkisivujen osalta ole tarpeen tarkastella yöajan melua. Sisämelun ohjearvot ovat samat sekä uusilla että vanhoilla alueilla.

Kivistön alueella lentomeluvyöhykkeellä 50–55 dB eli myös tässä kohteessa on sovittu käytettäväksi ääneneristävyysvaatimuksena lentoliikennemelulle 35 dB. Tie- ja raitioliikenteen melutasot julkisivuilla vaiheissa 1-4 on esitetty liitteissä 6-9. Suurin ääneneristävyysvaatimus ei ole asuinrakennusten osalta missään rakentamisvaiheessa suurempi kuin 33 dB, ei myöskään asuinrakentamisen välivaiheissa (liitteet 10–13), joten lentoliikennemelun perusteella annettava ääneneristävyysvaatimus 35 dB riittää asuinkiinteistöjen osalta myös tie- ja raideliikennemelulle.

Hämeenlinnanväylän viereen mahdollisesti toteutettavan oppilaitoksen julkisivuihin kohdistuu enimmillään 73 dB tieliikenteen päivämelu. Mikäli Hämeenlinnanväylän puoleisille julkisivuille sijoitetaan opetustiloja, tulisi ääneneristävyysvaatimukseksi tältä osin antaa erikseen 38 dB. Oppilaitoksen muille sivuille riittää 35 dB ääneneristävyys.



Kuva 8: Raitiovaunun synnyttämä hetkellinen enimmäismelu Lmax julkisivuilla

Raitovaunun synnyttämä enimmäismelu on esitetty kuvassa 8. Se ei saisi asumisterveysohjeen mukaan ylittää sisällä asuintiloissa yöaikaan 45 dB tasoa. Enimmäismelu on julkisivulla enimmillään 69 dB, jolloin 45 dB ei ylittyisi sisällä kun äänitasoero olisi vähintään 24 dB. Tämä on selvästi alempi kuin lentomelun perusteella alueelle tuleva 35 dB vähimmäisvaatimus, eikä siten vaikuta annettaviin melua koskeviin kaavanmääräyksiin.

3.2.4 Parvekkeiden toteuttamismahdollisuudet

Parvekkeet tulkitaan asuntokohtaisiksi ulko-oleskelualueiksi ja niillä tulisi saavuttaa ainakin ulko-oleskelualueiden päiväajan meluohjearvo 55 dB. Lasituksille asetettavat vaatimukset esitetään niiltä edellytetyn ääneneristävyyden (äänitasoeron ΔL) mukaan, jolla ohjearvo saavutetaan. Tavallisella parvekelasituksella (6-8 mm, normaalit ilmaraot) saavutetaan yleensä enintään 10 dBA äänitasoero. Melun ja tärinän torjuntaoppaassa kaavoittajille (Hannu Airola, Uudenmaan ELY-

keskus) todetaan: ” *Mikäli parveke halutaan sijoittaa talon julkisivulle, missä meluohjearvo ylittyy, se tulee määrätä lasitettavaksi (tai muilla keinoin taata melun tarvittava vaimentaminen). Jos päiväajan keskiäänitaso julkisivulla on kuitenkin yli 65 dB, ei parvekkeita tulisi rakentaa. Tällaisessa tapauksessa parveke voidaan korvata viherhuoneella ja antaa siitä oma kaavamääräys (6.3/G, H).*”

Em. ohjetta noudattaen lasitettuja parvekkeita voidaan sijoittaa kaikkiin kohtiin joissa päivämelu julkisivuilla liitteissä 6-9 ja vaiheittaisen rakentamisen tarkasteluissa liitteissä 10–13 ei ylitä 65 dB eli kirkkaanoransseihin kohtiin saakka. Parvekkeita voidaan siten sijoittaa kaikille muille julkisivuille paitsi Kivistön aseman pohjoispuolen läntisimmän korttelin länsi- ja pohjoisjulkisivulle.

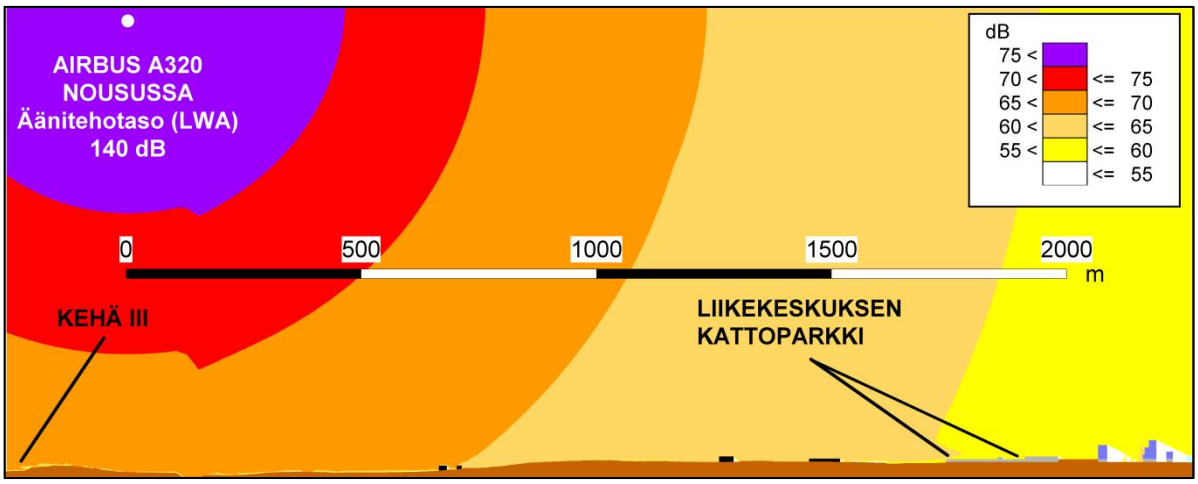
3.3 Lentoliikenteen melu

3.3.1 Kaavamääräykset lentoliikenteen osalta

Asuinkorttelit ovat lentomelun vuorokausimelutason L_{den} 50–55 dB vyöhykkeellä, joskin aivan 55 dB rajalla. Kivistön alueella lentomeluvyöhykkeellä 50–55 dB on sovittu käytettäväksi ääneneristävyysvaatimuksena 35 dB, mikä tulee siis antaa myös tässä asemakaavassa.

3.3.2 Liikekeskuksen kattoparkin vaikutus lentomelun heijastumiseen

Liitteessä 14 on tarkasteltu sitä, heijastuuko lentoliikenteen melu suunnittelukohteen kattopysäköintialueilta niin, että tällä olisi vaikutusta melutilanteeseen. Tarkastelu on tehty kuvan 9 mukaisessa tilanteessa. Liitteen 14 mukaisesti heijastusvaikutus on niin vähäinen että kattoparkin kattaminen viherkatolla alentaisi melutasoa vain noin puoli dB eikä ole perusteltua melun näkökulmasta.

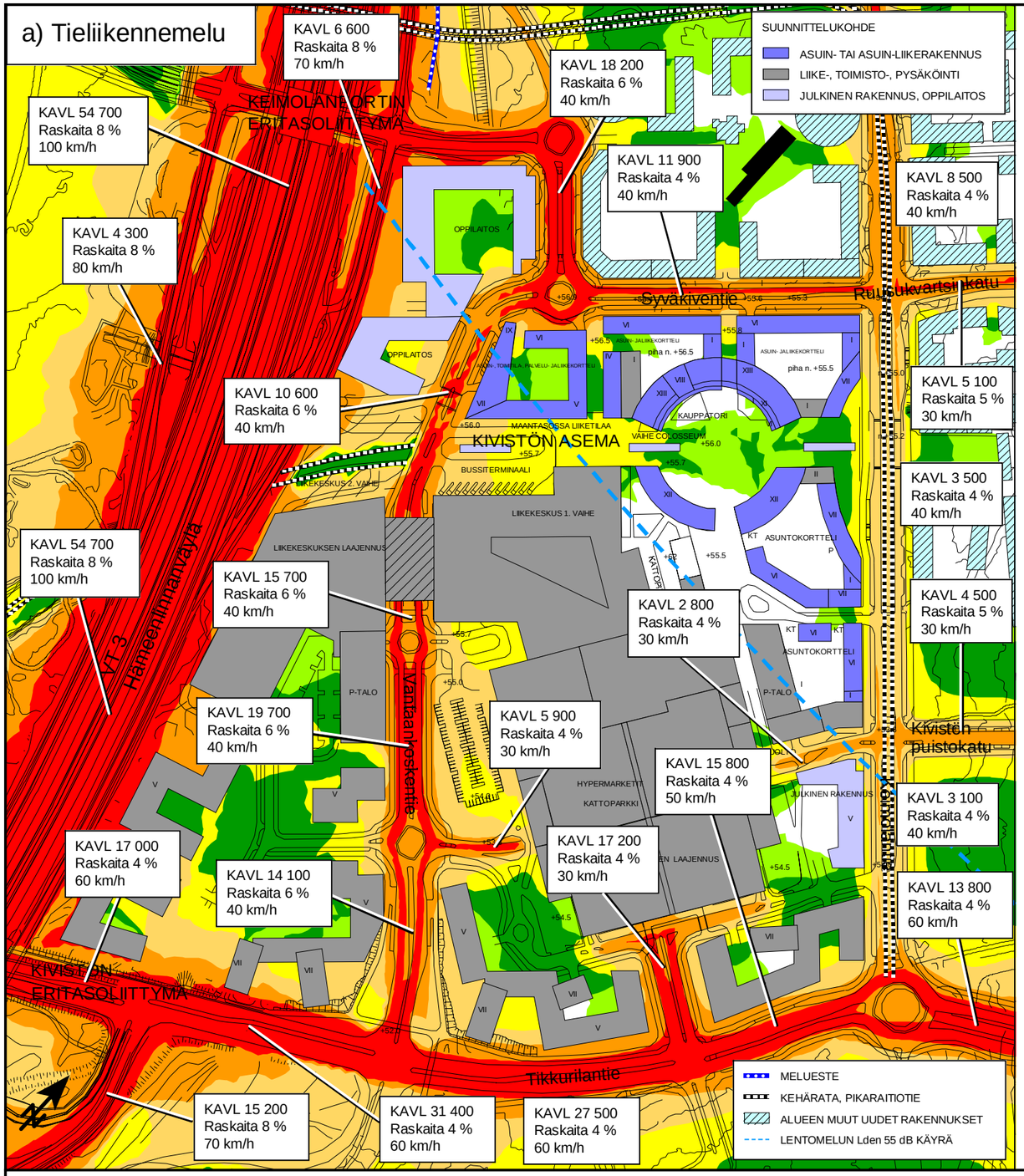


Kuva 9: Airbus A320:n äänitaso (LA) nousussa 3-kiitotieltä lounaaseen (22R), poikkileikkaus itäkoillisesta

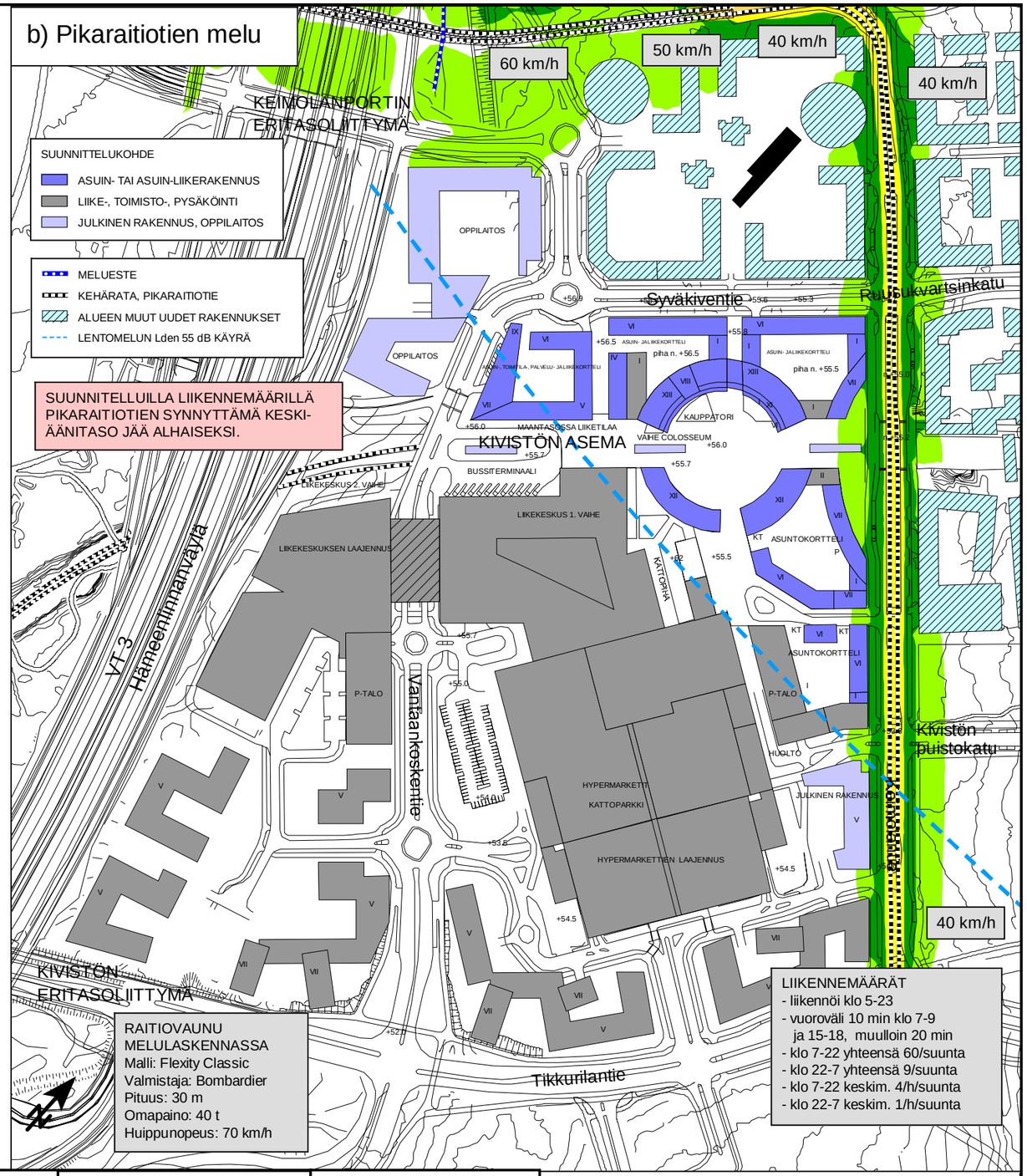
4. YHTEENVETO

Suunnittelukohde tullaan toteuttamaan lähelle meluista moottoritietä ja myös alueen katuliikennemäärät ovat kohtalaisen suuret. Suunnitelmien mukaiset rakennusmassat suojaavat kuitenkin hyvin ulko-oleskelualueita. Tämän selvityksen perusteella kohde voidaan siten hyvin toteuttaa niin, että ulko-oleskelualueilla, sisätiloissa ja parvekkeilla saavutetaan ohjearvojen mukaiset melutasot. Ulkoalueiden suojaamisesta ei myöskään tarvita erillisiä melusuojaustoimenpiteitä. Meluohjearvot voidaan saavuttaa hyvin myös rakentamisen välivaiheissa kohdassa 3.2.2 mainituin reunaehdoin. Parvekkeita voidaan toteuttaa lähes kaikille asuinrakennusten julkisivuille. Ääneneristävyysvaatimukseksi tie- ja raideliikennemelun osalta riittää lentomelun perusteella alueella käytettävä 35 dB, lukuun ottamatta Hämeenlinnanväylän viereen mahdollisesti tulevaa oppilaitosta. Liikekeskuksen kattoparkin varustaminen viherkatolla lentoliikennemelun heijastumisen vähentämiseksi ei ole tämän selvityksen perusteella tarpeen.

a) Tieliikennemelu



b) Pikaraitiotien melu



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

Liite 1: Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq}) vuonna 2035
Yleiskuva ja selvityksessä käytetyt liikennetiedot
Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

dB		
70 <		
65 <	<=	70
60 <	<=	65
55 <	<=	60
50 <	<=	55
45 <	<=	50
	<=	45

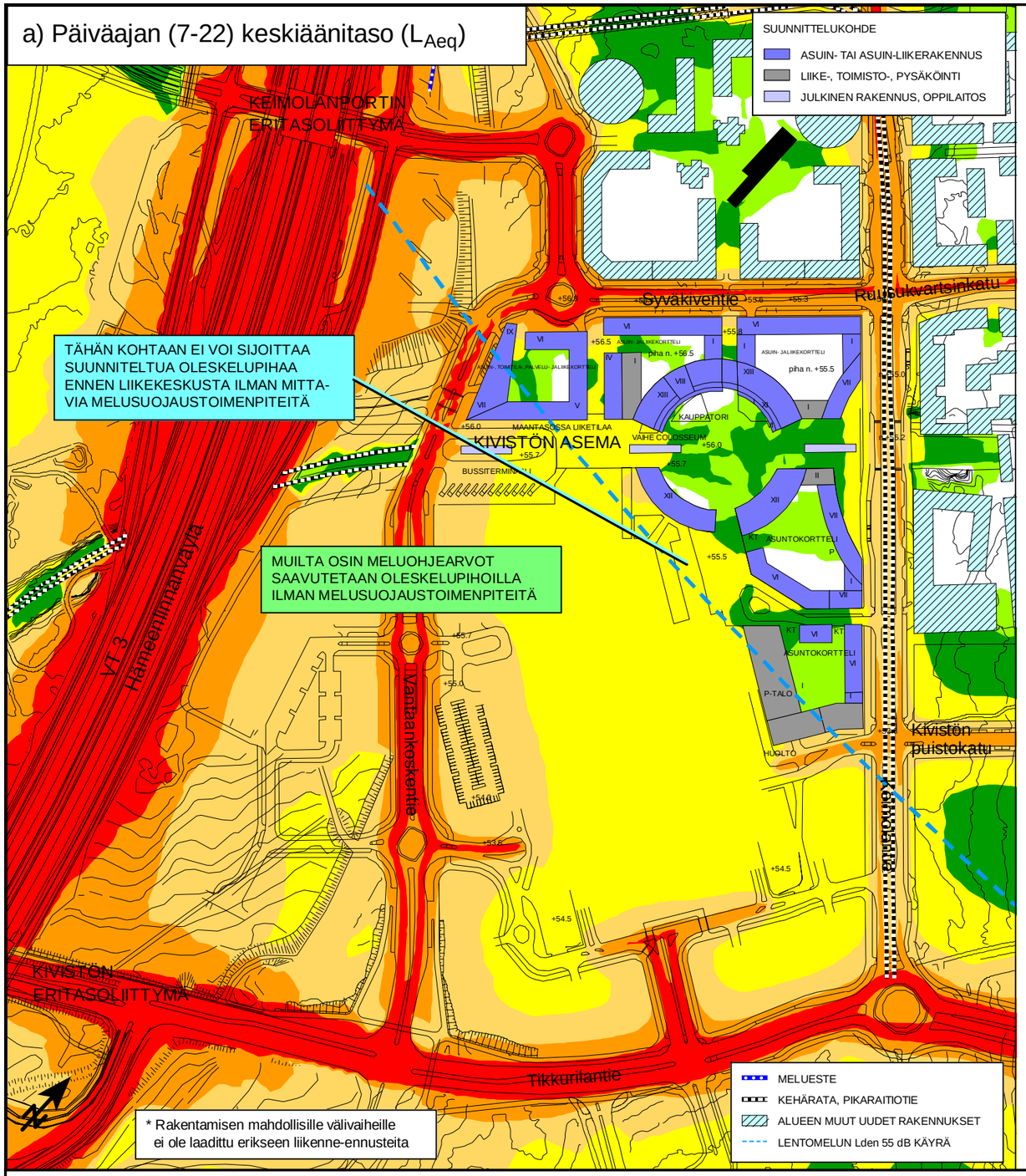
(A3) 1:4000

0 50 100 200 300 m

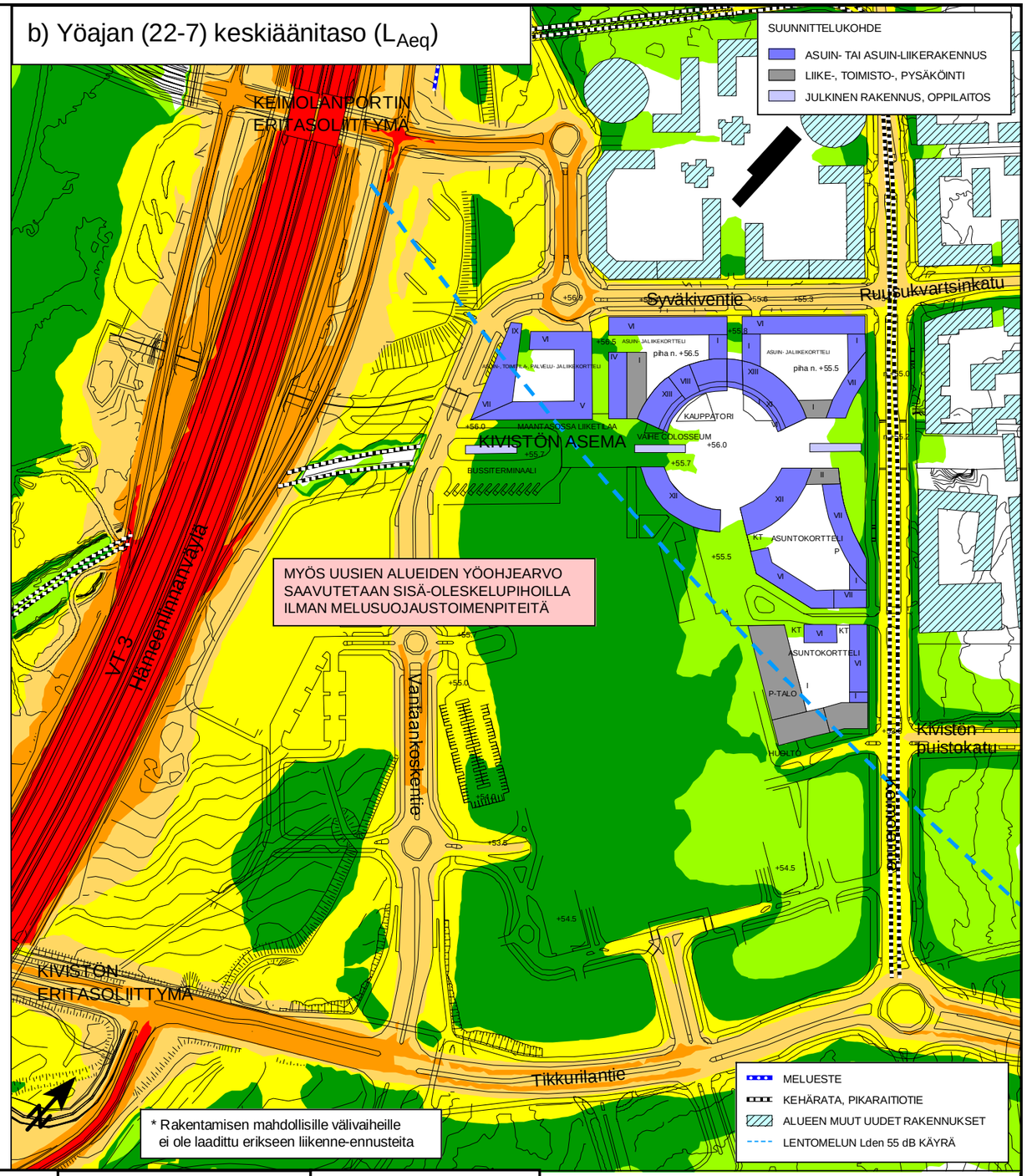
OML 29.8.2013

RAMBØLL

a) Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})



b) Yöajan (22-7) keskiäänitaso (L_{Aeq})



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

dB

70 <		
65 <	<=	70
60 <	<=	65
55 <	<=	60
50 <	<=	55
45 <	<=	50
	<=	45

(A3) 1:4000

0 50 100 200 300 m

Liite 2a: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä (vaihe 1)

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-ARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

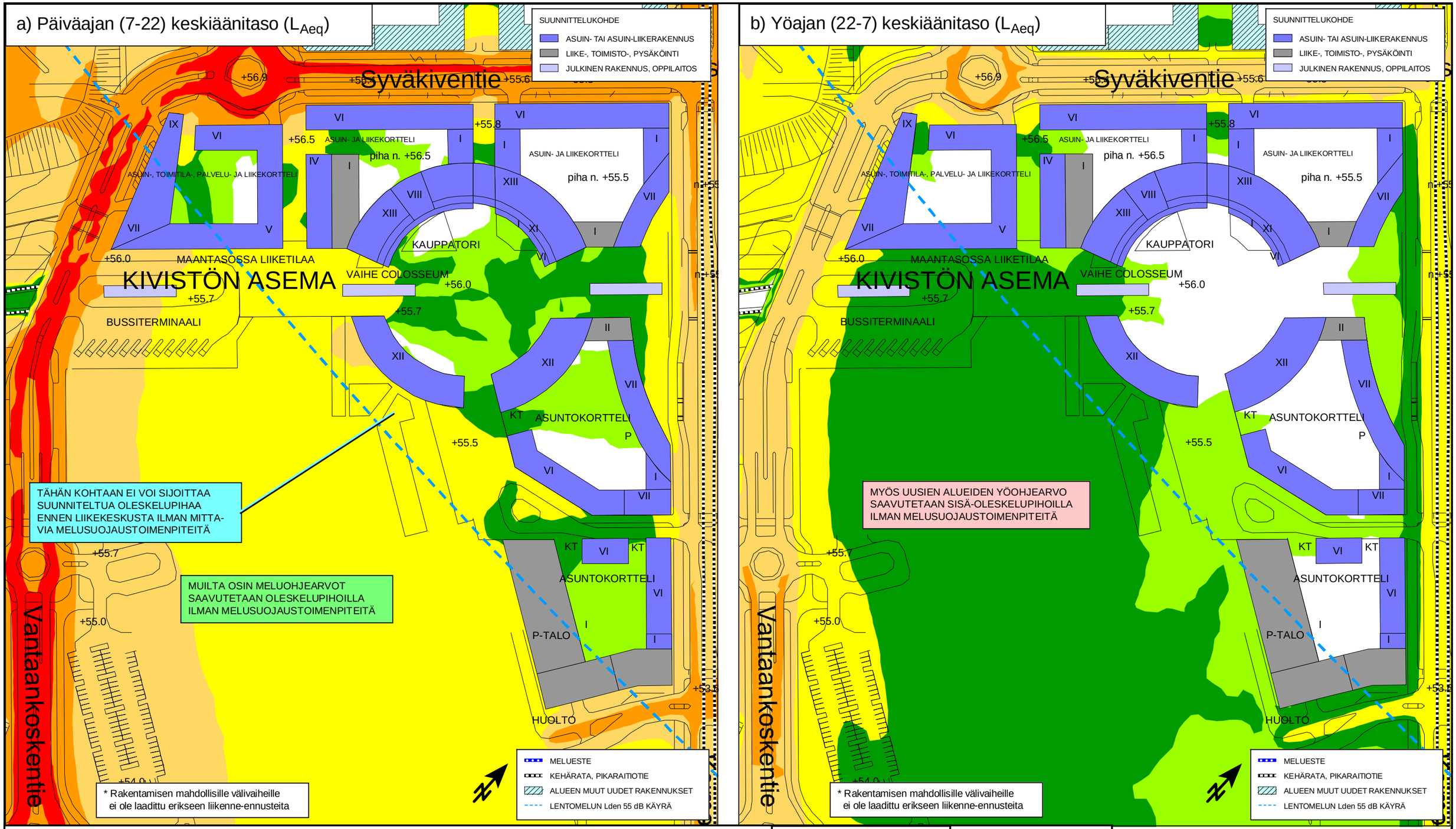
UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

OML 13.8.2013

RAMBOLL

a) Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})

b) Yöajan (22-7) keskiäänitaso (L_{Aeq})



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

(A3) 1:2000
0 50 100 150 m

Liite 2b: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä (vaihe 1)

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

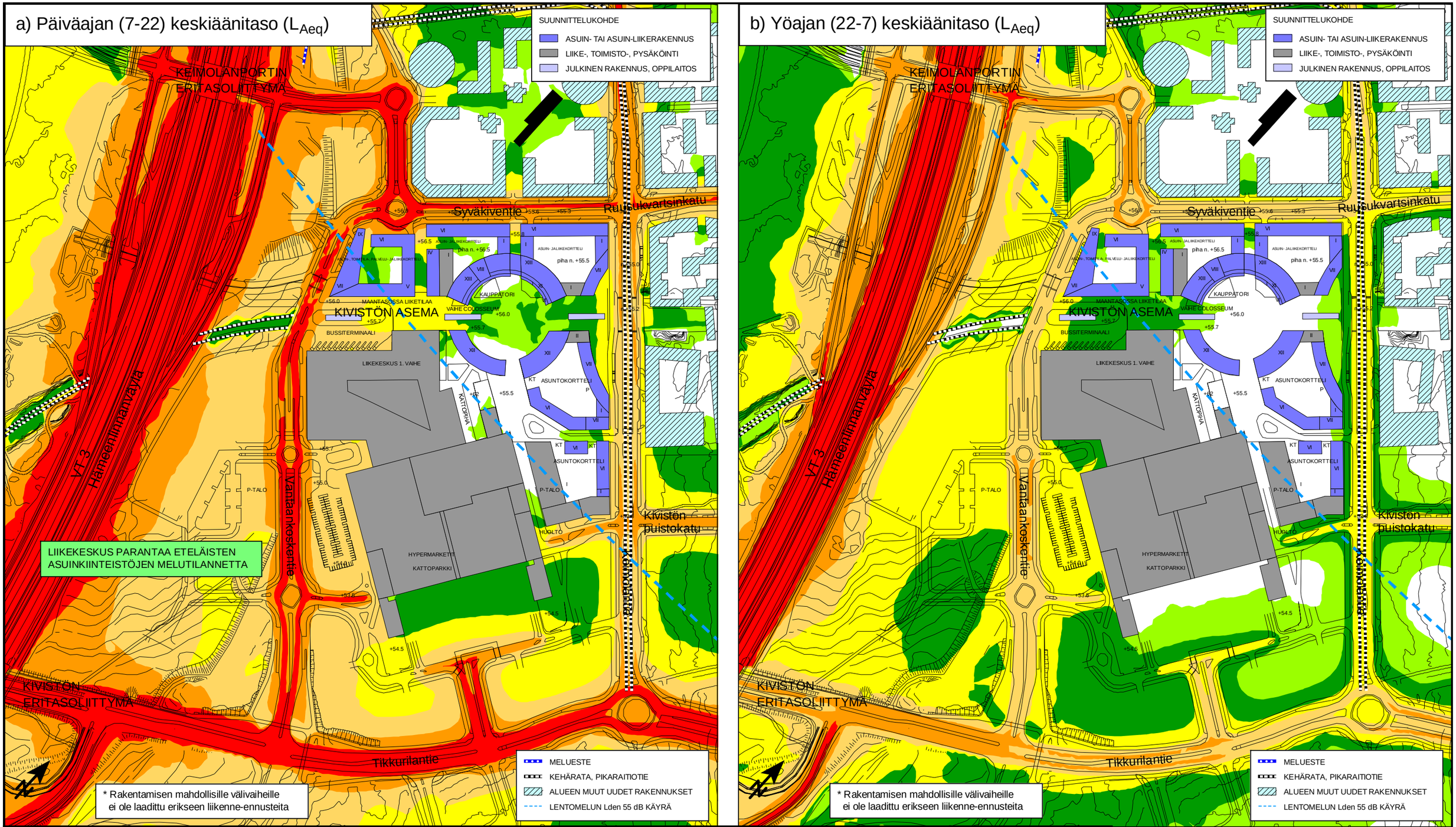
UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

OML 13.8.2013

RAMBØLL

a) Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})

b) Yöajan (22-7) keskiäänitaso (L_{Aeq})



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Liite 3a: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu (vaihe 2)

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-ARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

dB

70 <		
65 <	<=	70
60 <	<=	65
55 <	<=	60
50 <	<=	55
45 <	<=	50
	<=	45

(A3) 1:4000

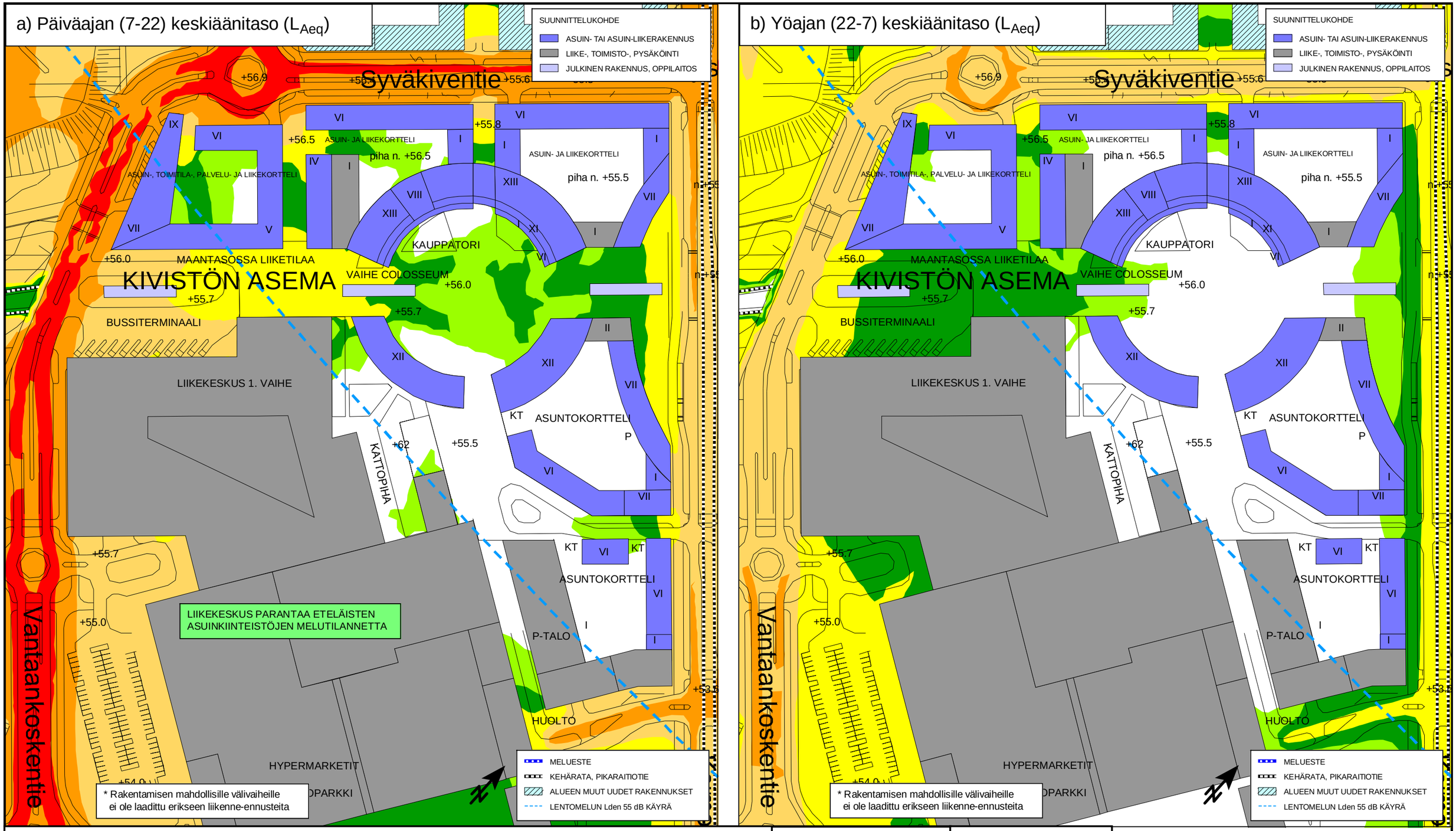
0 50 100 200 300 m

OML 13.8.2013

RAMBØLL

a) Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})

b) Yöajan (22-7) keskiäänitaso (L_{Aeq})



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

(A3) 1:2000
0 50 100 150 m

Liite 3b: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu (vaihe 2)

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-ARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

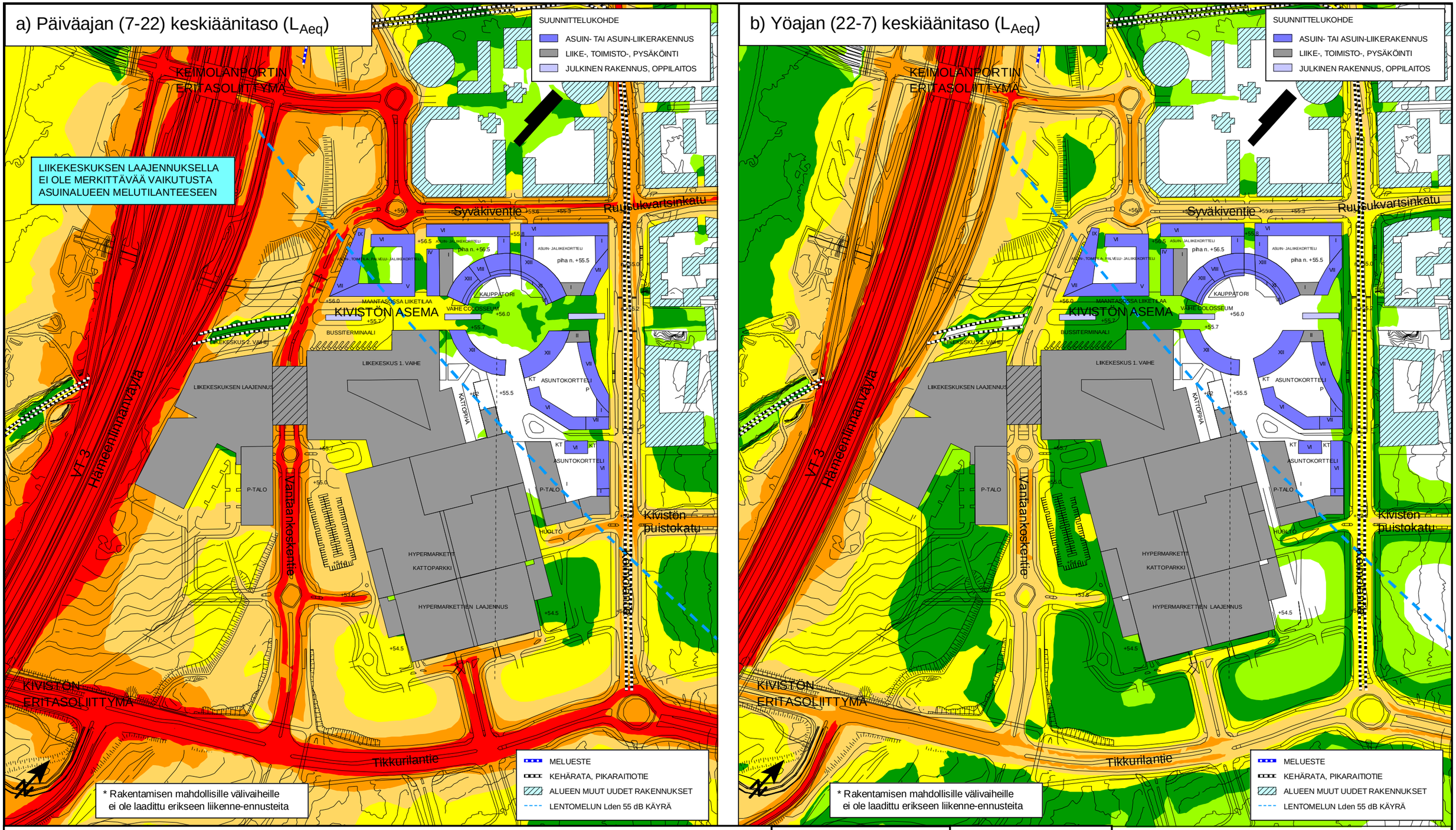
UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

OML 13.8.2013

RAMBØLL

a) Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})

b) Yöajan (22-7) keskiäänitaso (L_{Aeq})



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

(A3) 1:4000
0 50 100 200 300 m

Liite 4: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I-II vaiheet toteutettu (vaihe 3)

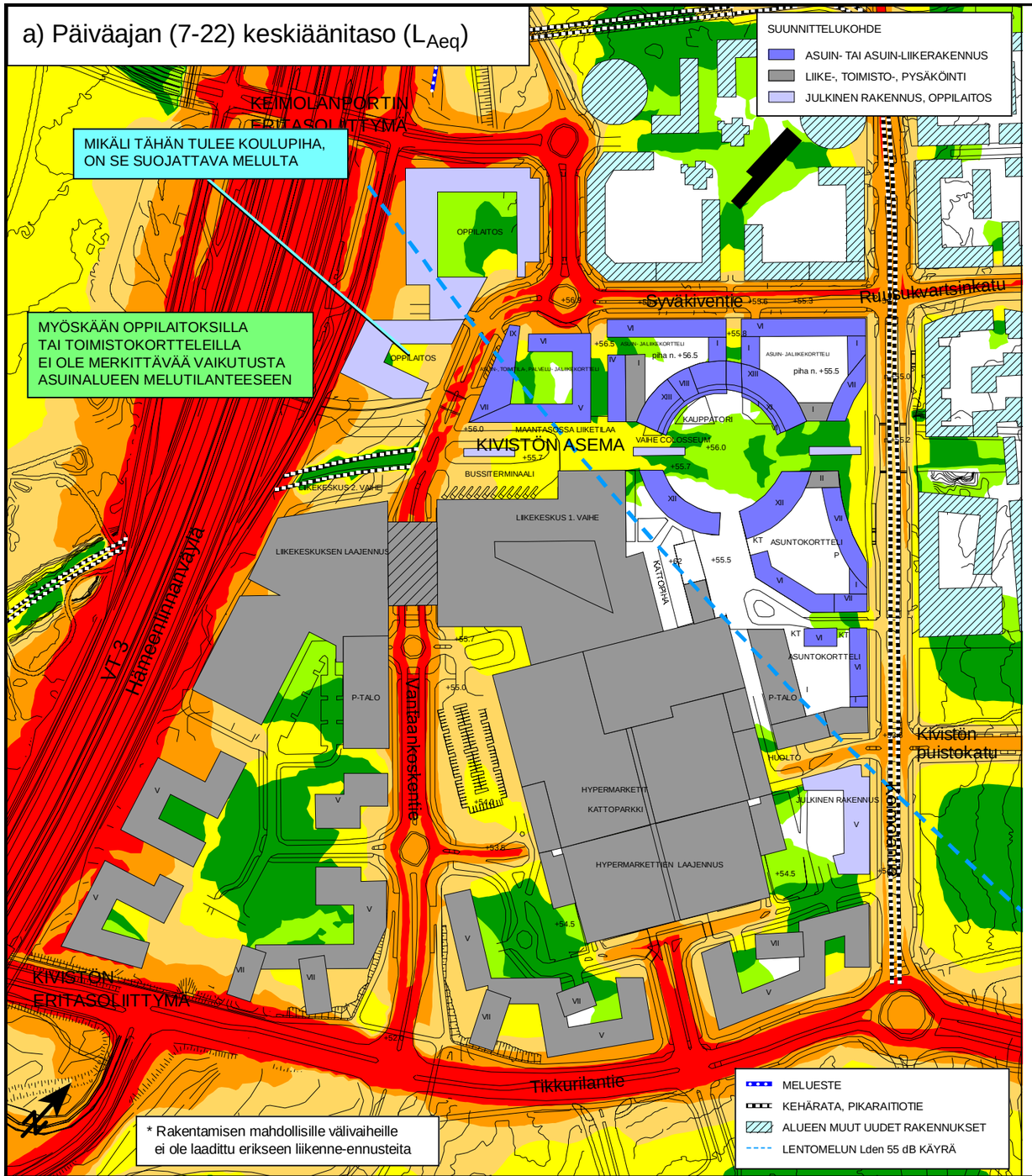
ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

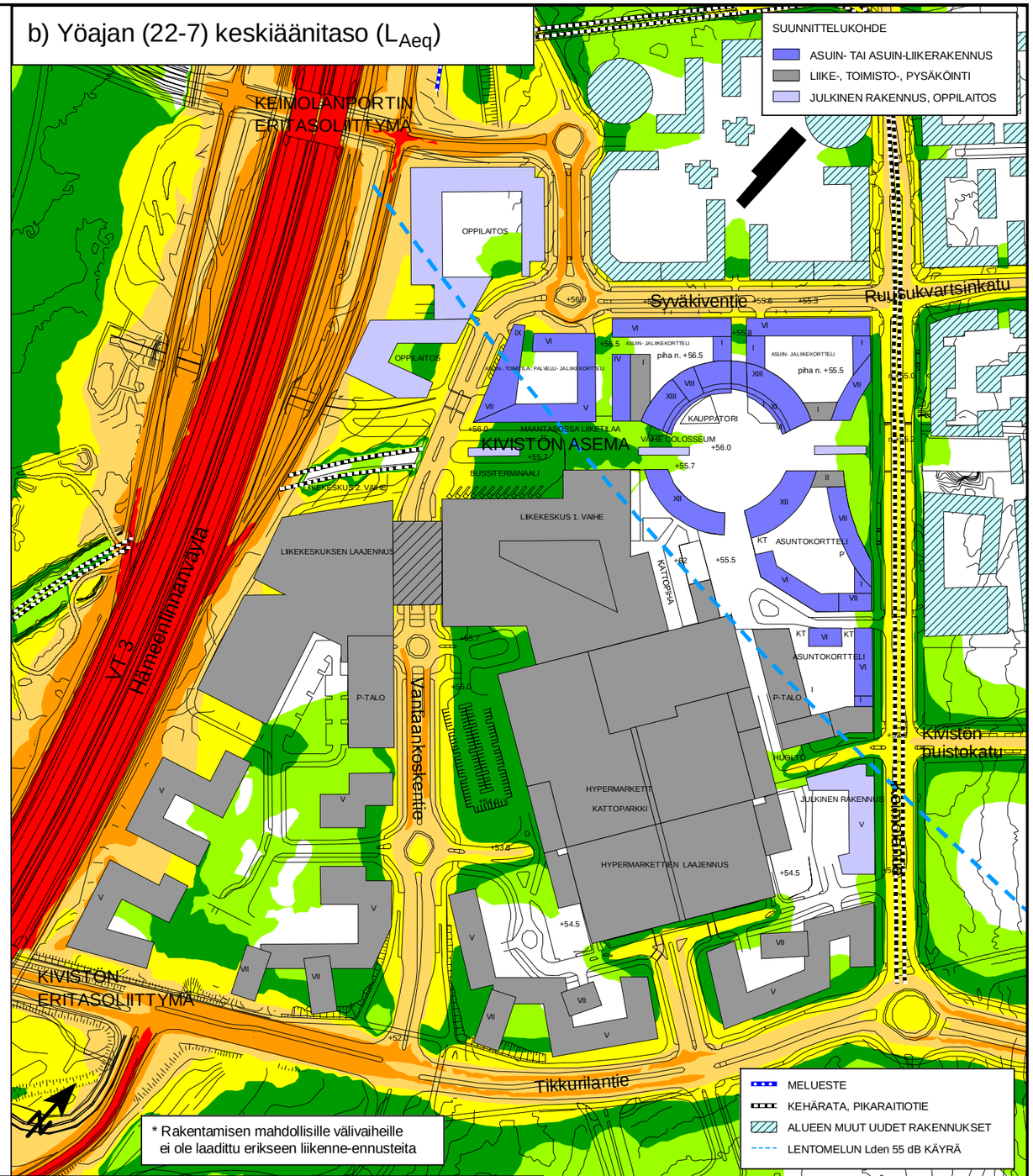
OML 13.8.2013

RAMBØLL

a) Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})



b) Yöajan (22-7) keskiäänitaso (L_{Aeq})



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Liite 5: Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-ARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

dB			
70 <			
65 <	<=	70	
60 <	<=	65	
55 <	<=	60	
50 <	<=	55	
45 <	<=	50	
	<=	45	

(A3) 1:4000

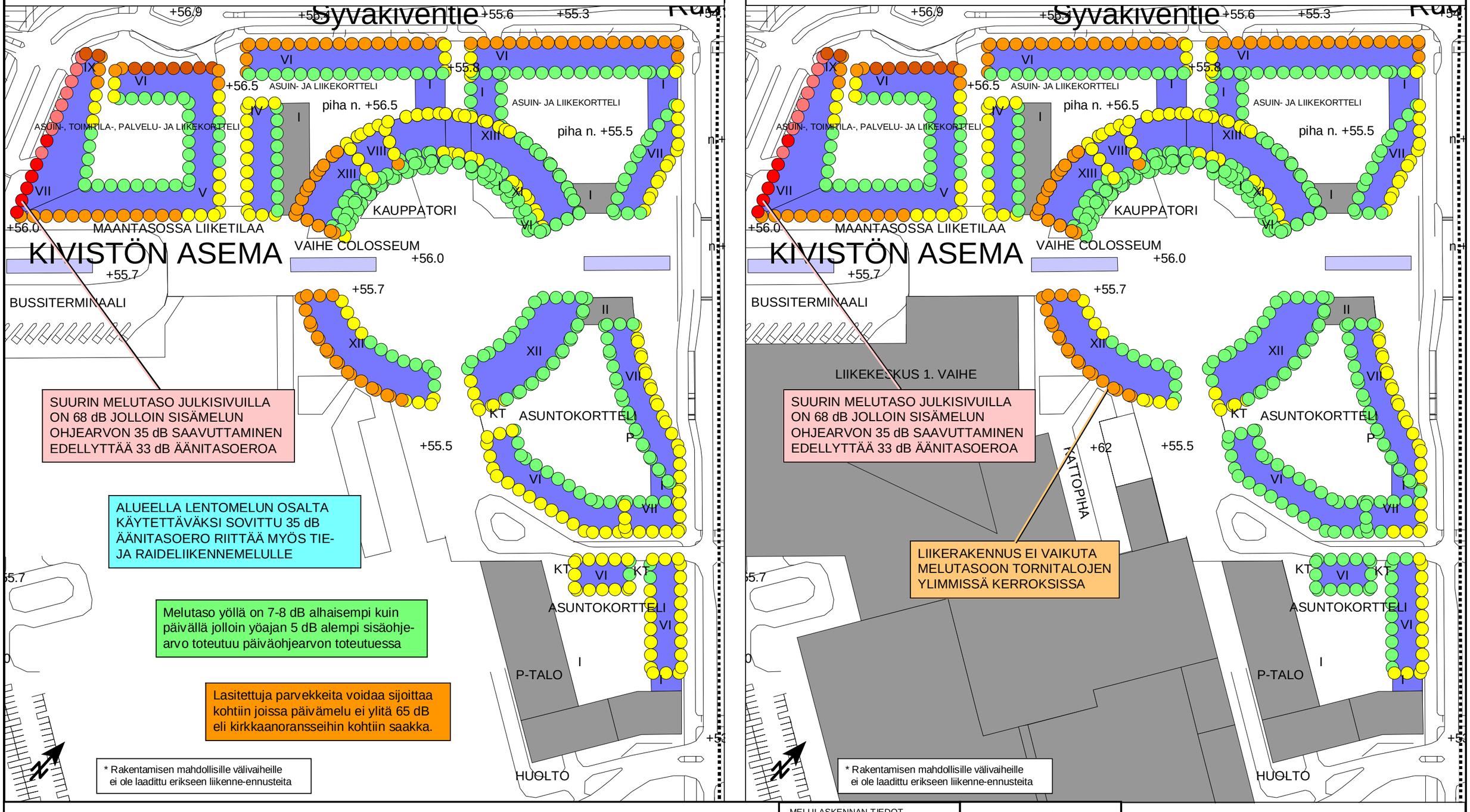
0 50 100 200 300 m

OML 13.8.2013

RAMBØLL

a) Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä (vaihe 1)

b) Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu (vaihe 2)



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Julkisivut dB

73 <		
70 <	<=	73
69 <	<=	70
68 <	<=	69
67 <	<=	68
66 <	<=	67
65 <	<=	66
60 <	<=	65
55 <	<=	60
	<=	55

(A3) 1:1700

0 25 50 100 m

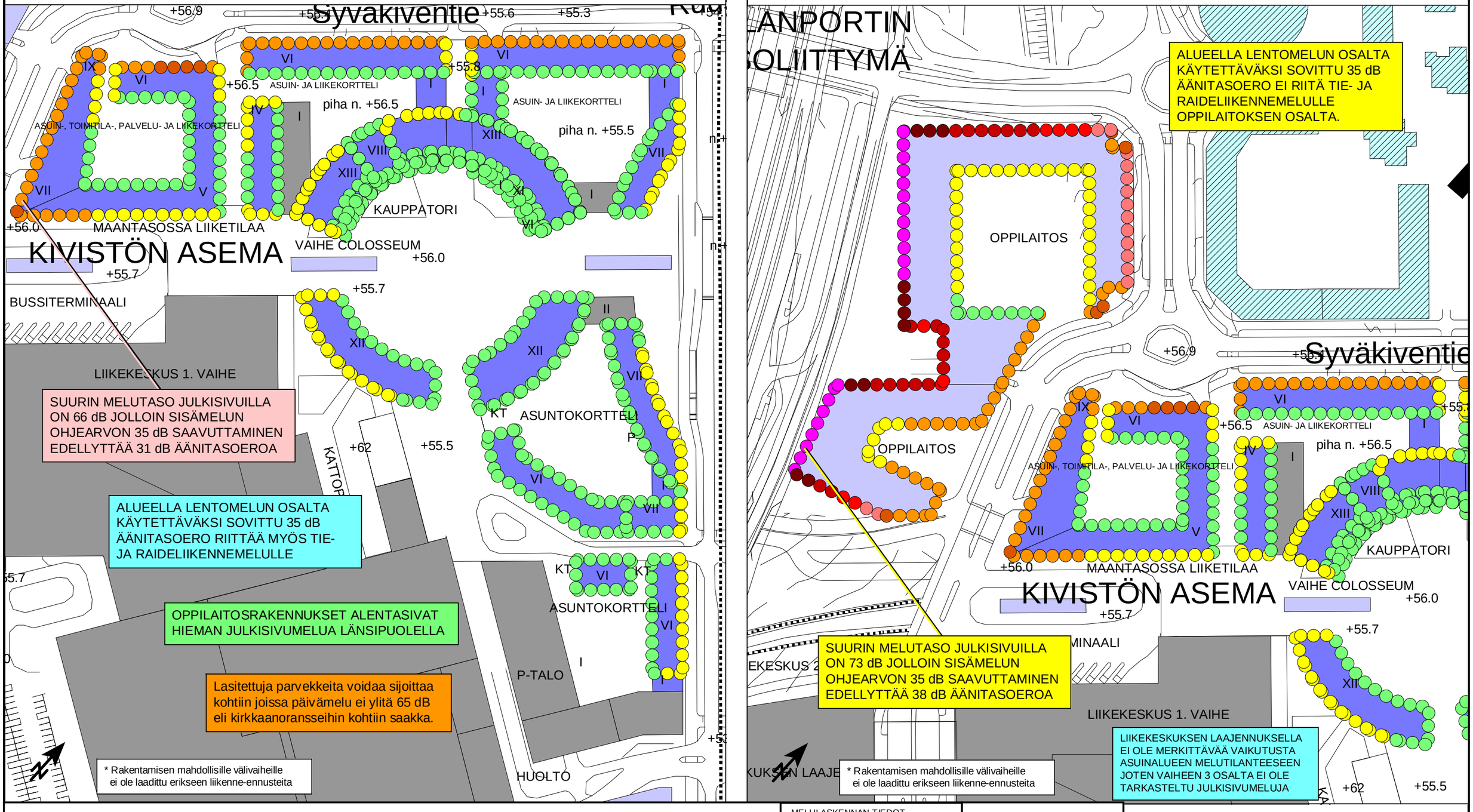
Liite 6: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Suurin meluarvo julkisivuilla kaikki kerrokset huomioituna

OML 13.8.2013

RAMBØLL

a) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)

b) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4) - Oppilaitosrakennukset



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Julkisivut dB

73 <		
70 <	<=	73
69 <	<=	70
68 <	<=	69
67 <	<=	68
66 <	<=	67
65 <	<=	66
60 <	<=	65
55 <	<=	60
	<=	55

(A3) 1:1700

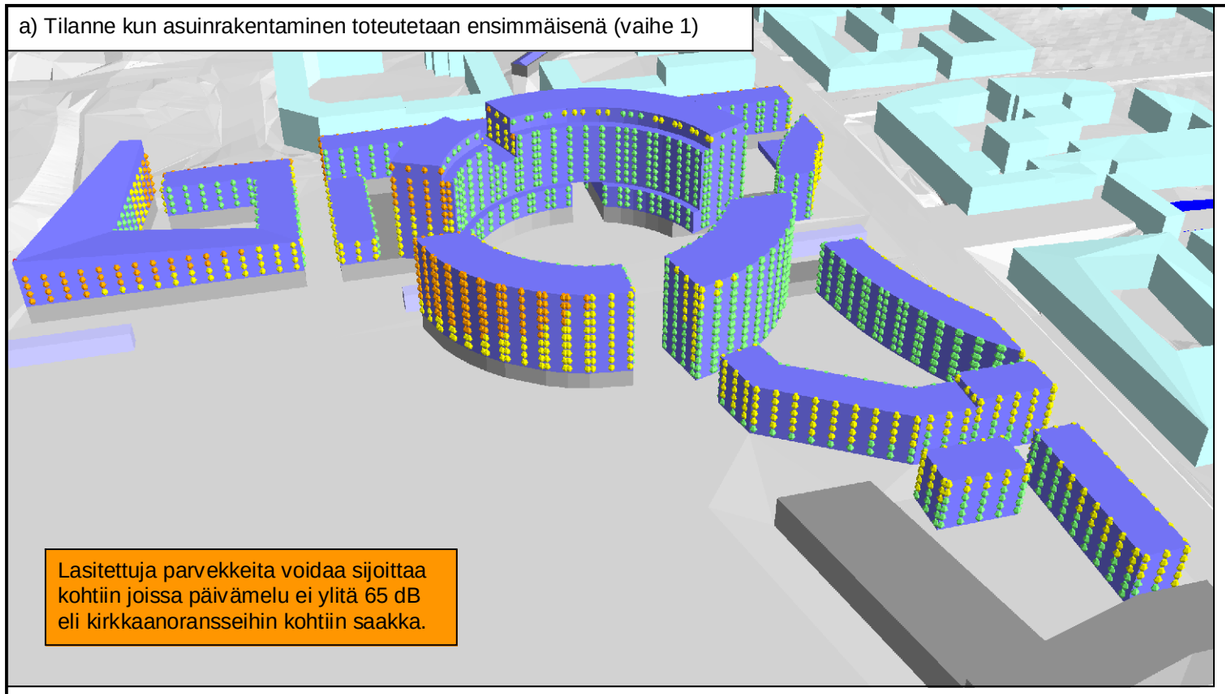
0 25 50 100 m

Liite 7: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Suurin meluarvo julkisivuilla kaikki kerrokset huomioituna

OML 13.8.2013

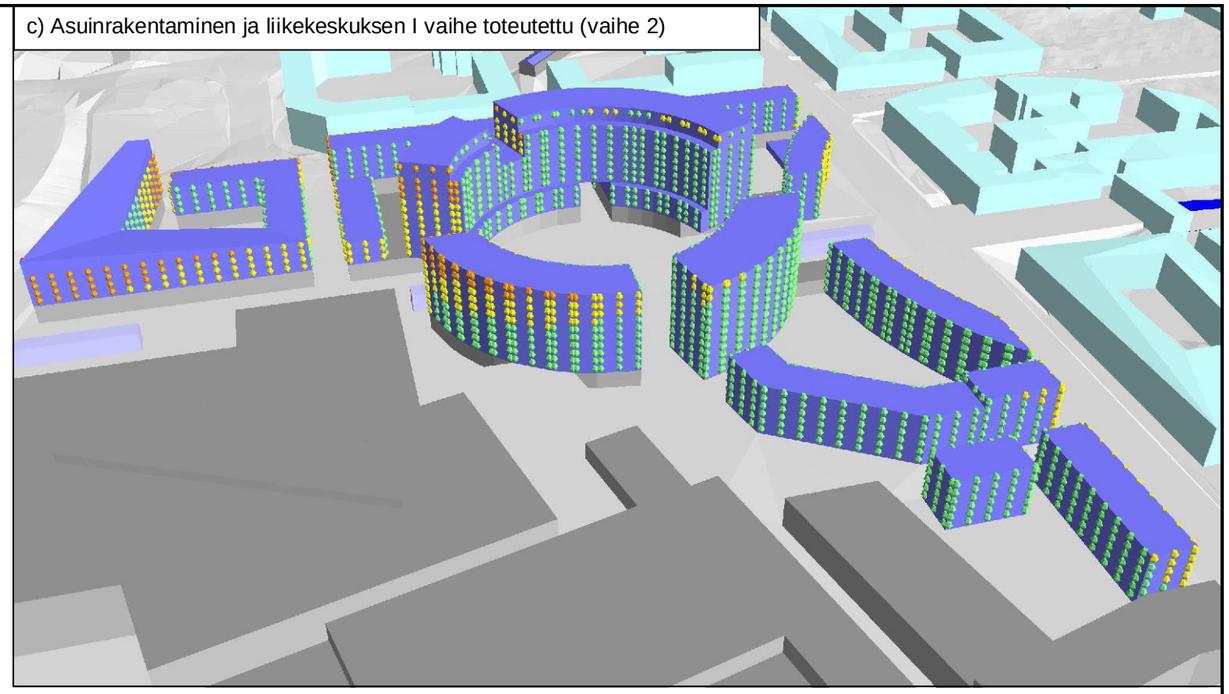
RAMBØLL

a) Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä (vaihe 1)

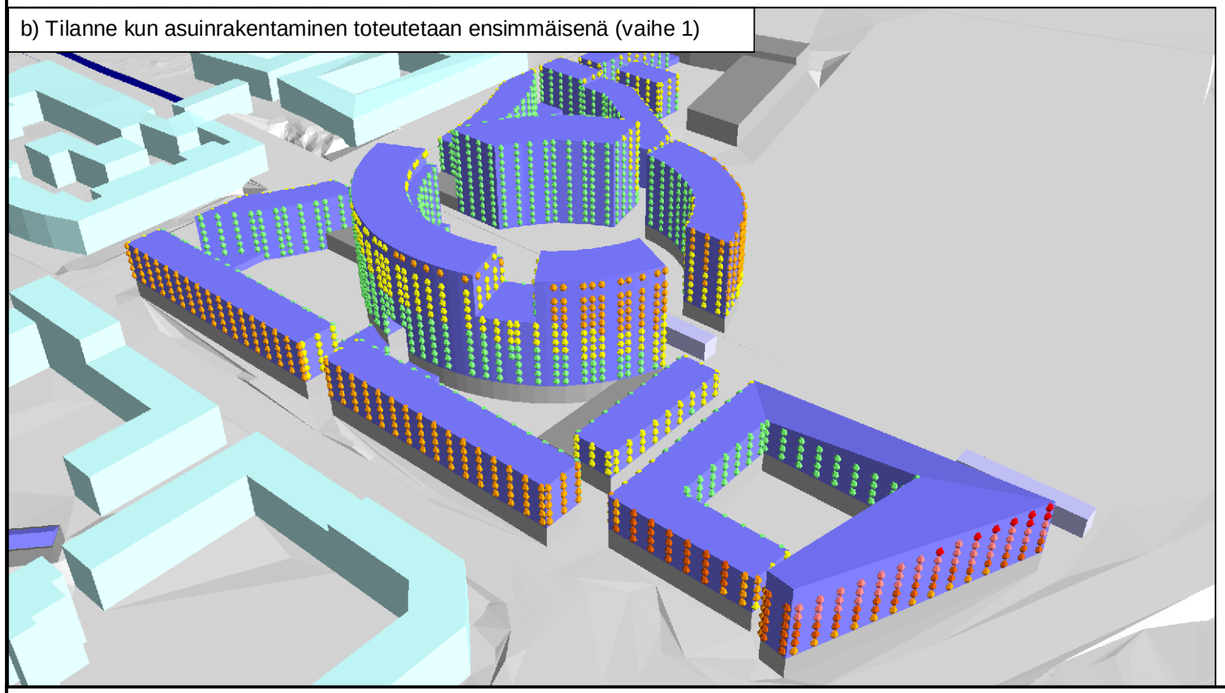


Lasitettuja parvekkeita voidaa sijoittaa kohtiin joissa päivämelu ei ylitä 65 dB eli kirkkaanoransseihin kohtiin saakka.

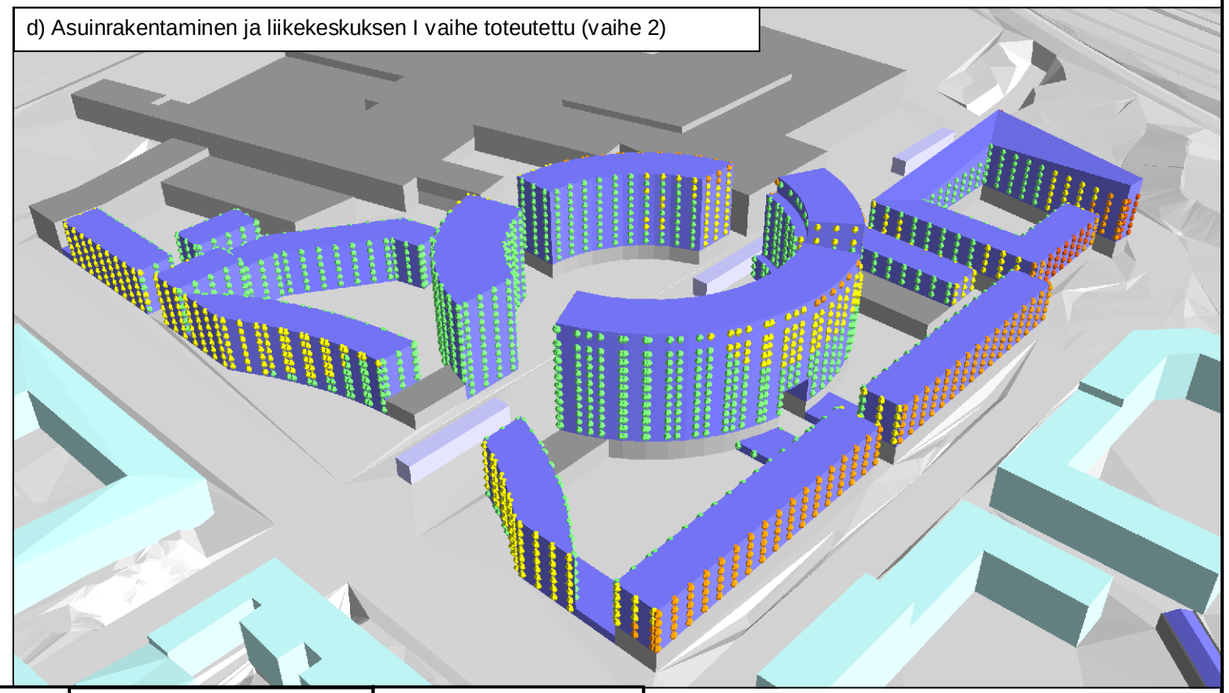
c) Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu (vaihe 2)



b) Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä (vaihe 1)



d) Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu (vaihe 2)



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Julkisivut dB

73 <		
70 <	<=	73
69 <	<=	70
68 <	<=	69
67 <	<=	68
66 <	<=	67
65 <	<=	66
60 <	<=	65
55 <	<=	60
	<=	55

(A3) 1:1700

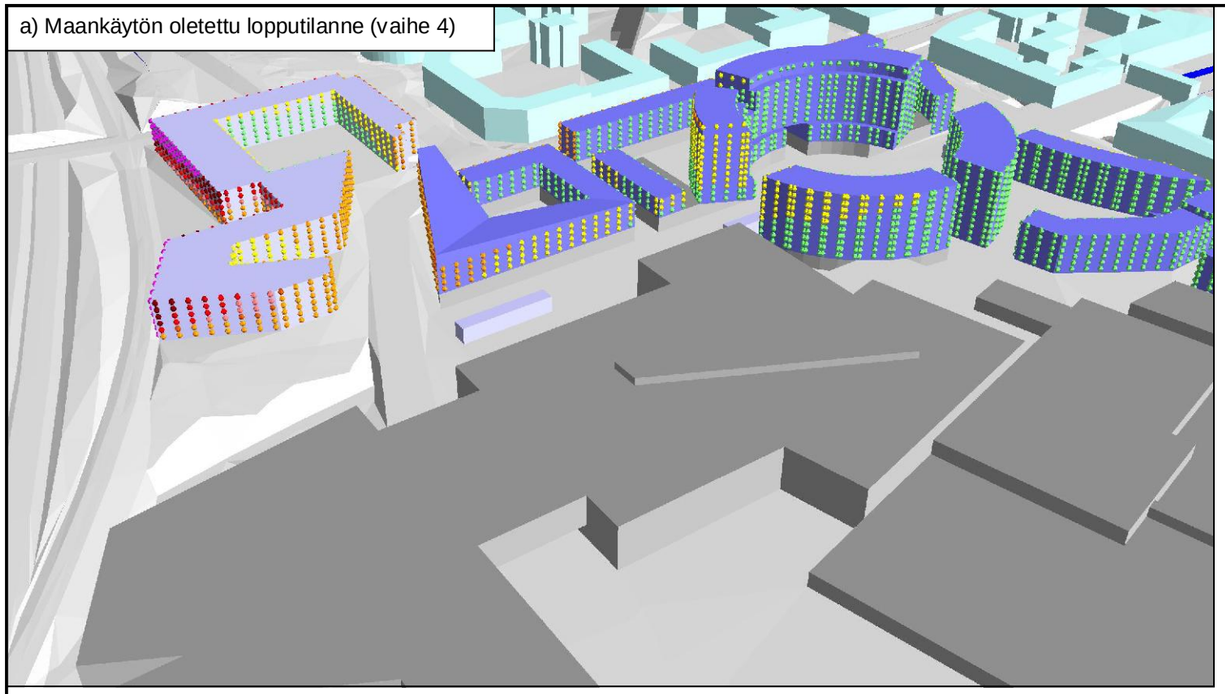
0 25 50 100 m

Liite 8: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Liitteen 6 melutasot julkisivuilla 3d-viistokuvina

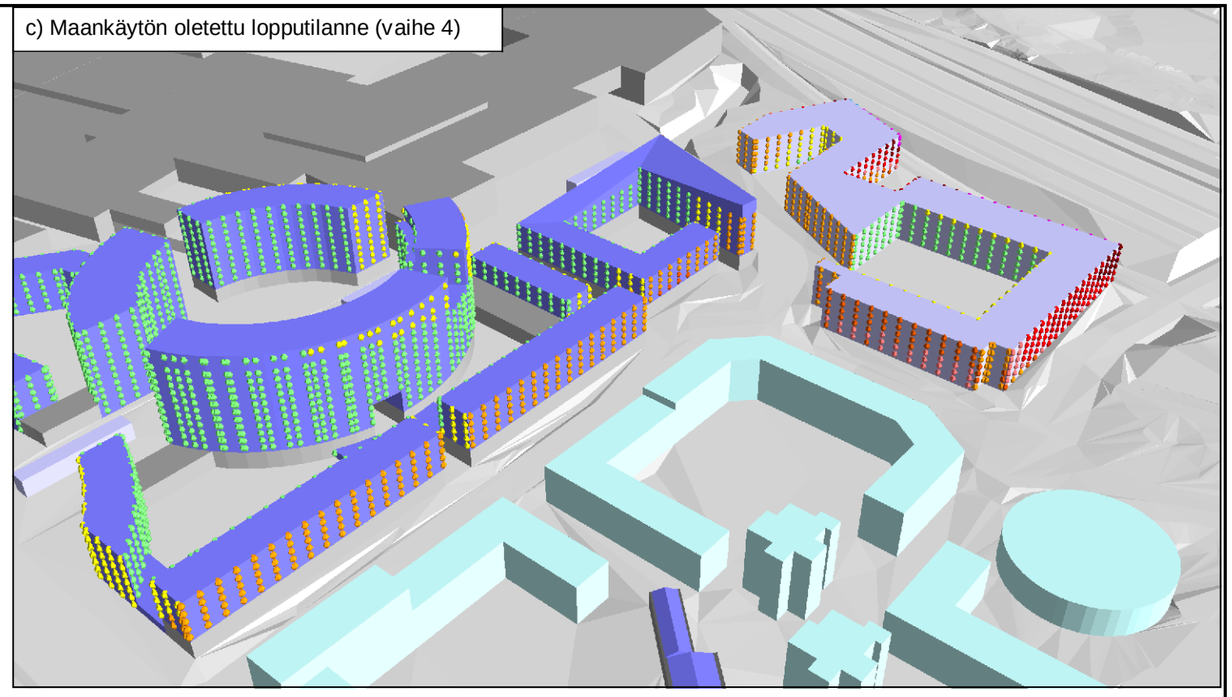
OML 13.8.2013

RAMBØLL

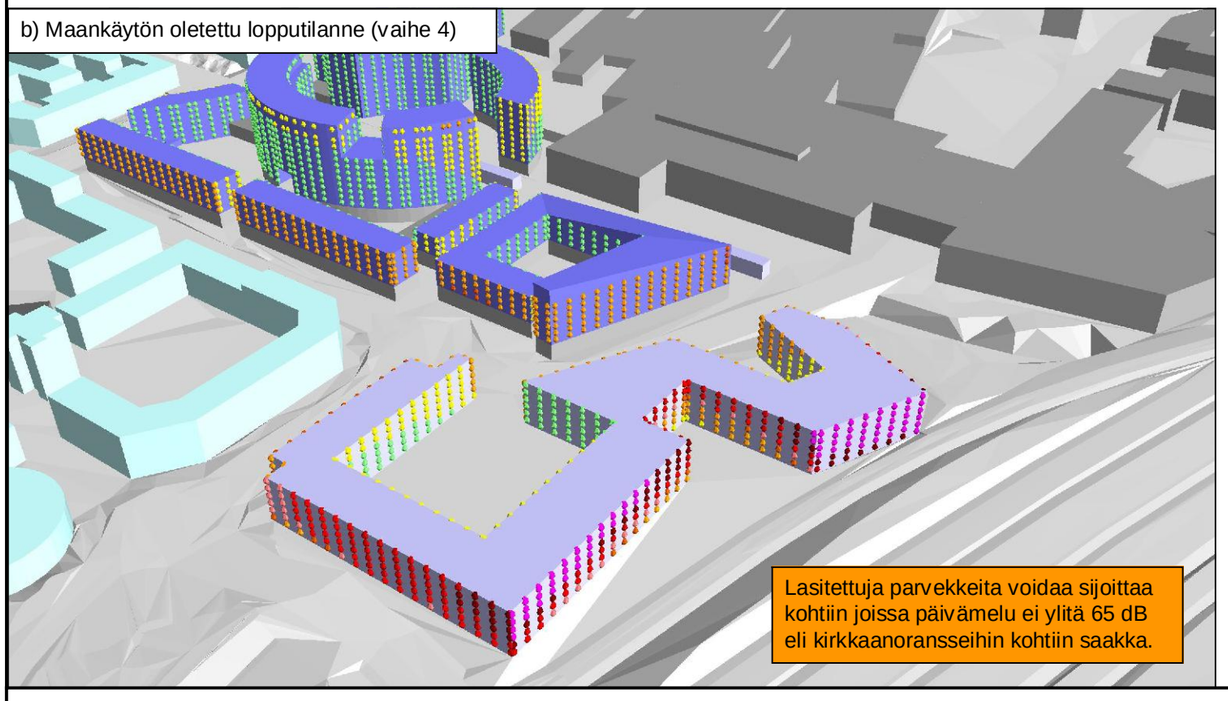
a) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)



c) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)

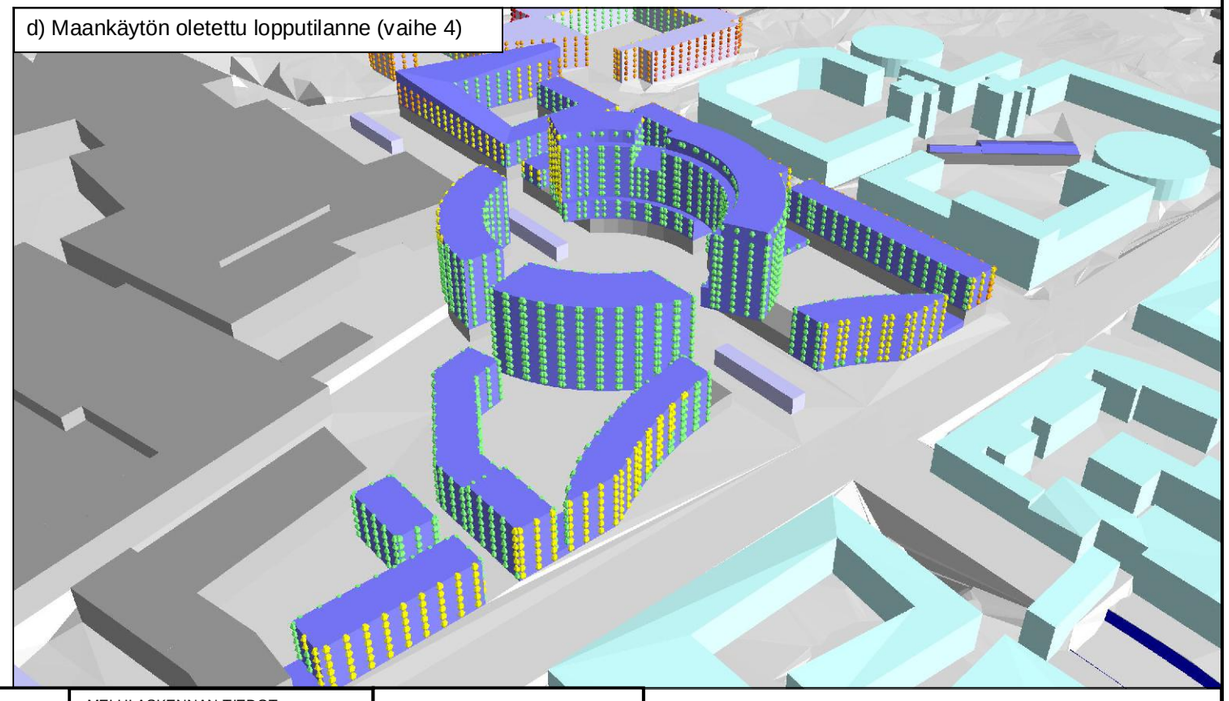


b) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)



Lasitettuja parvekkeita voidaa sijoittaa kohtiin joissa päivämelu ei ylitä 65 dB eli kirkkaanoransseihin kohtiin saakka.

d) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Julkisivut dB

73 <		
70 <	<=	73
69 <	<=	70
68 <	<=	69
67 <	<=	68
66 <	<=	67
65 <	<=	66
60 <	<=	65
55 <	<=	60
	<=	55

(A3) 1:1700

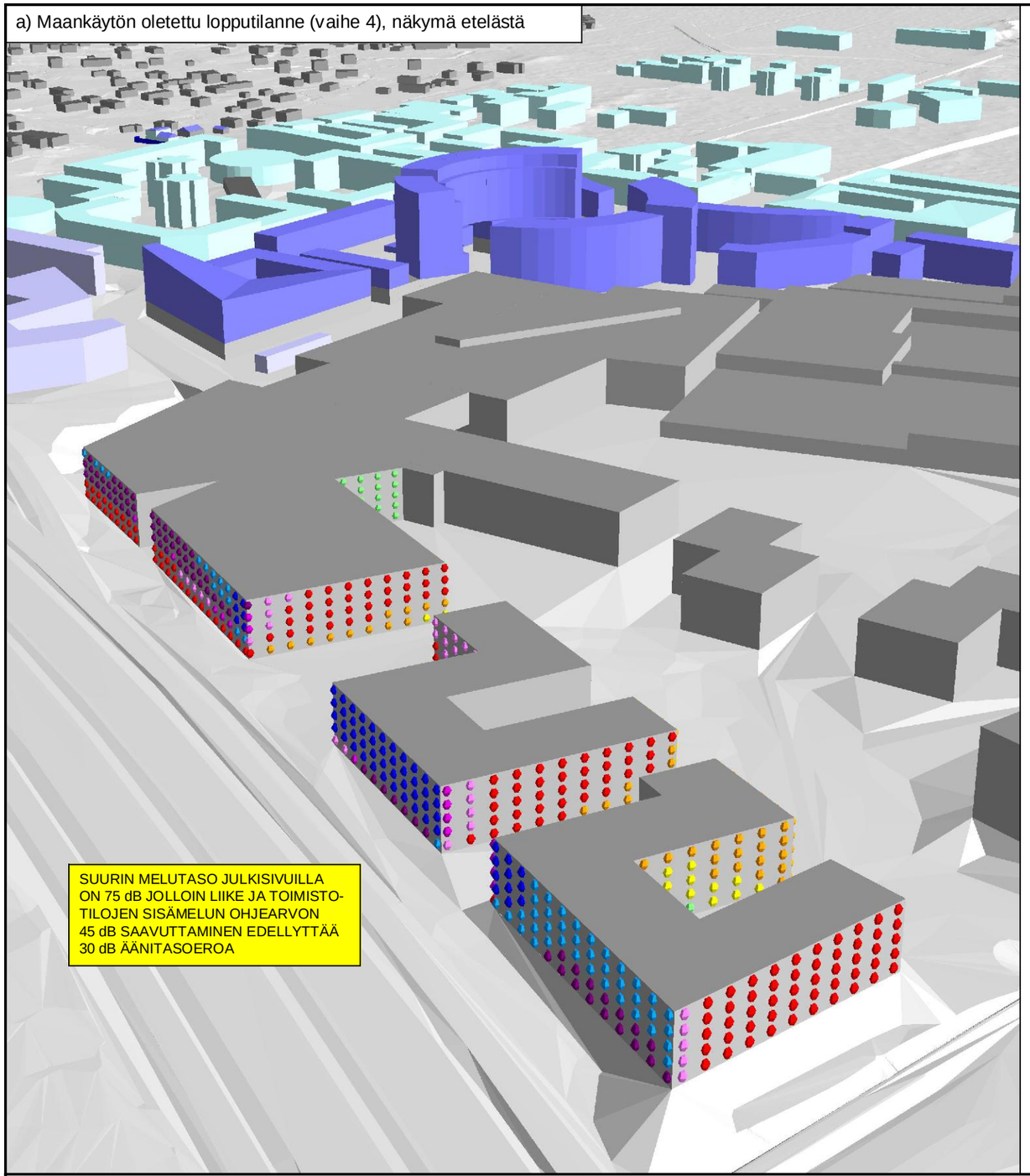
0 25 50 100 m

Liite 9: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Liitteen 7 melutasot julkisivuilla 3d-viistokuvina

OML 13.8.2013

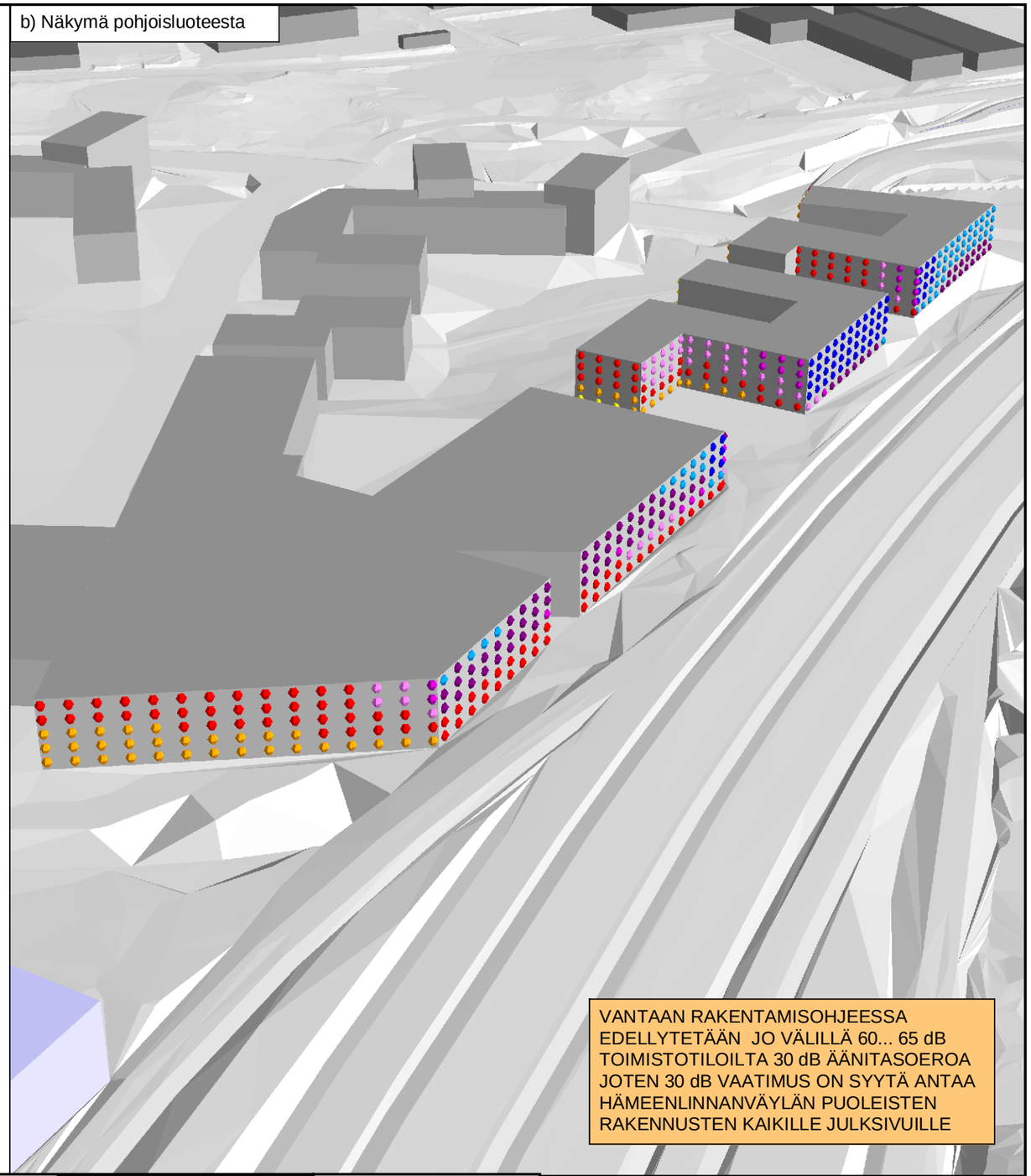
RAMBØLL

a) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4), näkymä etelästä



SUURIN MELUTASO JULKISIVUILLA
ON 75 dB JOLLOIN LIIKE JA TOIMISTO-
TILOJEN SISÄMELUN OHJEARVON
45 dB SAAVUTTAMINEN EDELLYTTÄÄ
30 dB ÄÄNITASOEROA

b) Näkymä pohjoisluoteesta



VANTAAN RAKENTAMISOHJEESSA
EDELLYTETÄÄN JO VÄLILLÄ 60... 65 dB
TOIMISTOTILOILTA 30 dB ÄÄNITASOEROA
JOTEN 30 dB VAATIMUS ON SYYTÄ ANTAA
HÄMEENLINNANVÄYLÄN PUOLEISTEN
RAKENNUSTEN KAIKILLE JULKSIVUILLE

VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Julkisivut dB

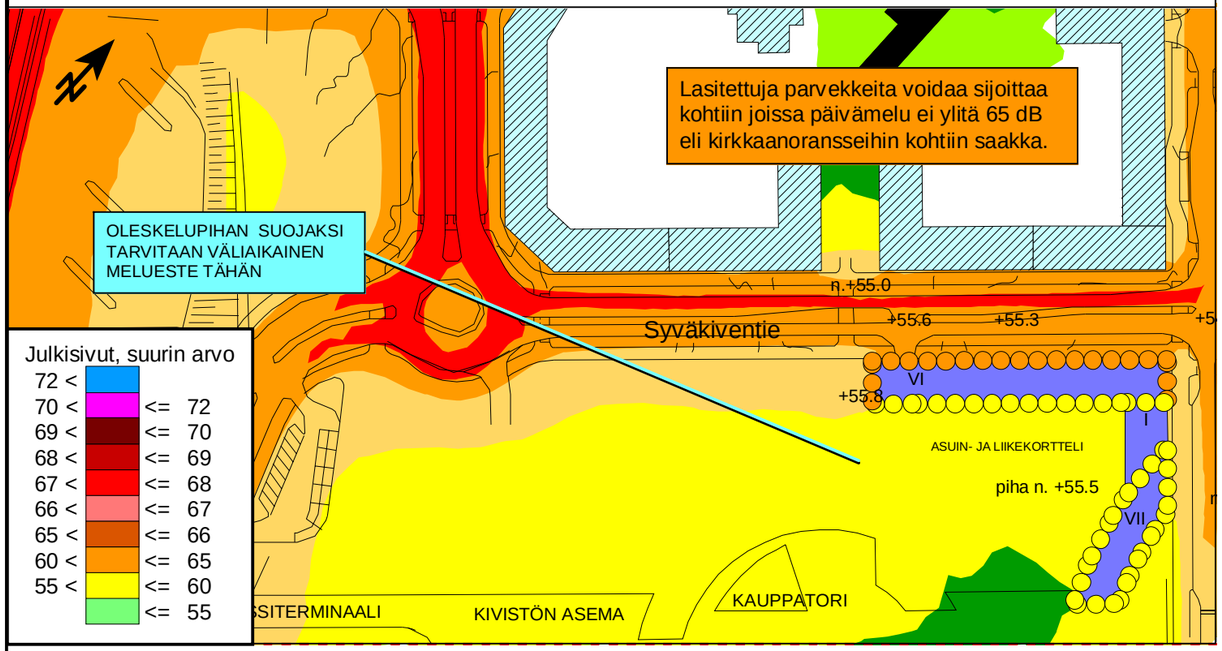
75 <			
74 <		<=	75
73 <		<=	74
72 <		<=	73
71 <		<=	72
70 <		<=	71
65 <		<=	70
60 <		<=	65
55 <		<=	60
		<=	55

Lisäliite 9b: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Melutasot Hämeenlinnanväylän viereisten liike- ja toimistorakennusten julkisivuilla

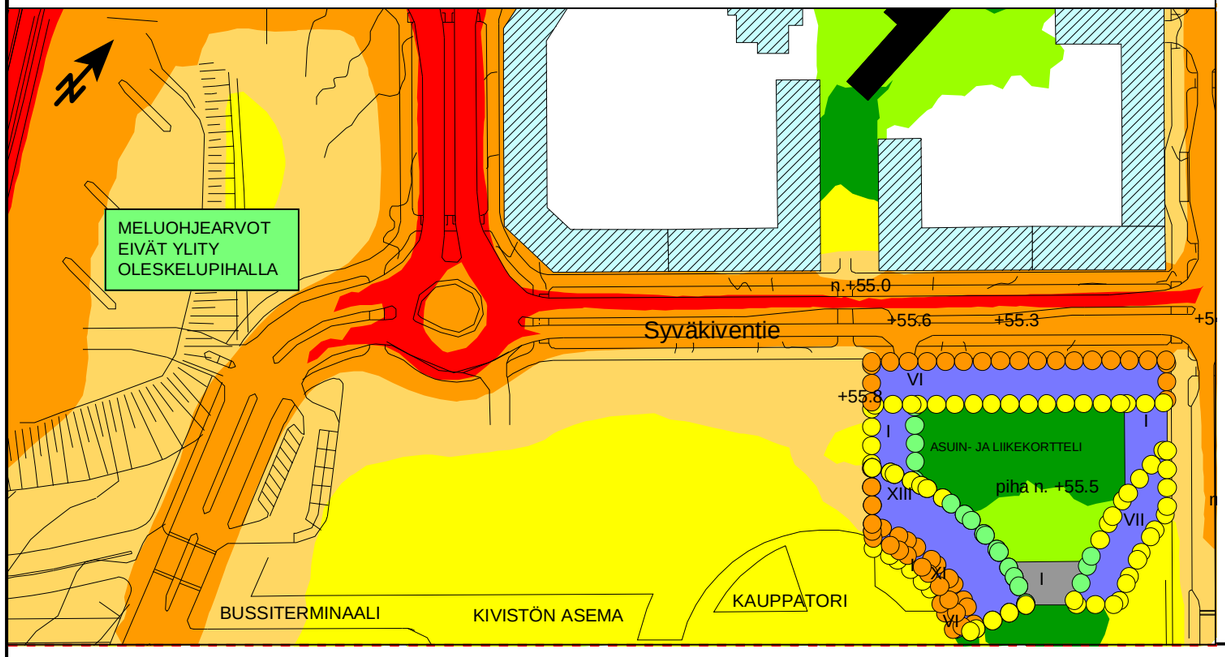
OML 15.9.2013

RAMBØLL

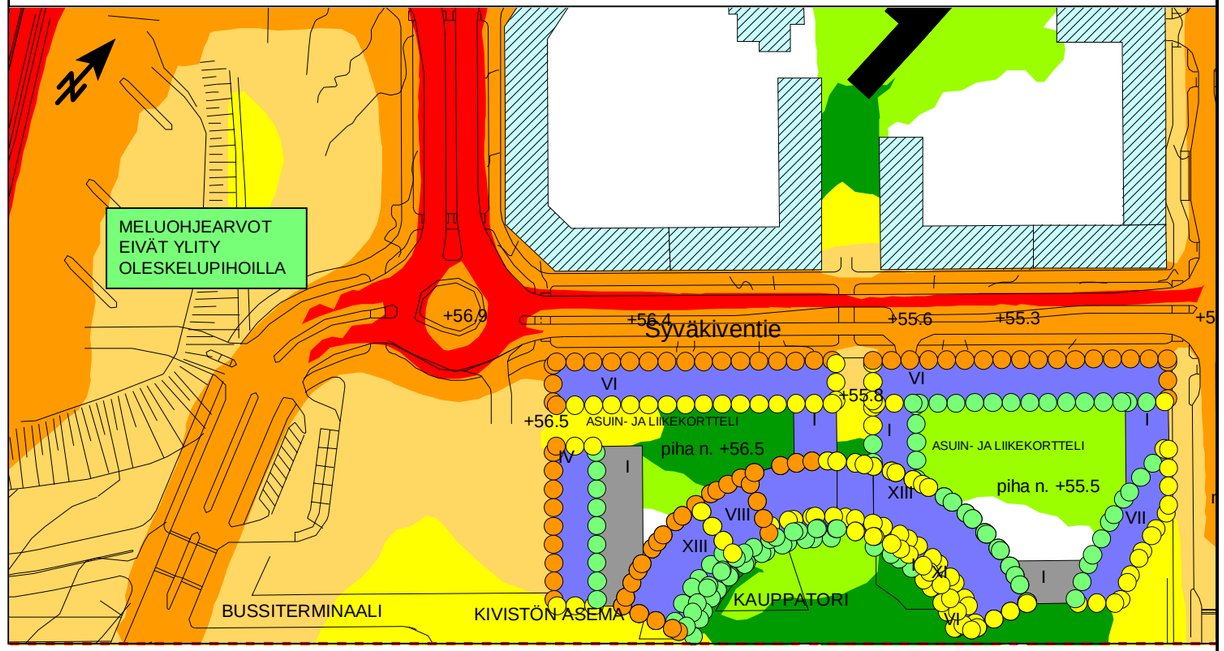
a) Vaihe 1: Itäisen korttelin katujen puoleiset rakennukset toteutettu



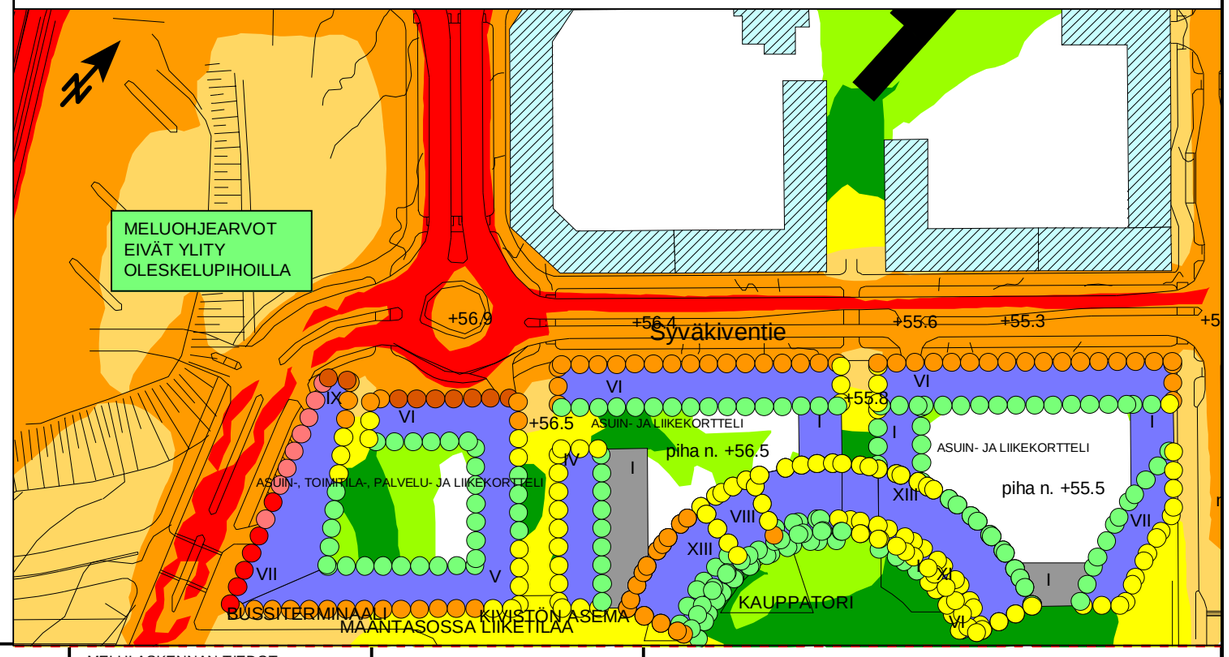
b) Vaihe 2: Itäinen kortteli toteutettu



c) Vaihe 3: Itäinen ja keskimmäinen kortteli toteutettu



d) Vaihe 4:Aseman pohjoispuoli toteutettu



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Ulkoalueet dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

(A3) 1:2000
0 50 100 150 m

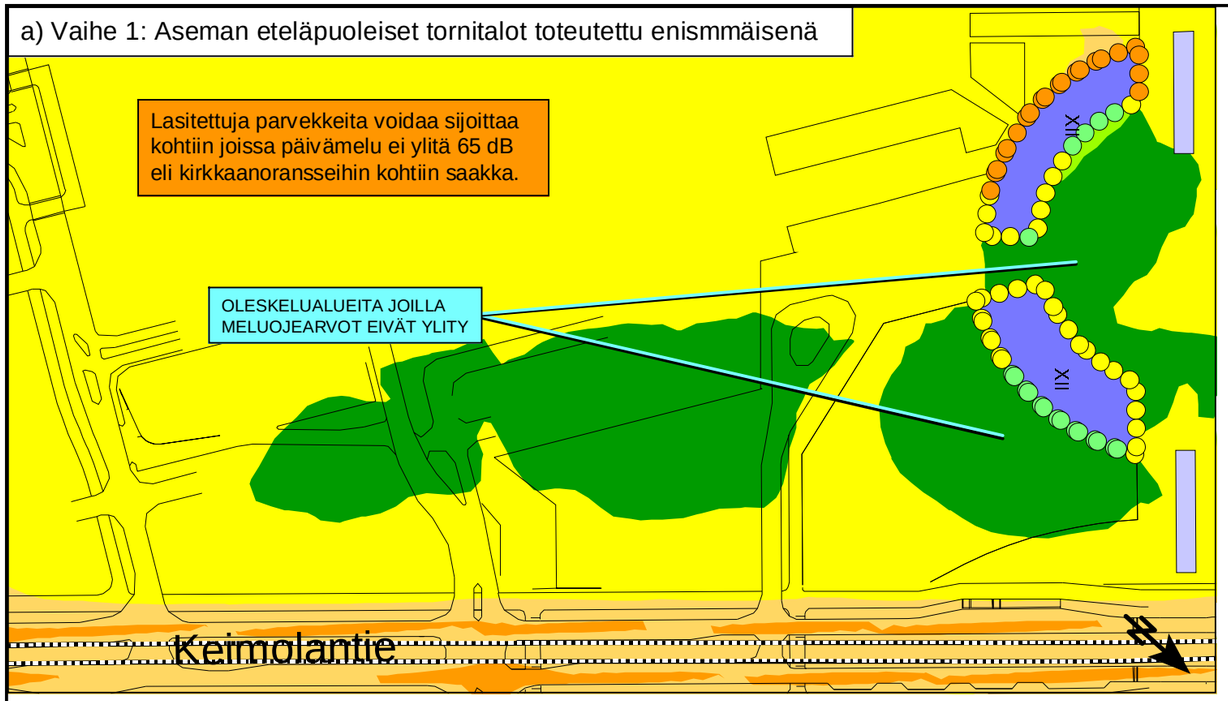
Liite 10: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman pohjoispuoli toteutetaan ensimmäisenä

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-ARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

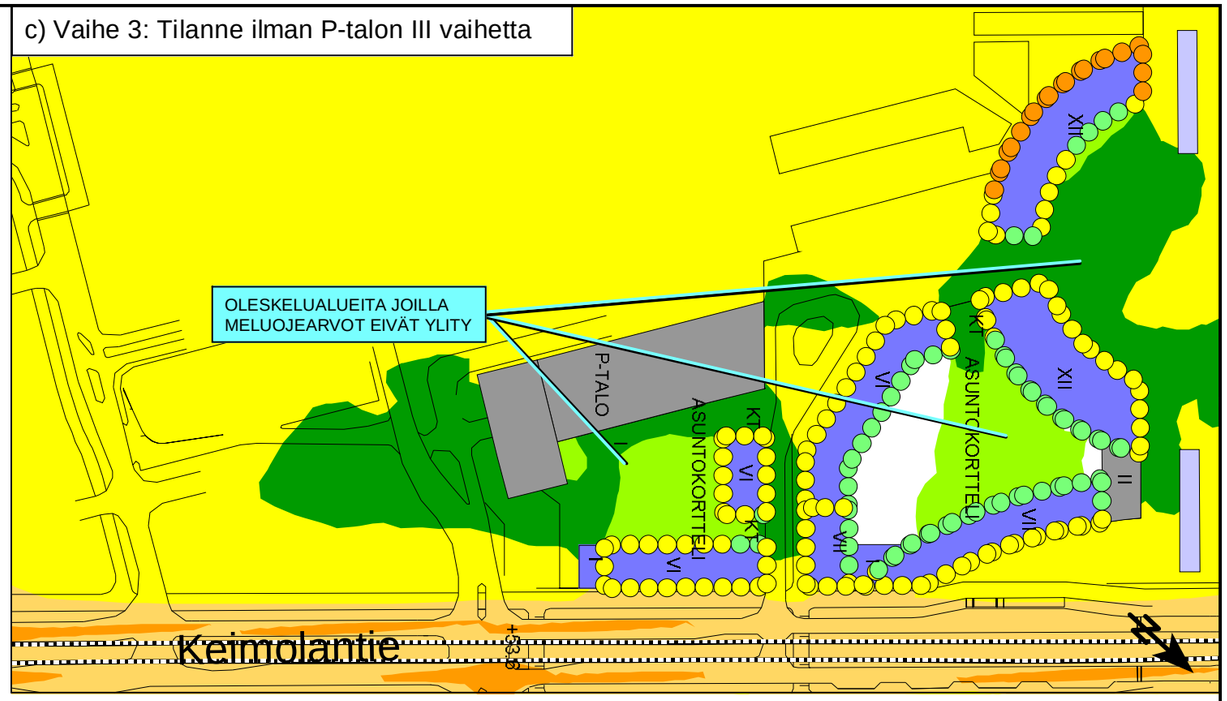
OML 14.8.2013

RAMBOLL

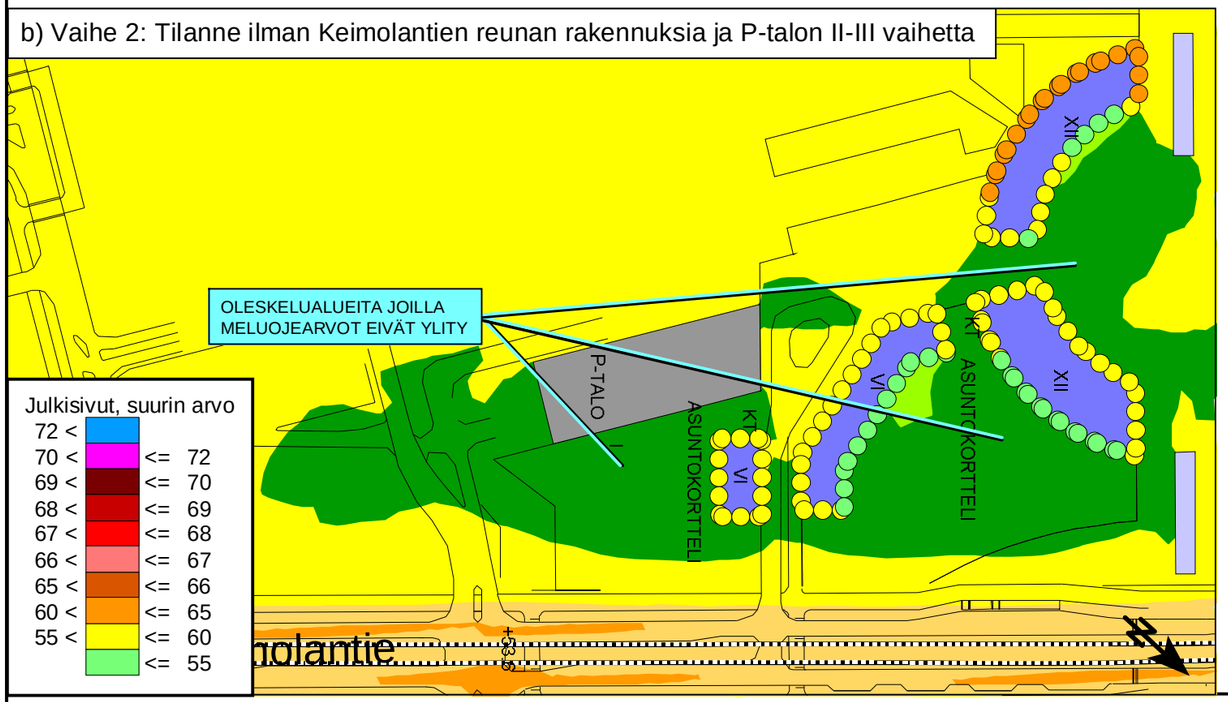
a) Vaihe 1: Aseman eteläpuoleiset tornitalot toteutettu enismmäisenä



c) Vaihe 3: Tilanne ilman P-talon III vaihetta



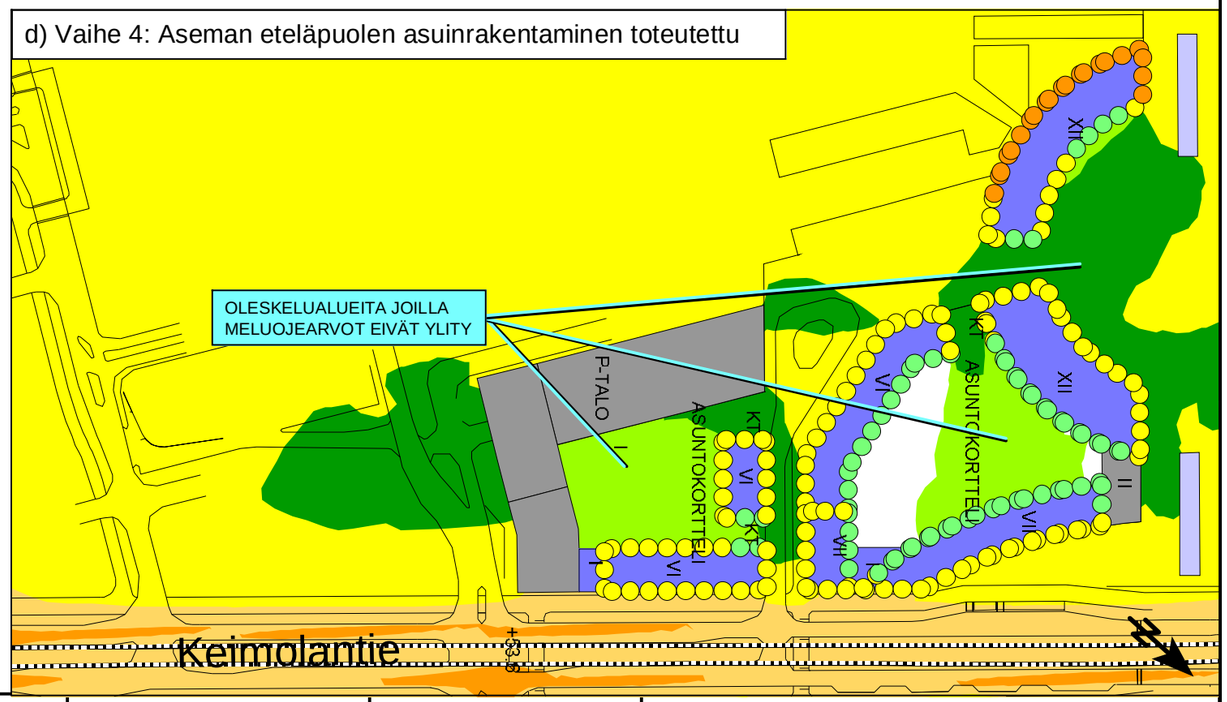
b) Vaihe 2: Tilanne ilman Keimolantien reunan rakennuksia ja P-talon II-III vaihetta



Julkisivut, suurin arvo

72 <		
70 <	<=	72
69 <	<=	70
68 <	<=	69
67 <	<=	68
66 <	<=	67
65 <	<=	66
60 <	<=	65
55 <	<=	60
	<=	55

d) Vaihe 4: Aseman eteläpuolen asuinrakentaminen toteutettu



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Liite 11: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman eteläpuoli toteutetaan ensimmäisenä

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-ARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

Ulkoalueet dB

70 <		
65 <	<=	70
60 <	<=	65
55 <	<=	60
50 <	<=	55
45 <	<=	50
	<=	45

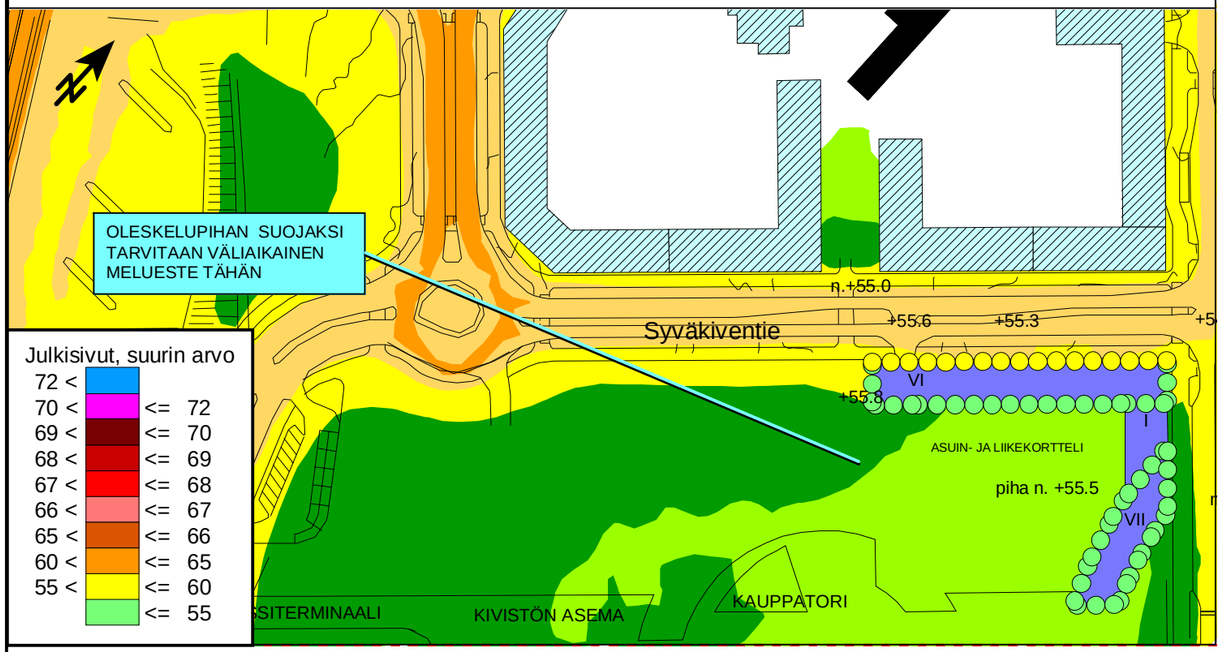
(A3) 1:2000

0 50 100 150 m

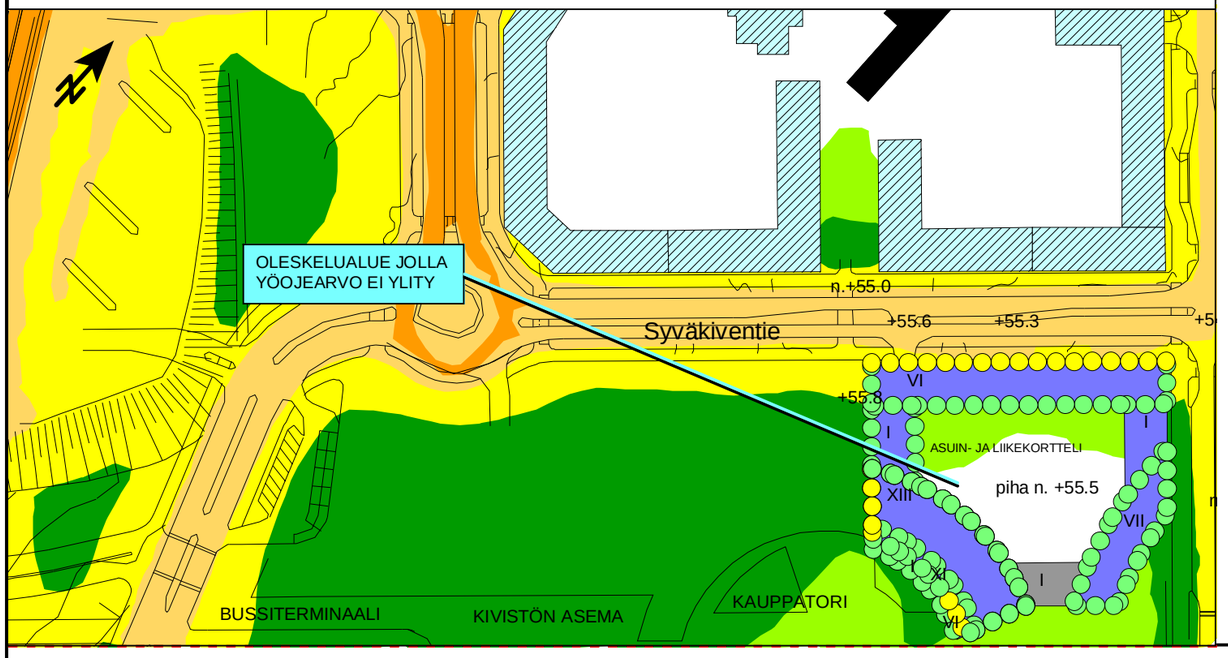
OML 14.8.2013

RAMBOLL

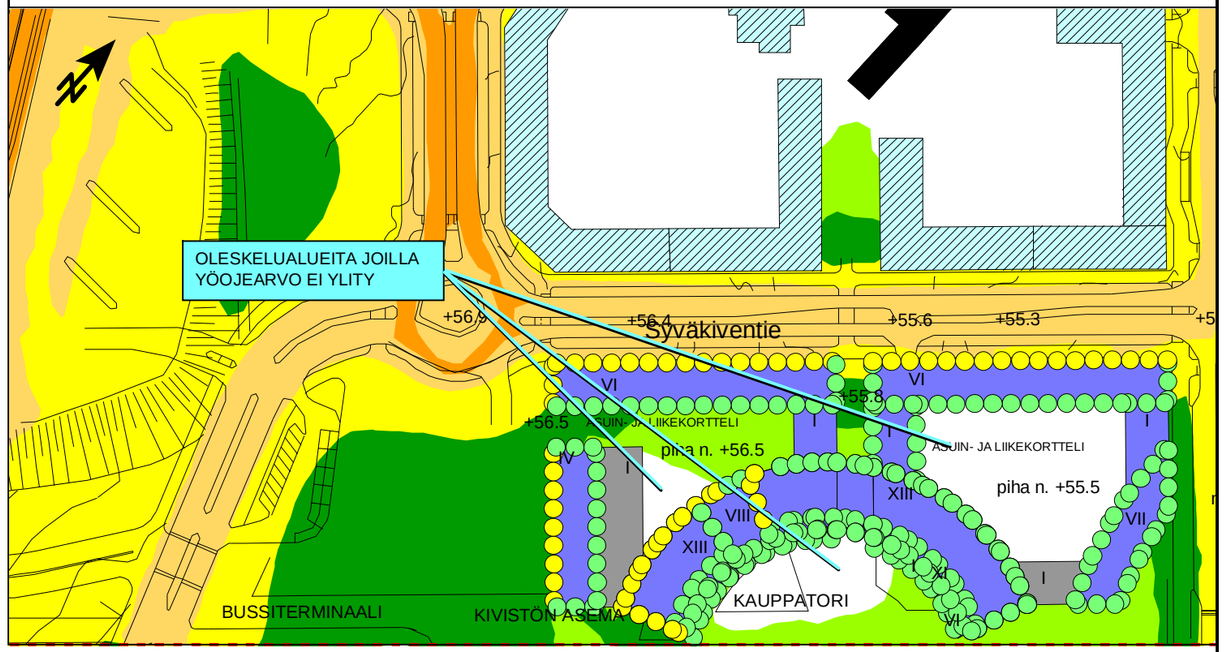
a) Vaihe 1: Itäisen korttelin katujen puoleiset rakennukset toteutettu



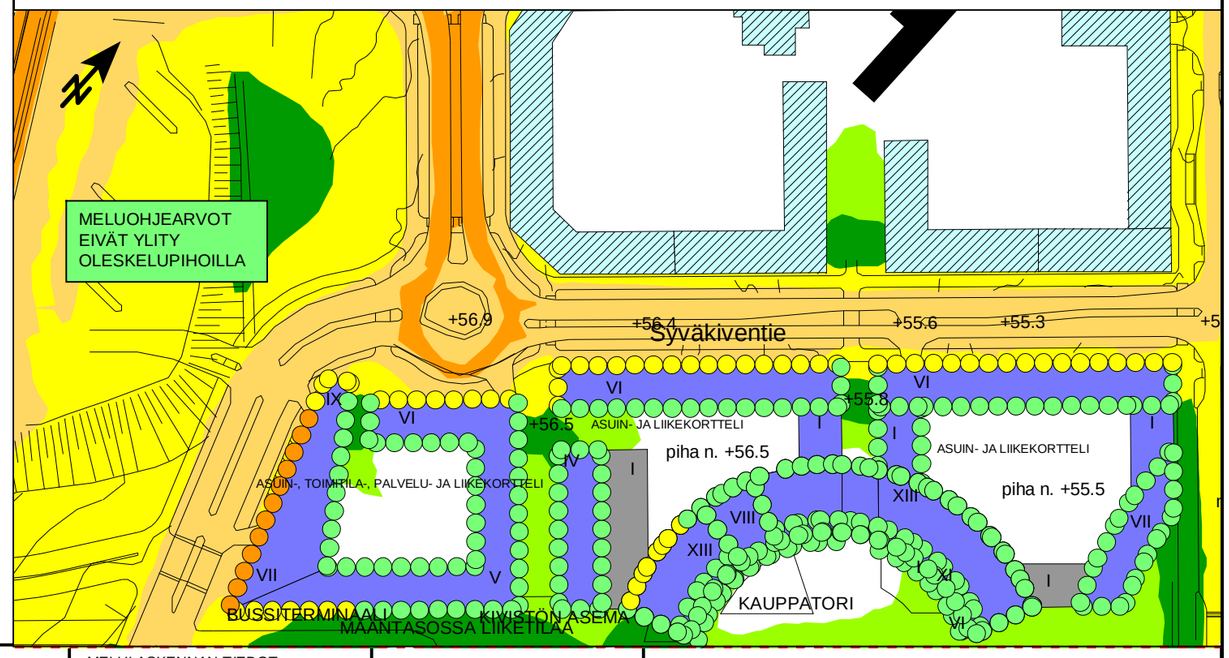
b) Vaihe 2: Itäinen kortteli toteutettu



c) Vaihe 3: Itäinen ja keskimmäinen kortteli toteutettu



d) Vaihe 4:Aseman pohjoispuoli toteutettu



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Ulkoalueet dB

70 < <= 70
65 < <= 65
60 < <= 55
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

(A3) 1:2000

0 50 100 150 m

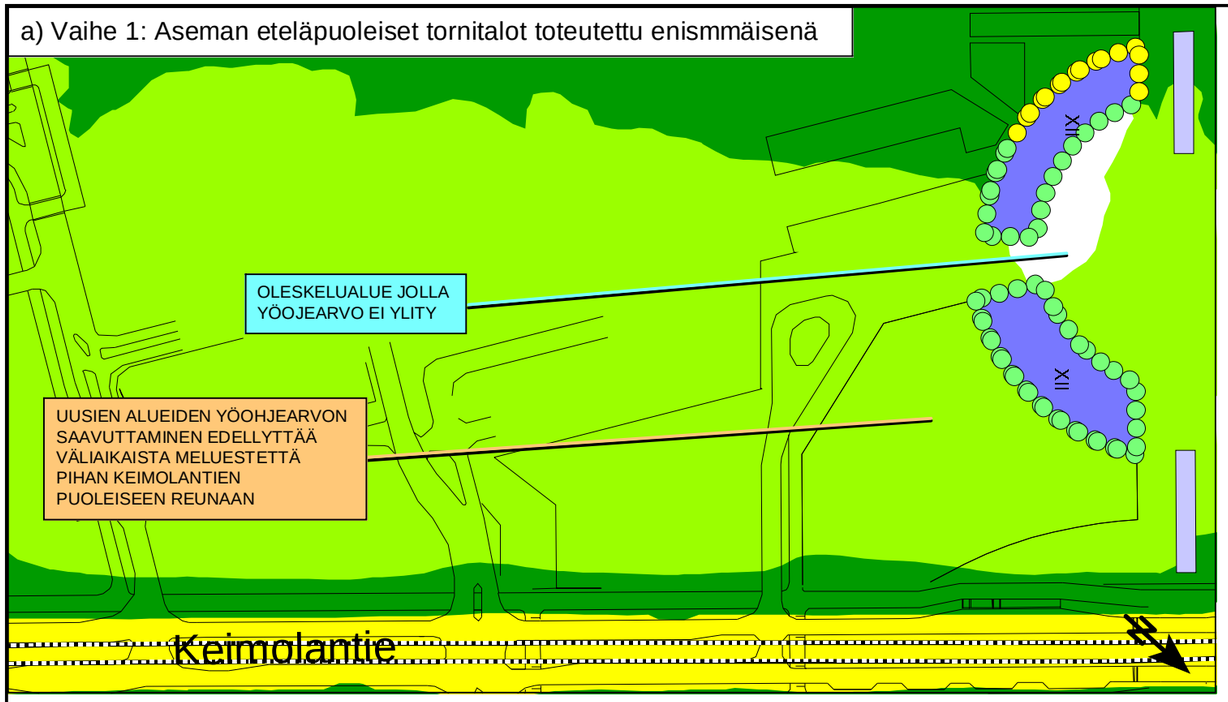
Liite 12: Tieliikenteen ja pikaraitiotien yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman pohjoispuoli toteutetaan ensimmäisenä

UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

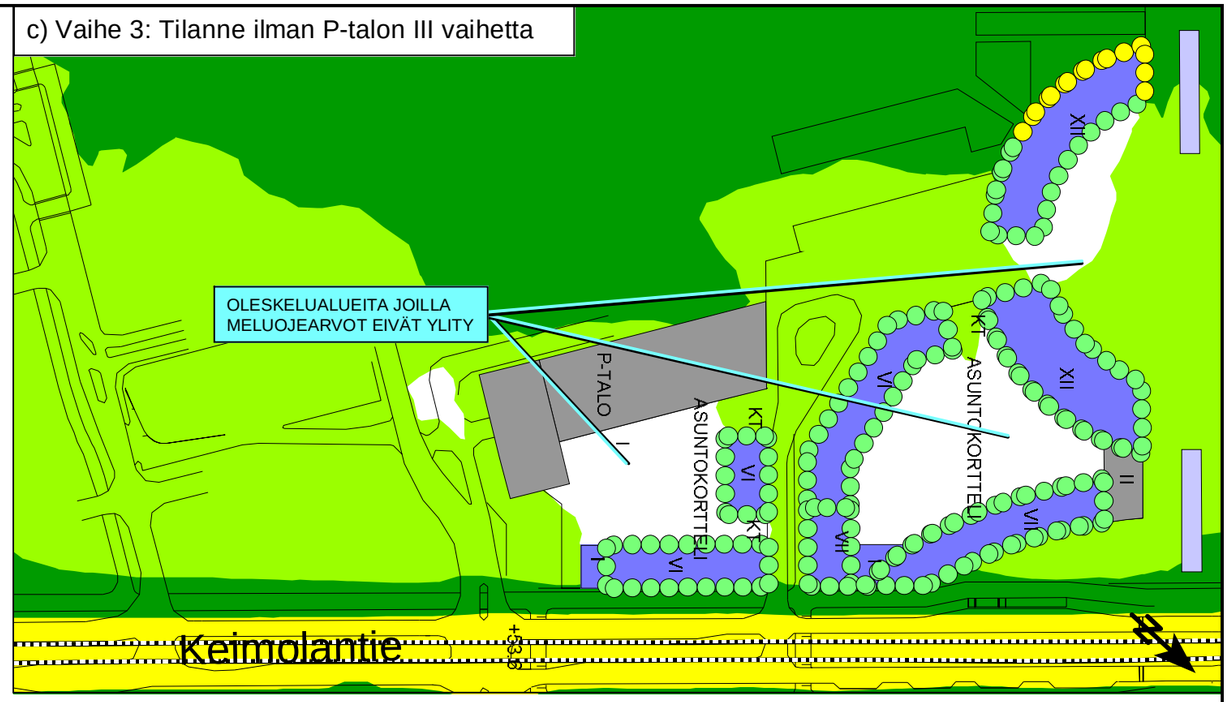
OML 14.8.2013

RAMBØLL

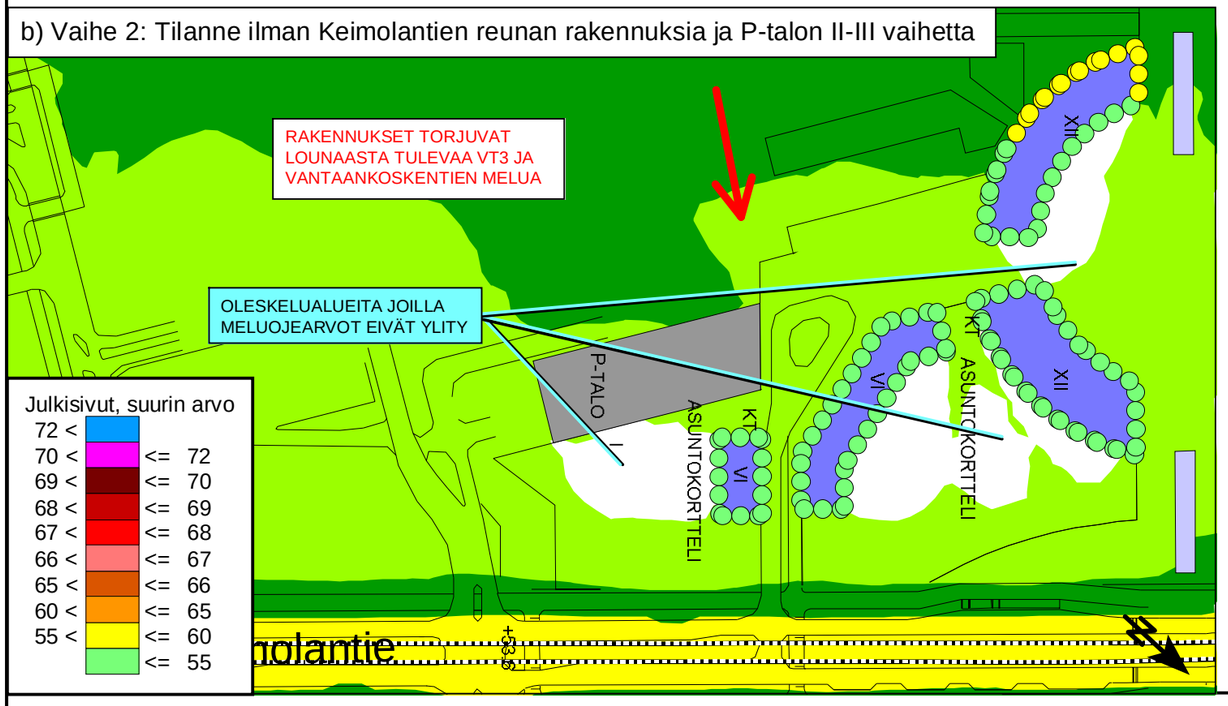
a) Vaihe 1: Aseman eteläpuoleiset tornitalot toteutettu enismmäisenä



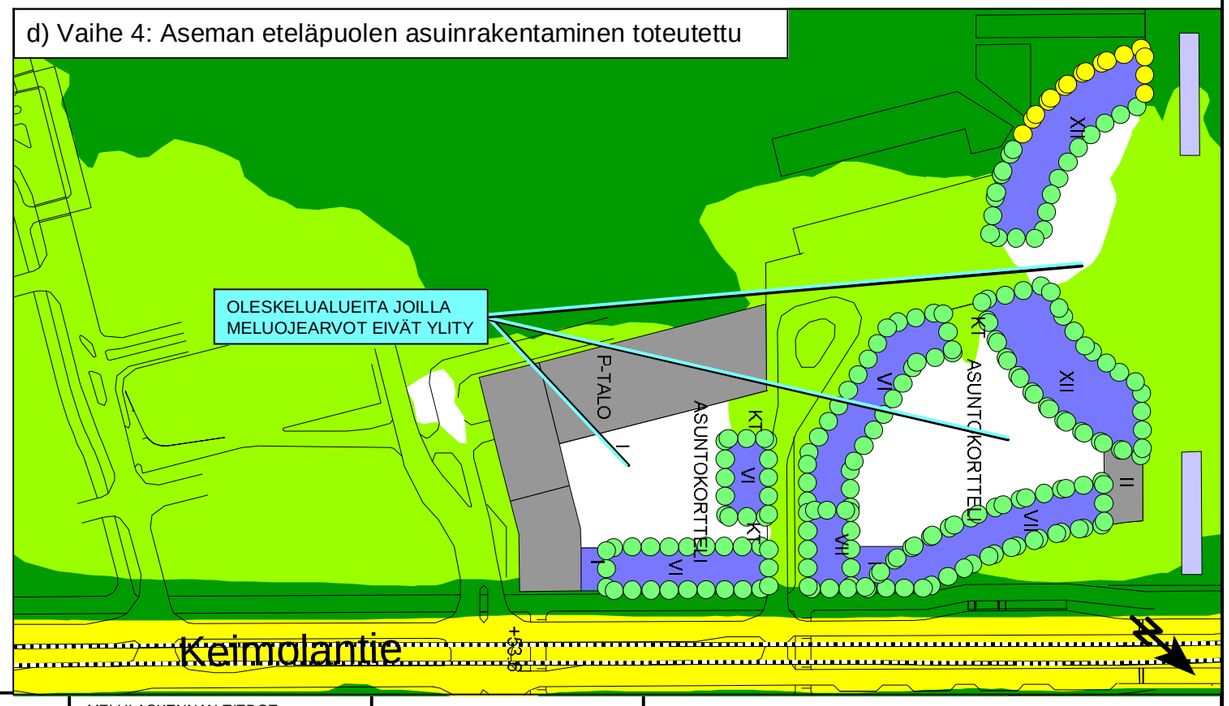
c) Vaihe 3: Tilanne ilman P-talon III vaihetta



b) Vaihe 2: Tilanne ilman Keimolantien reunan rakennuksia ja P-talon II-III vaihetta



d) Vaihe 4: Aseman eteläpuolen asuinrakentaminen toteutettu



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

Ulkoalueet dB
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45

(A3) 1:2000
0 50 100 150 m

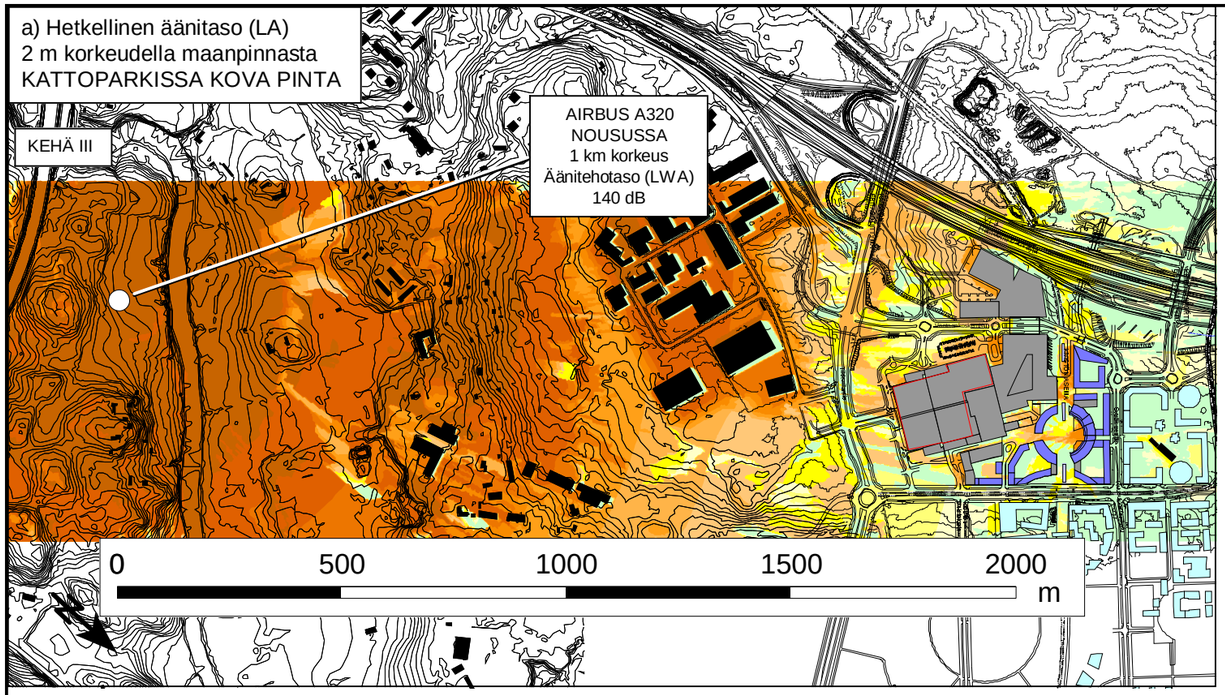
Liite 13: Tieliikenteen ja pikaraitiotien yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman eteläpuoli toteutetaan ensimmäisenä

UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

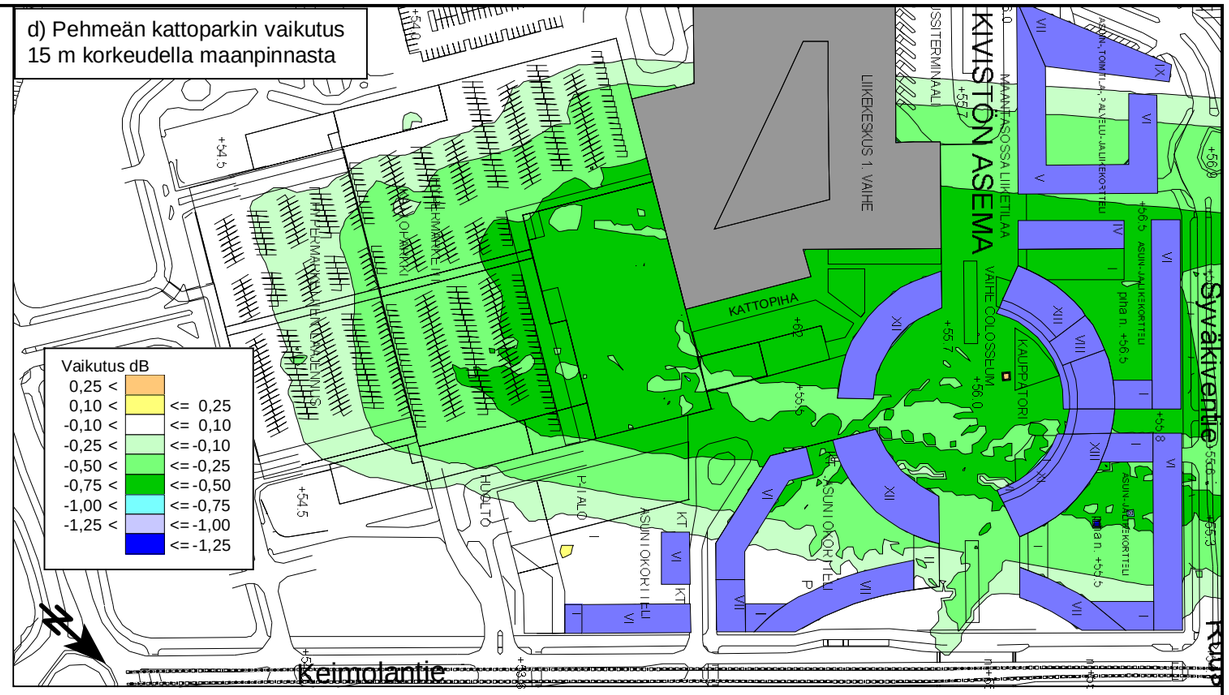
OML 14.8.2013

RAMBØLL

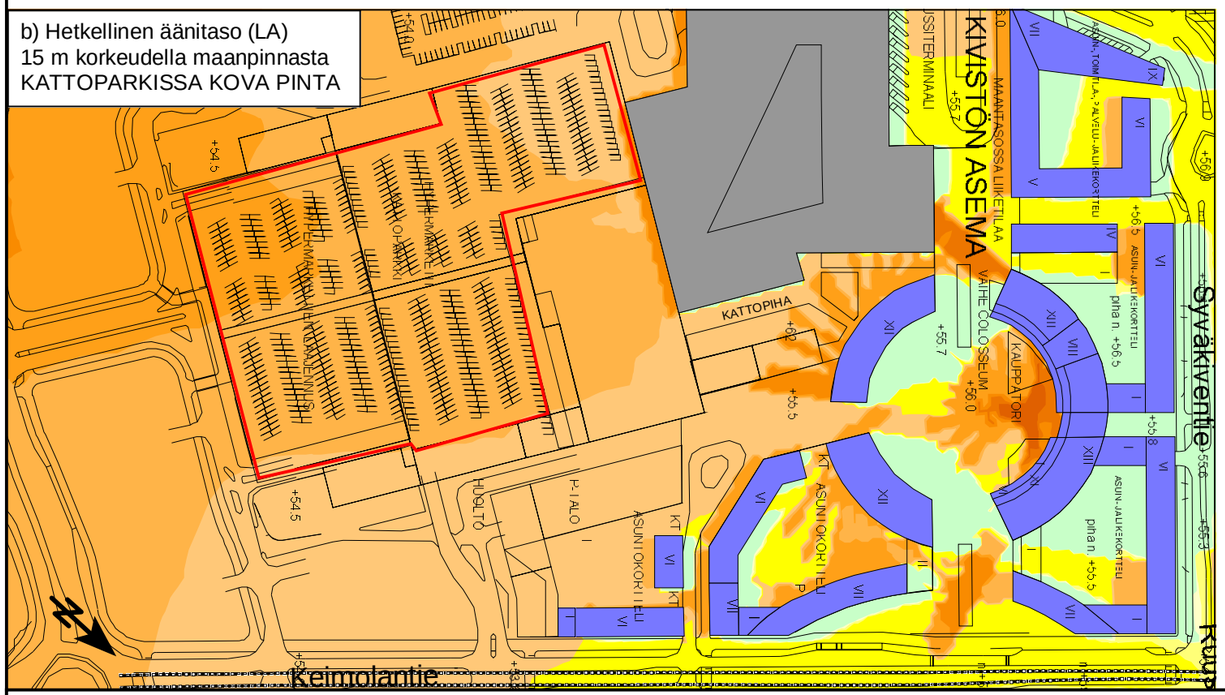
a) Hetkellinen äänitaso (LA)
2 m korkeudella maanpinnasta
KATTOPARKISSA KOVA PINTA



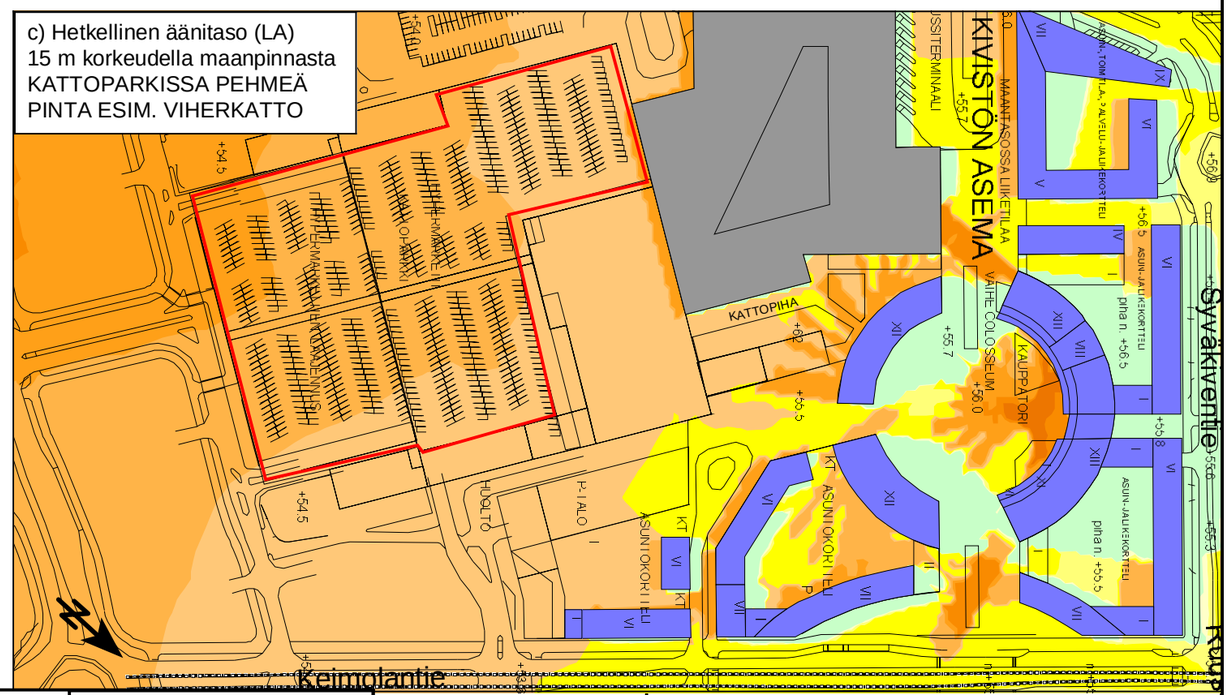
d) Pehmeän kattoparkin vaikutus
15 m korkeudella maanpinnasta



b) Hetkellinen äänitaso (LA)
15 m korkeudella maanpinnasta
KATTOPARKISSA KOVA PINTA



c) Hetkellinen äänitaso (LA)
15 m korkeudella maanpinnasta
KATTOPARKISSA PEHMEÄ
PINTA ESIM. VIHERKATTO



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Kivistön kaupunkikeskus 1
Asemakaava nro 230800, Vantaa
Meluselvitys

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapisteet julkisivuilla 6 m välein

dB
64 < <= 64
63 < <= 63
62 < <= 62
61 < <= 61
60 < <= 60
59 < <= 59
58 < <= 58
57 < <= 57
56 < <= 56
55 < <= 55

(A3) 1:3000
0 50 100 200 m

Liite 14: Liikekeskuksen kattoparkin vaikutus lentomelun heijastumiseen
Airbus A320:n äänitaso (LA) nousussa 3-kiitotieltä lounaaseen (22R)
Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I-II vaiheet toteutettu (vaihe 3)

OML 14.8.2013

RAMBOLL

Vastaanottaja
Vantaan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
20.5.2014

KIVISTÖN COLOSSEUM
ASEMAKAAVA-ALUE
RUNKOMELUSELVITYS

RAMBOLL

Päivämäärä **20.5.2014**
Laatija **Petteri Laine**

Tarkastaja

Sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 10/2013 aineistoa.

http://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata_lisenssi_versio1_20120501

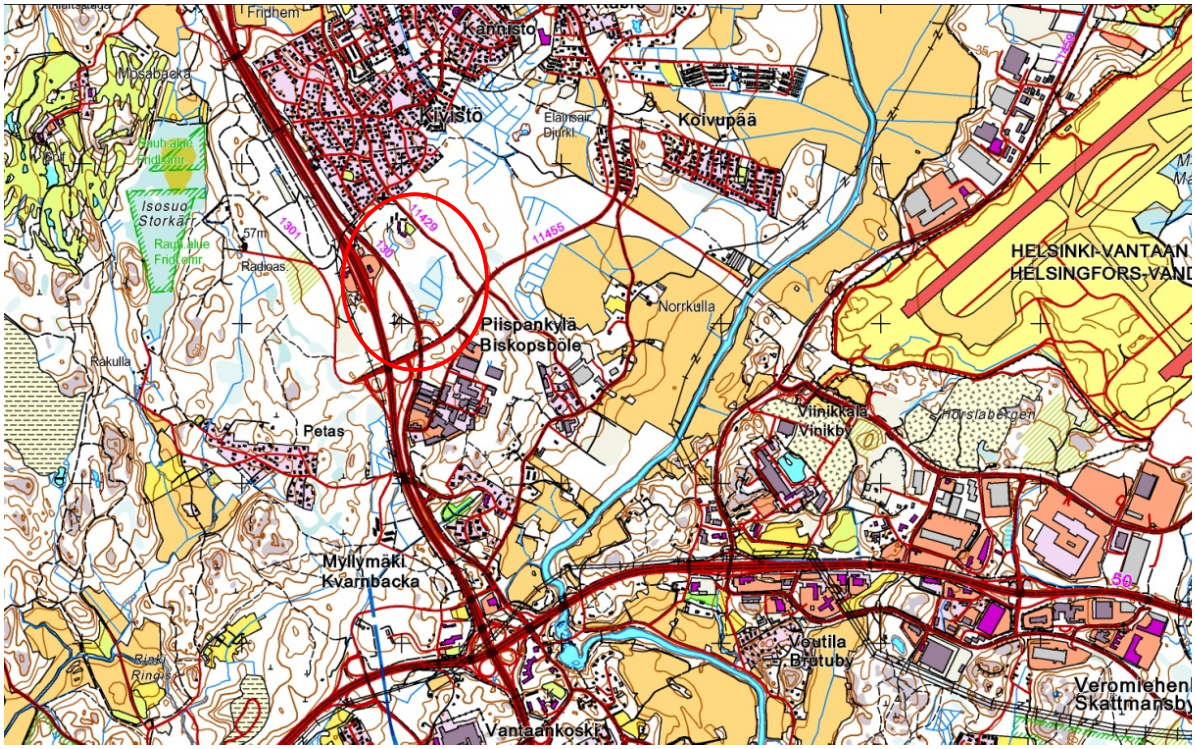
SISÄLTÖ

1.	**Työn tausta ja suunnittelualue**	**3**
2.	**Runkomelu**	**4**
2.1	Yleistä	4
2.2	Menetelmät	4
2.3	Runkomelutasot kaava-alueella	4
3.	**Yhteenveto ja johtopäätökset**	**6**
4.	**Kirjallisuus**	**7**

LIITTEET

1. TYÖN TAUSTA JA SUUNNITTELUALUE

Työssä on laadittu runkomelun toimenpidekartoitus Vantaan Kivistön Kaupunkikeskus 1 asemakaava-alueelle. Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän itäpuolella Kehäradan tuntumassa. Tarkastelualueen sijainti on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Tarkastelualueen sijainti on rajattu karttaan punaisella

Työn tilaaja on Vantaan kaupunki. Selvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy, jossa työstä on vastannut DI Petteri Laine. Selvitykset perustuvat Cederqvist & Jäntti Architects 8.4.2014 saatuihin kaavarunkoluonnoksiin (kuva 2).



Kuva 2. C&J-arkkitehtien kaavaluonnos 8.4.2014

2. RUNKOMELU

2.1 Yleistä

Värähtelyn korkeammista taajuuksista voi rakennuksen tiloihin välittyä myös runkomelua. Yleisimmin runkomelua esiintyy kallioisessa maaperässä taajuusalueella 16–250 Hz. Runkomelu on laskennallisesti ja mittausteknisesti erittäin haastava arvioitava. Kaikkien melun syntymiseen vaikuttavien tekijöiden, syntymekanismista siirtotien kautta melua säteileviin rakenteisiin, on erittäin työlästä arvioida tarkoin laskelmin. Mittaamalla äänitasoja valmiissa rakennuksissa ei mitattavasta tasosta pystytä erottamaan selkeästi runkomelusta aiheutuvaa osuutta, vaan mitattu äänitaso koostuu sekä ilmaäänestä että runkoäänestä.

2.2 Menetelmät

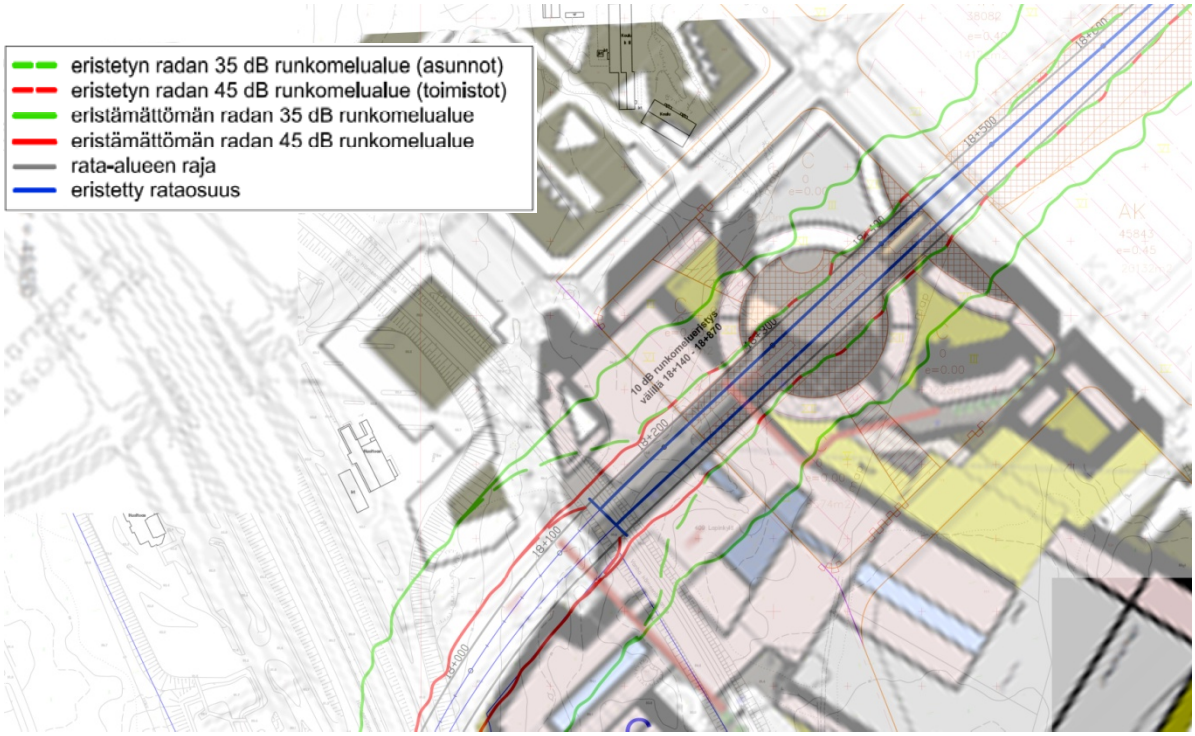
Maaliikenteen runkomelun arvioimiseen voidaan käyttää VTT:n vuonna 2009 julkaisemaa esiselvitystä *"Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi"*, joka esittää runkomelulle enimmäisohjearvoja, joita asumisviihtyvyyden takaamiseksi olisi noudatettava. Selvityksessä on ehdotettu runkomelun raja-arvoiksi asuintiloissa avorataosuuksilla L_{pASmax} = 35 dB ja tunneliosuuksilla $L_{pAS-max}$ = 30 dB, ja näitä arvoja on yleisesti sovellettu runkomelun riskiarvioinneissa. Selvityksessä on käytetty lähtötietona Akukon Oy:n laatimaa Kehäradan runkomeluselvitystä (3/2010), jossa on laskettu ohjearvot ylittävän runkomelun etäisyydet radasta vaimentamattomana ja suunniteltujen eristystoimenpiteiden jälkeen.

2.3 Runkomelutasot kaava-alueella

Tässä selvityksessä runkomelutasojen lähtötietona on käytetty Akukon Oy:n tekemää Kehäradan runkomeluselvitystä (3/2010). Selvityksessä on esitetty radasta aiheutuvat runkomelun ohjearvotasojen 45 dB (toimistot) ja 35 dB (asuinalueet) etäisyydet kehäradasta eristettynä ja eristämättömänä.

Eristäminen on mitoitettu siten, että kaikilla nykyisillä rakennetuilla alueilla alitetaan runkomelutasoille asetetut ohjearvot. Colosseumin alue on kuitenkin suunniteltu Kehäradan selvityksen jälkeen ja se tulee mahdollisesti sijaitsemaan osittain radan päällä, jossa tulee aina ottaa huomioon kantavien rakenteiden kytkeytyminen radan värähtelyyn radan eristyksistä huolimatta.

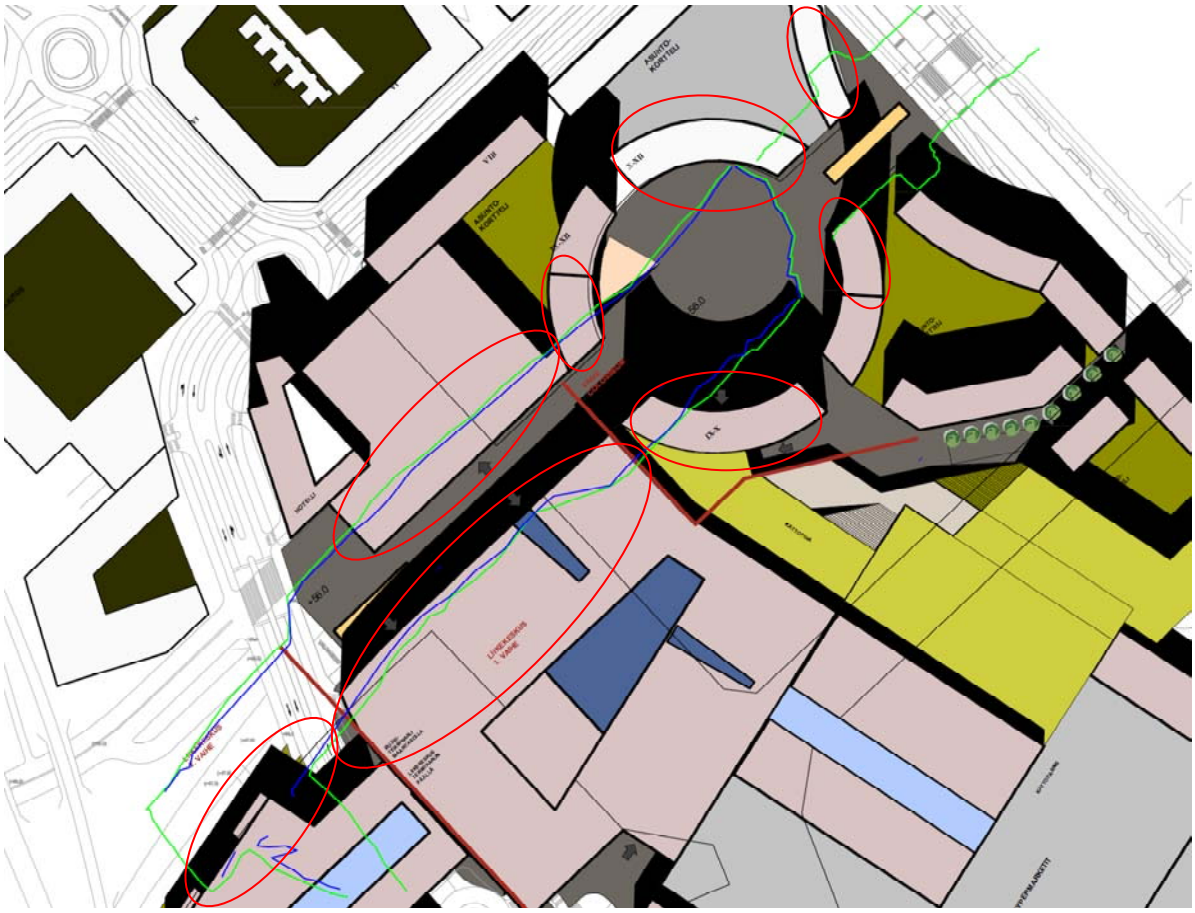
Kuvaan 3 on sijoitettu päällekkäin uusin asemapiirros sekä Akukonin laskemat runkomelun riskialueet.



Kuva 3: Runkomelualueet ja viimeisin asemapiirros

Kuvasta nähdään, että muutama aivan kallioleikkauksen reunaan tuleva rakennus ulottuu punavihreällä katkoviivoitetulle alueelle.

Kallioleikkaus ulottuu tällä hetkellä sijainnista riippuen n. 26-37 metrin päähän radan keskilinjasta. Colosseumin kohdalla runkomelun ohjearvot ylittävän alueen arvioidaan kuvien perusteella ulottuvan n. 25-28 metrin päähän radan keskilinjasta. Kallioleikkauksen pohjarakenteet tai siltakannen rakenteet voivat kuitenkin muodostaa uusia kytköksiä runkomelulle. Tämän vuoksi kaikki kuvaan 4 merkityn kallioleikkauksen reunojen sisälle tulevat rakennedetaljit ja kantavat rakenteet tulisi tarkistaa runkoäänikytkösten varalta, ja laatia rakennusvaiheessa erillinen runkomelun eristämissuunnitelma. Käytännössä kaikilta louhintarajan sisään edes osittain osuvilta rakennuksilta tulisi vaatia selvitys runkomeluriskin huomioimisesta joko eristyksin tai tukirakenteiden sijoituksin viimeistään rakennuslupaa haettaessa.



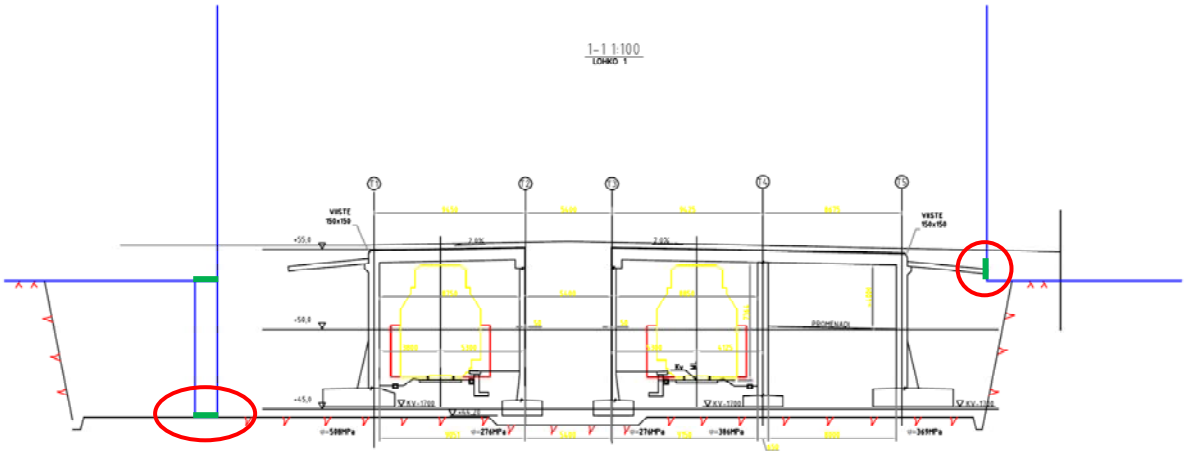
Kuva 4: Nykysuunnitelman louhintarajat (sinivihreä: louhittu alue, vihreä: louhintasuunnitelma), ja rakennusalat (punaisella), joihin rakennettaessa vaaditaan selvitys runkomelun huomioimisesta.

3. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Louhittuun kallioleikkaukseen tulevat rakennusten tukirakenteet suositellaan eristettäväksi runkomelulta. Runkovärähtelyn suuruus tulee selvittää rakennuslupaa haettaessa, ja osoittaa että tärinän ja runkomelun ohjearvot täyttyvät joko eristyksellä tai tukirakenteiden sijoittamisella runkomelun riskialueiden (kuva 3) ulkopuolelle. Kuvaan 4 on merkitty rakennukset, joissa erillinen runkomeluselvitys vaaditaan. Mikäli kyseisissä rakennuksissa ei käytetä ääntä johtavia rakenteita riskirahojen sisäpuolelle, tulee se esittää vaadituss selvityksessä.

Runkomelun laskennallinen arviointi on nykymenetelmillä edelleen melko epävarmaa, joten alueella suositellaan tehtäväksi värähtelymittauksia heti, kun Kehärataa aletaan koekäyttää. Mittauksia suositellaan tehtäväksi kansirakenteista, niiden perustuksista sekä peruskalliosta leikkauksen reunoilta. Kaava-alueelta löytyy muutamia maisemoinnin jälkeen mittaukseen soveltuvia avokallioita.

Kallioleikkauksen läheisyyteen sijoittuvissa rakennuksissa tulisi huomioida runkomelun siirtymisen riskipaikat, jotka on merkitty kuvaan 5.



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

Riskialueelle sijoittuvien rakenteiden eristeet kannattaa suunnitella kullekin rakennukselle detaljitasolla vasta, kun tiedetään värähtelyn ominaistaajuudet ja tukirakenteiden mitat ja kuormitukset.

Kantavien rakenteiden ja kallion tai suoraan maahan tai kallioon tukeutuva rakenteen ja siihen tukeutuvien rakennuksen rakenteiden väliin voidaan sijoittaa vaimentava rakenne, esim. elastomeerimatto tai jousivaimennin. Vaimennusmateriaalin jäykkyys ja ominaisuudet tulee määrittää värähtelyn häiriötaajuuden ja rakenteille tulevien kuormien mukaan. Sivusuunnassa värähtelyn siirtyminen rakennukseen on myös pyrittävä estämään esim. irrottamalla maa-aineksesta tai eristysmateriaalilla (elastomeeri tai routaeriste).

Mahdollisia tapoja toteuttaa runkomelueristys on valaa anturat kahdessa osassa, ja laittaa valujen väliin mitatun runkoääniherätteen mukaan mitoitettu elastomeerikerros. Eristys voidaan tehdä myös pilarien yläosassa joko elastomeerikerroksella tai jousivaimentimella. Lisäksi riskialueella kaikki sivusuunntaiset kytkökset kansirakenteisiin, asfalttipintoihin tai maa-aineskerroksiin tulee katkaista ja käyttää väleissä esimerkiksi routamattoja tms. joustavia täytemateriaaleja.

4. KIRJALLISUUS

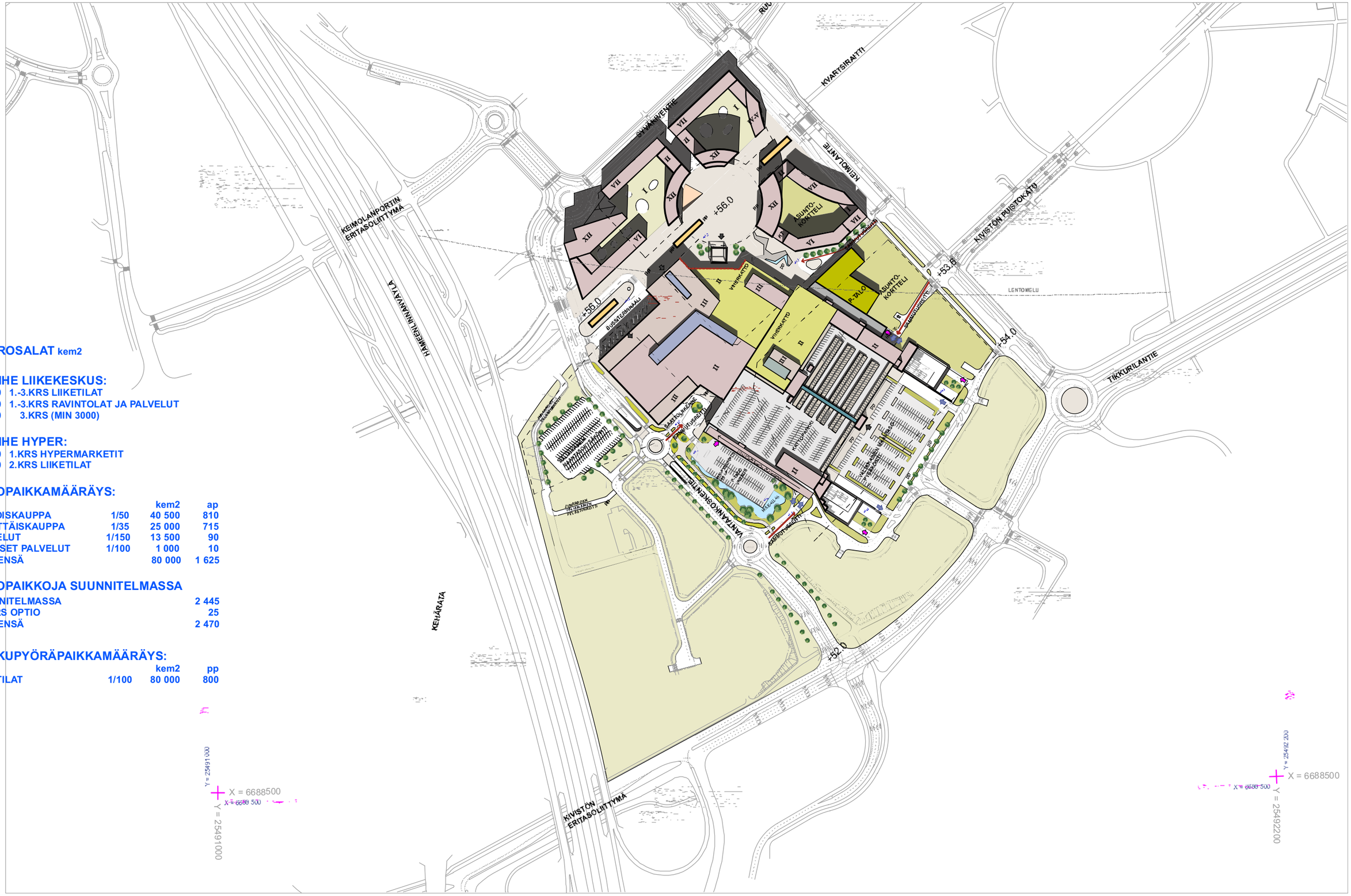
VTT 2009 Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, esiselvitys, Espoo. 56 s. + liit. 11 s. (VTT tiedotteita 2468). ISBN 978-951-38-7270-0. ISSN 1455-0865.

VTT 2008 Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi, Espoo. 95 s. + liit. 69 s. (VTT tiedotteita 2425). ISBN 978-951-38-7197-0. ISSN 1455-0865.

VTT 2006 Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa. Espoo. 46 s. + liit. 33 s. (VTT Working papers 50). ISBN 951-38-6602-5. ISSN 1459-7683.

VTT 2005 Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta. Espoo. 50 s + liitt. 15 s. (VTT tiedotteita 2278). ISBN 951-38-6523-1. ISSN 1235-0605.

VTT 2001 Rautatieliikenteen tärinän vaikutus rakenteisiin - vaurio-alttiuden kartoittaminen ja mittaaminen. Luonnos, 47 s.



KERROSALAT kem2

1-VAIHE LIIKEKESKUS:

30 000	1.-3.KRS LIIKETILAT
5 500	1.-3.KRS RAVINTOLAT JA PALVELUT
14 500	3.KRS (MIN 3000)

1-VAIHE HYPER:

25 000	1.KRS HYPERMARKETIT
5 000	2.KRS LIIKETILAT

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

		kem2	ap
ERIKOISKAUPPA	1/50	40 500	810
PÄIVITTÄISKAUPPA	1/35	25 000	715
PALVELUT	1/150	13 500	90
JULKISET PALVELUT	1/100	1 000	10
YHTEENSÄ		80 000	1 625

AUTOPAIKKOJA SUUNNITELMASSA

SUUNNITELMASSA	2 445
K1-KRS OPTIO	25
YHTEENSÄ	2 470

POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYS:

		kem2	pp
LIIKETILAT	1/100	80 000	800

C&J 1259

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Palvelu ja erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

JUNA-ASEMA
KATETTU EDUSTATILA
POLKU-PYÖRÄT
+56.0
BUSSITERMINAALI
TERASSI
+56.000
ASUNTO-KORTTELI
POLKU-PYÖRÄPUUT 360 PP
HUOLTO
WC
VÄLIAIKAINEN MAANTASO PYSÄKÖINTI 170 AP
JUNARADAN VÄLIAIKAINEN PELASTUSREITTI
+55.7
SAATTOLIIKENNE
POLKU-PYÖRÄT 30 PP
P-TALO VARAUS
MAANTASO-PYSÄKÖINTI 100 AP
+53.7
+54.5
JULKISEN RAKENNUKSEN KORTTELI
LENTOMELU
HYPER HUOLTO
+54.7
VÄLIAIKAINEN MAANTASO-PYSÄKÖINTI K1-TASOSSA
230 AP
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

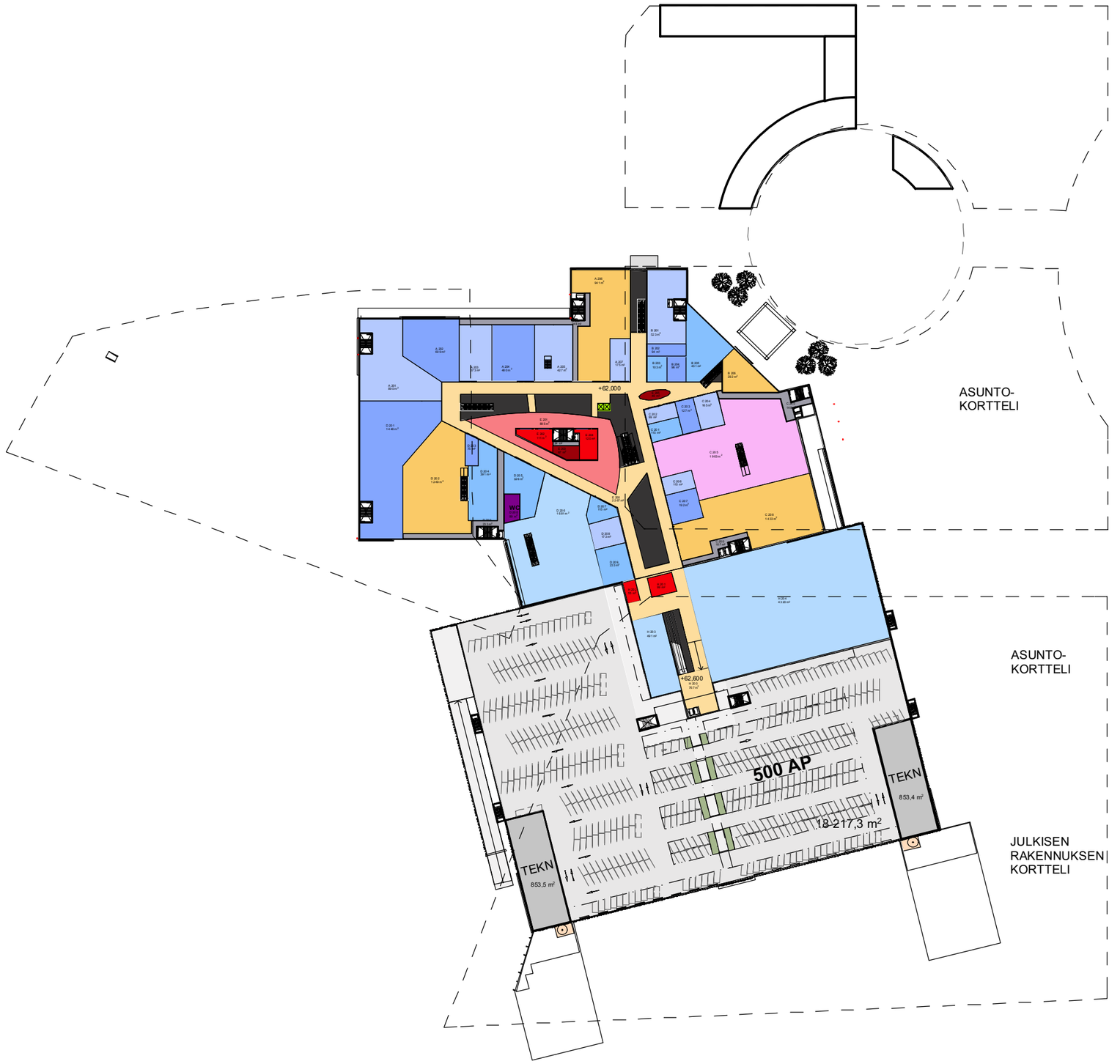
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA - HOK-ELANTO - KESKO C&J | MAANKÄYTTÖLUONNOS | 1.KRS POHJAPIIR. 1-VAIHE | 1:2000, | LUONNOS | 3.10.2014

KAUPALLINEN

- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Palvelu ja erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

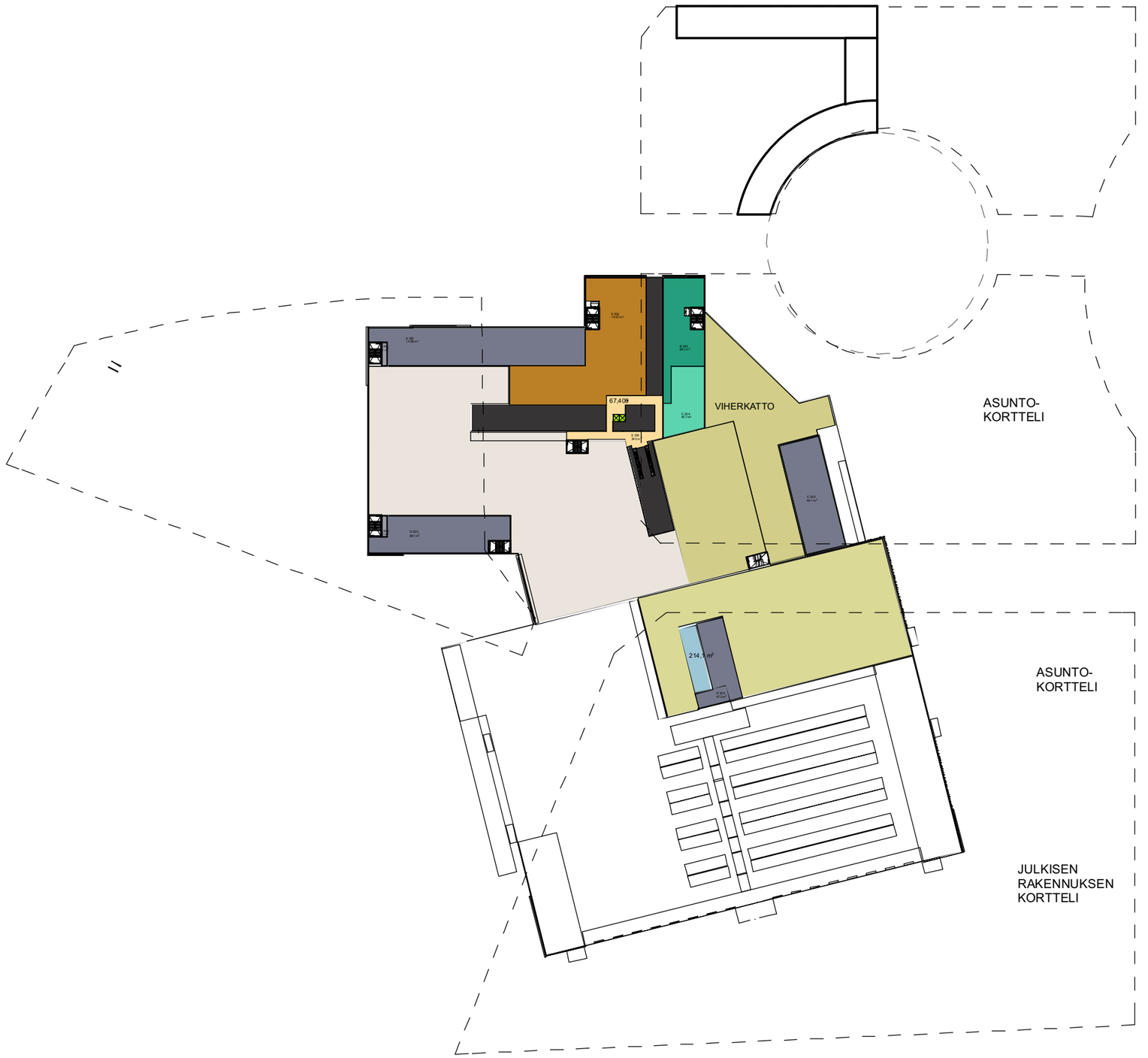
YLEINEN

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



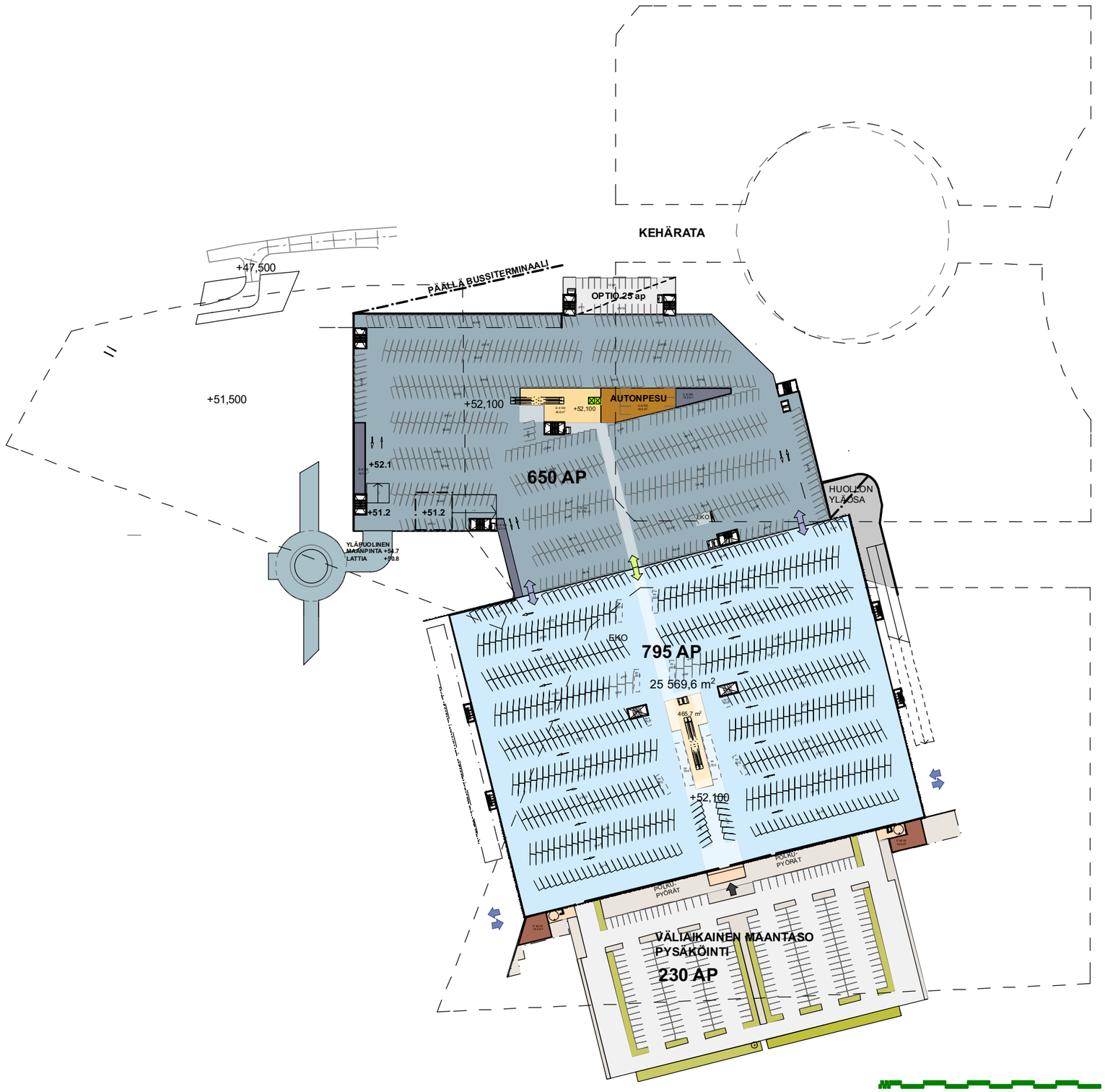
KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Palvelu ja erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Palvelu ja erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA - HOK-ELANTO - KESKO C&J** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

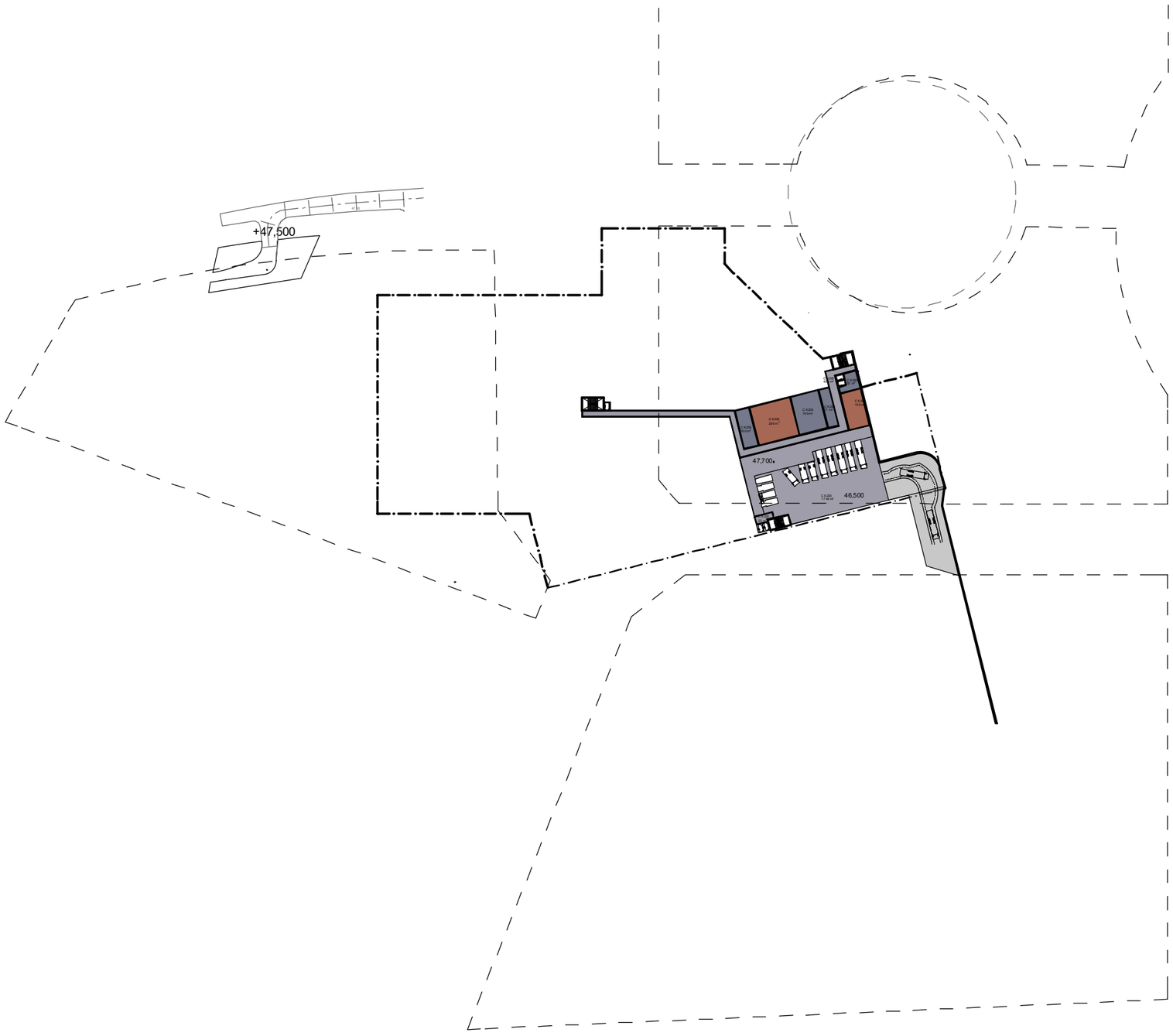
K1 POHJAPIIR. 1-VAIHE **1:2000,** **LUONNOS** **3.10.2014**

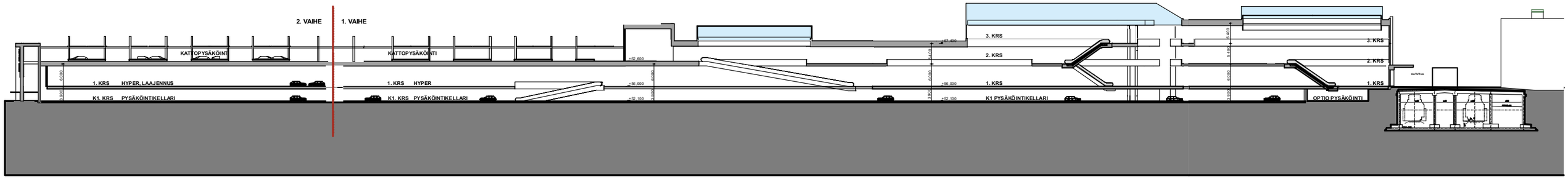
KAUPALLINEN

- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Palvelu ja erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

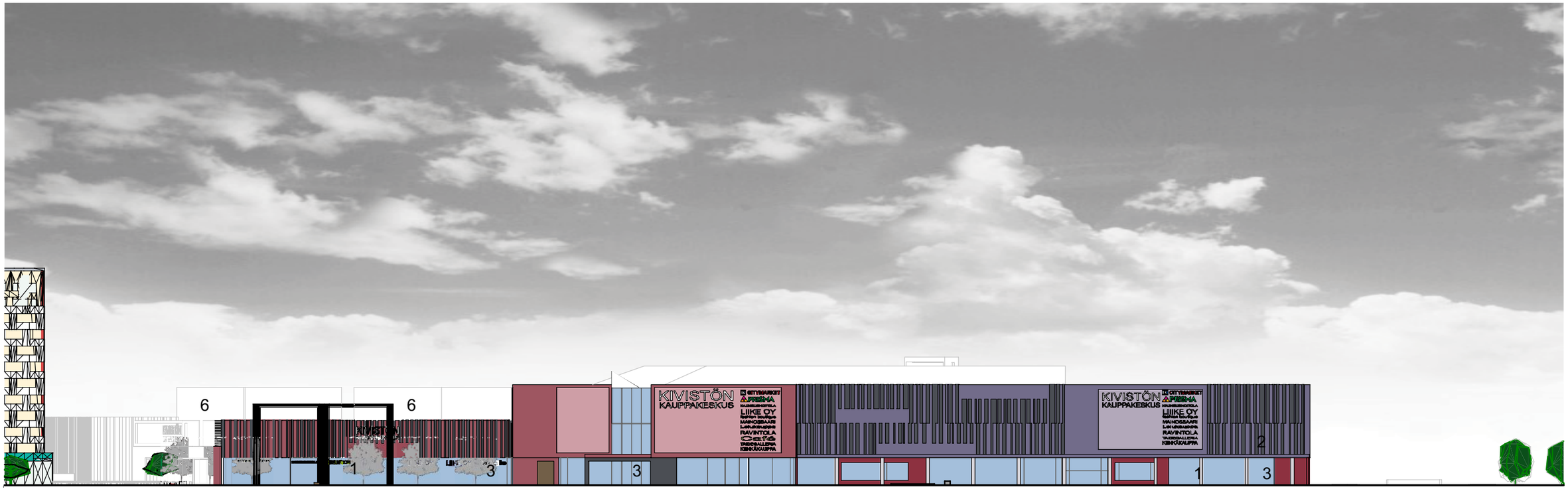




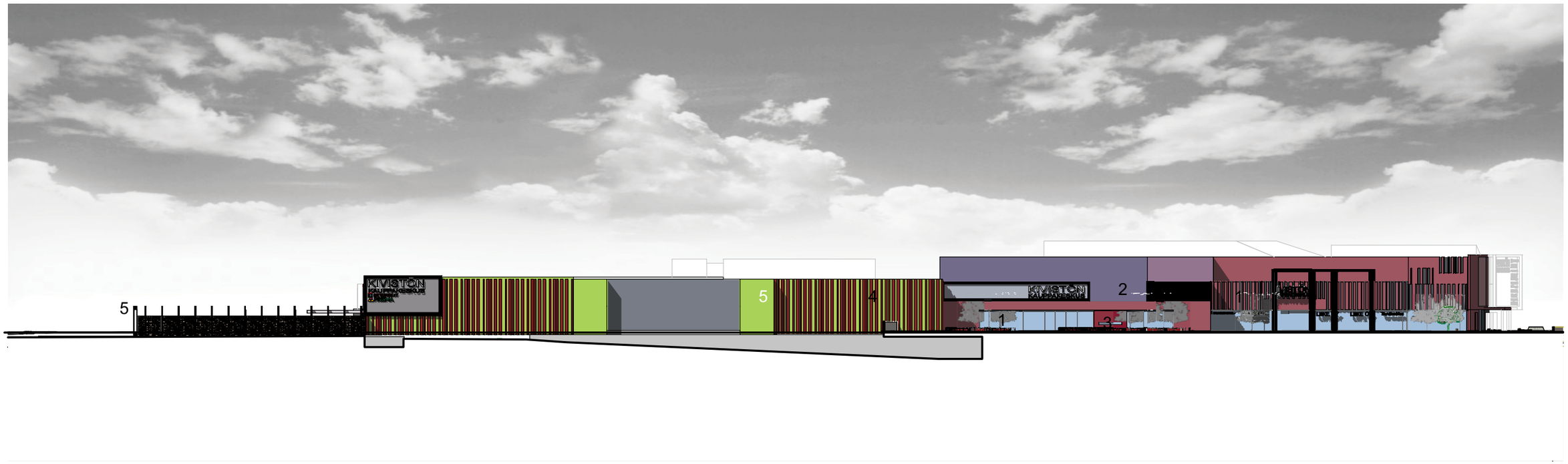
0 5 10 20 30 40 50

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA - HOK-ELANTO - KESKO C&J** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

LEIKKAUS B 1-2 VAIHE 1:1000 LUONNOS 3.10.2014



JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI



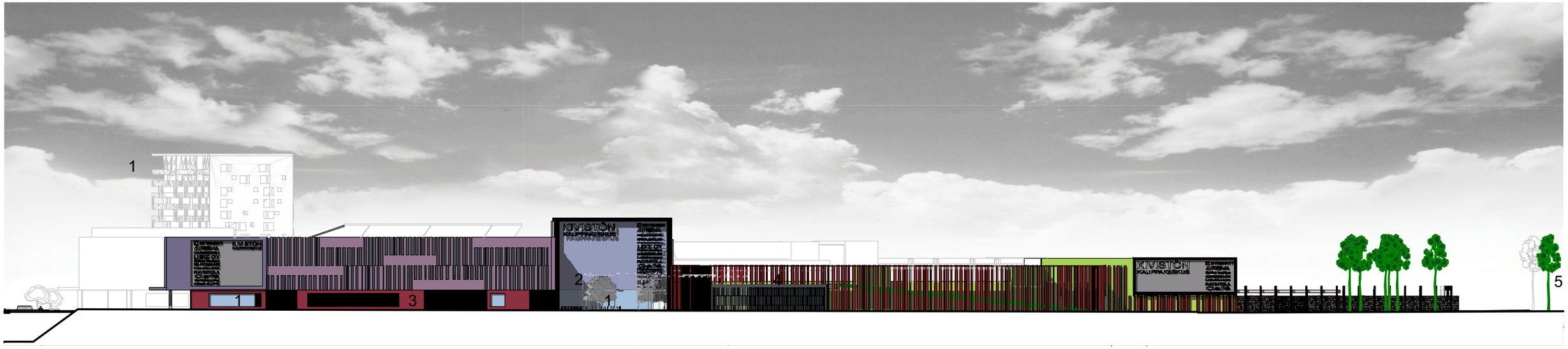
JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI

HYPERIN HUOLTOPIHOJEN VERHOUKSENA KIVIKORIRAKENNE



JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI

HYPERIN HUOLTOPIHOJEN VERHOUKSENA KIVIKORIRAKENNE



JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI

HYPERIN HUOLTOPIHOJEN VERHOUKSENA KIVIKORIRAKENNE

KERROSALAT kem2

1-VAIHE LIIKEKESKUS:
30 000 1.-3.KRS LIIKETILAT
5 500 1.-3.KRS RAVINTOLAT JA PALVELUT
14 500 3.KRS (MIN 3000)

COLOSSEUM-VAIHE:
1 950 2.KRS
9 550 3.-11.KRS

1-VAIHE HYPER:
25 000 1.KRS HYPERMARKETIT
5 000 2.KRS LIIKETILAT

2-VAIHE LIIKEKESKUS:
30 000 1.-3. KRS LIIKETILAT
10 000 1.-3. KRS RAVINTOLAT JA PALVELUT

2-VAIHE HYPER:
10 000 HYPERMARKETIT

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYS:

		m2	ap
ERIKOISKAUPPA	1/50	72 450	1 449
COLOSSEUM 1.KRS	1/50	1 950	39
PÄIVITTÄISKAUPPA	1/35	35 000	1 000
PALVELUT	1/150	13 500	90
JULKISET PALVELUT	1/100	1 000	10
ASUNNOT	1/130	9 550	73
YHTEENSÄ		133 450	2 661

AUTOPAIKKOJA SUUNNITELMASSA

SUUNNITELMASSA	3 335
P-TALO OPTIO	380
K1-KRS OPTIO	25
YHTEENSÄ	3 740

POLKUPYÖRÄPAIKKAMÄÄRÄYS:

		kem2	pp
LIIKETILAT	1/100	121 950	1 220
ASUNNOT	1/35	9 550	273
YHTEENSÄ		131 500	1 493



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA - HOK-ELANTO - KESKO C&J** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

ASEMAPIIRROS 1-2 VAIHE 1:4000 LUONNOS 3.10.2014

KAUPALLINEN

- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Palvelu ja erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

2. VAIHE 1. VAIHE

JUNA-ASEMA

KATETTU EDUSTATILA

BUSSITERMINAALI

VAIHE COLOSSEUM

+56.0

JUNARADAN PELASTUSREITTI

ASUNTO-KORTTELI

P-TALO 2 269,0

80 AP

100 AP

P-TALO VARAUS

SAATTOLIIKENNE

AJOYHTEYS P-KELLARIIN / P-TALOON

+55.7

+56.000

+54.7

+53.7

+54.5

2. VAIHE

JULKISEN RAKENNUKSEN KORTTELI

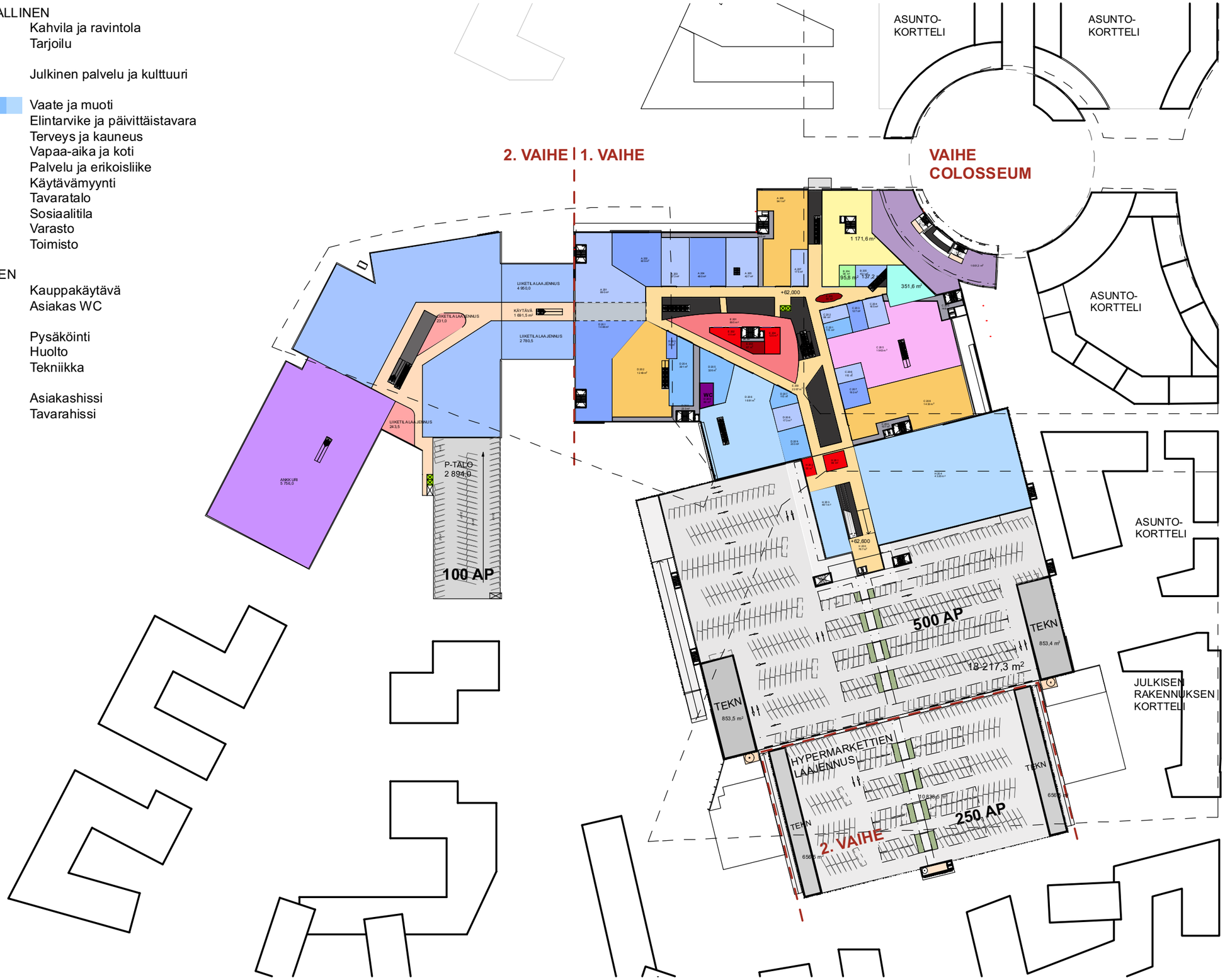
LENTOMELU

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA - HOK-ELANTO - KESKO C&J | MAANKÄYTTÖLUONNOS

1.KRS POHJAPIIR. 1-2 VAIHE 1:2000, 1:1 LUONNOS 3.10.2014

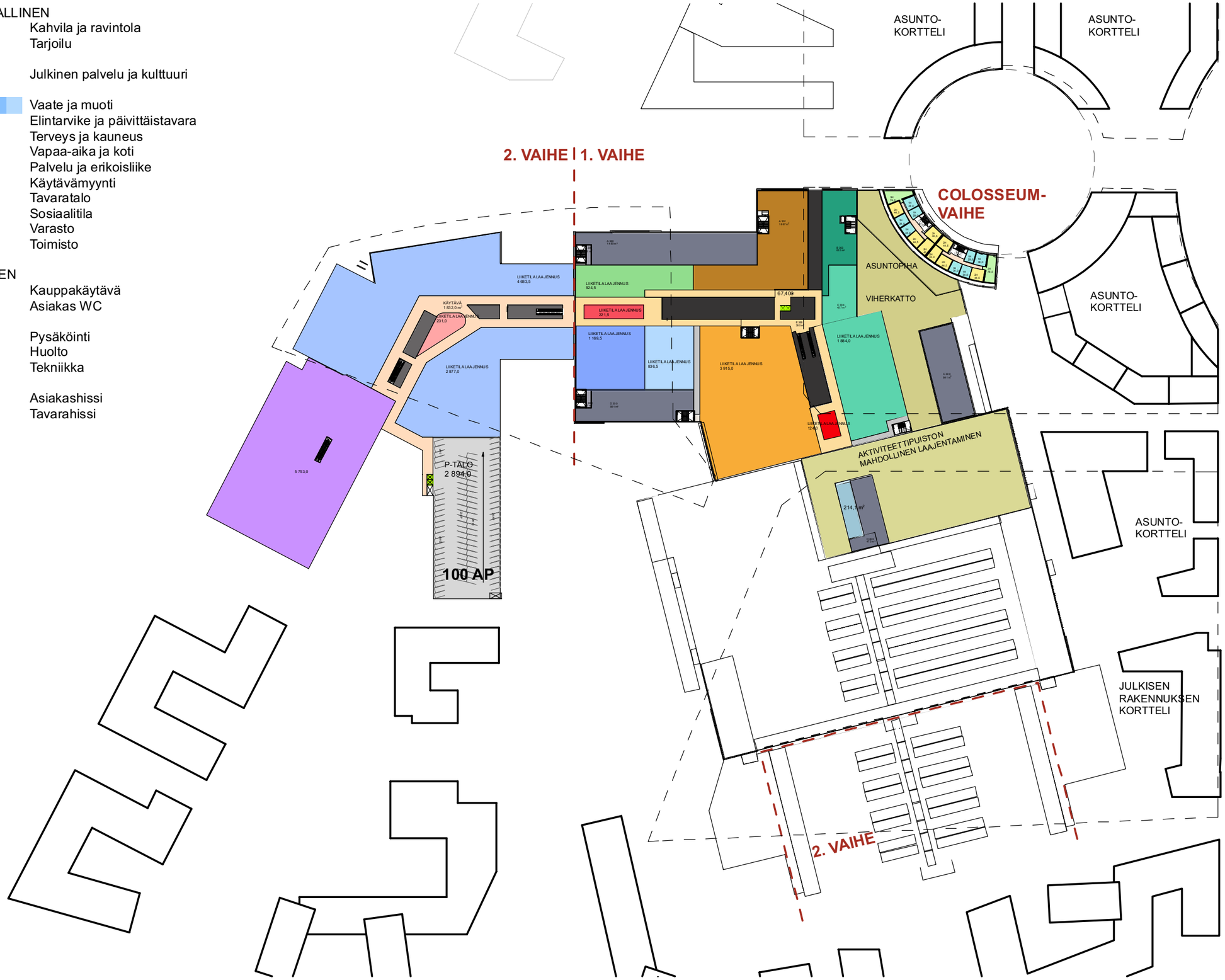
KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Palvelu ja erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



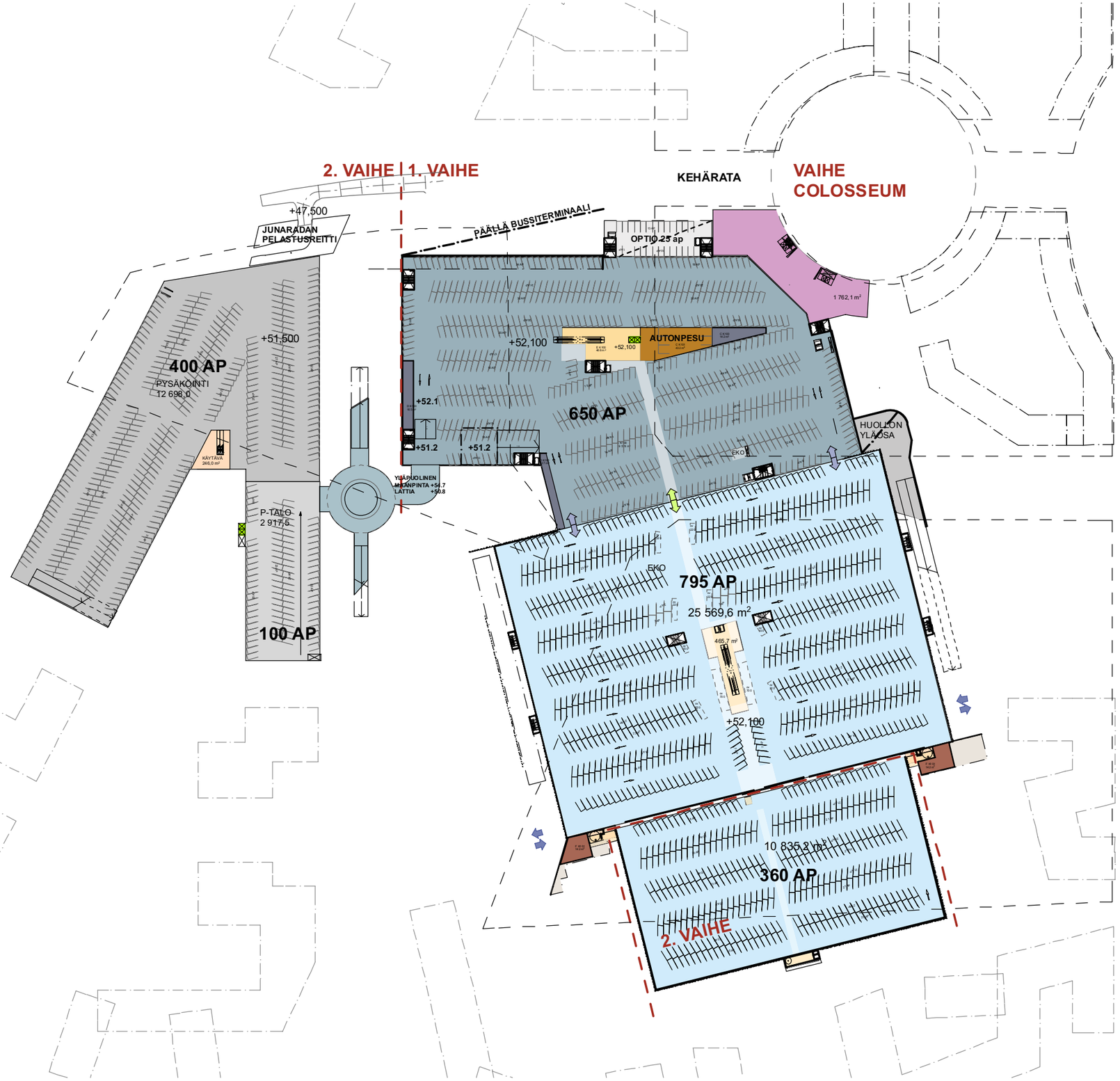
KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Palvelu ja erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Palvelu ja erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

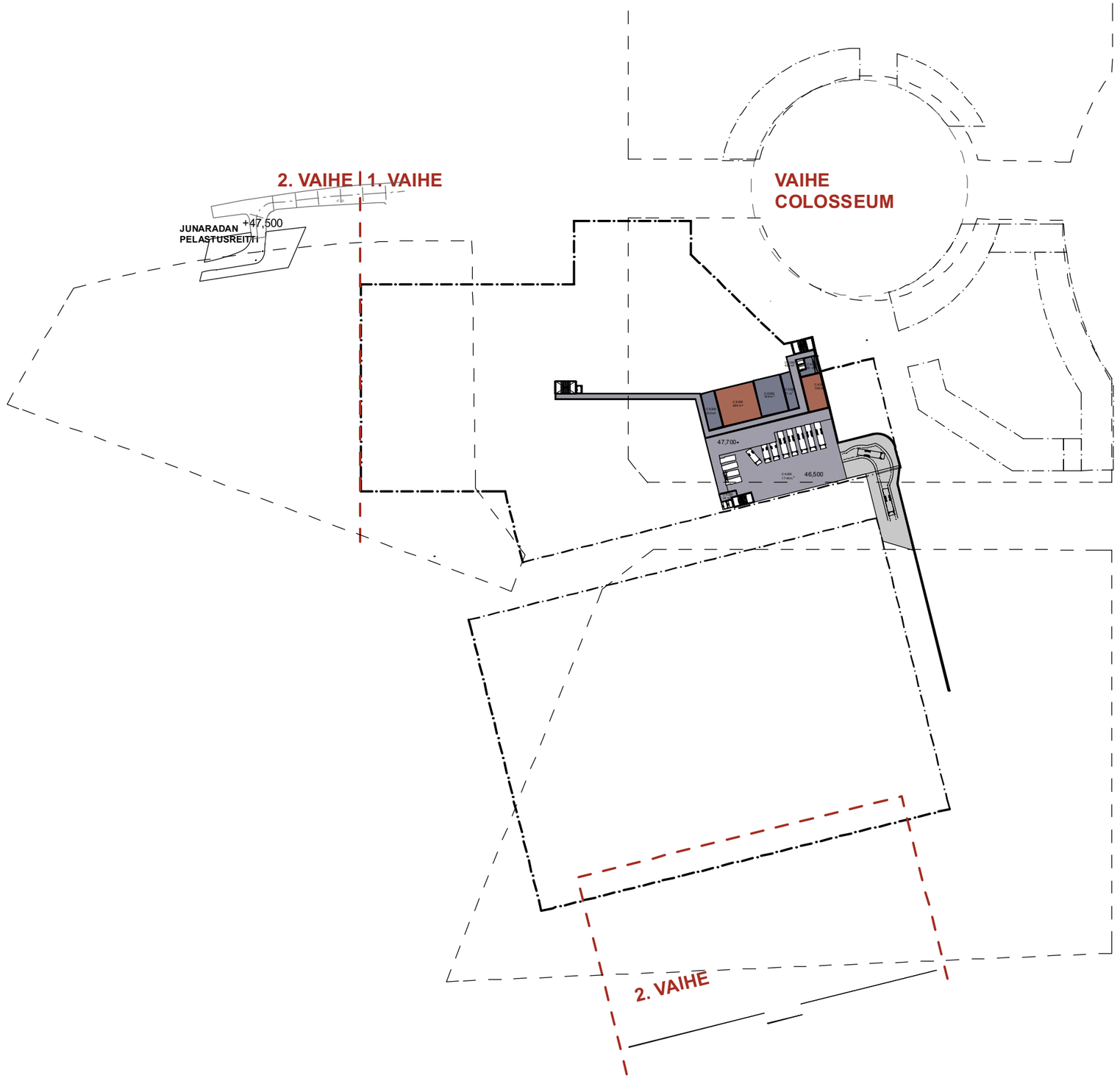


KAUPALLINEN

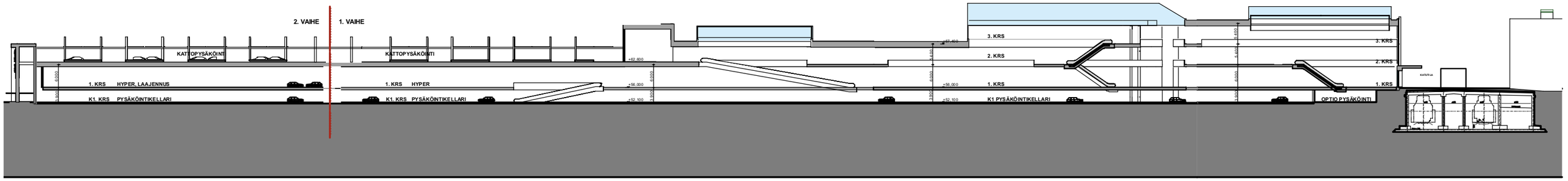
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Palvelu ja erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



C&J 1259


2. VAIHE
1. VAIHE
KATTOPYSÄKÖINTI
KATTOPYSÄKÖINTI
1. KRS HYPER, LAAJENNUS
K1. KRS PYSÄKÖINTIKELLARI
1. KRS HYPER
K1. KRS PYSÄKÖINTIKELLARI
+62,600
+56,000
+52,100
3. KRS
2. KRS
1. KRS
K1 PYSÄKÖINTIKELLARI
+67,400
+56,000
+52,100
3. KRS
2. KRS
1. KRS
OPTIO PYSÄKÖINTI
KATUTILA
4,000
3,500



JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI



JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI

HYPERIN HUOLTOPIHOJEN VERHOUKSENA KIVIKORIRAKENNE



JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI

HYPERIN HUOLTOPIHOJEN VERHOUKSENA KIVIKORIRAKENNE



JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI

HYPERIN HUOLTOPIHOJEN VERHOUKSENA KIVIKORIRAKENNE


















KIVISTÖN
KAUPPAKESKUS
CITYMARKET
PRISMA
MANOSBAARI
RAVINTOLA
Café
KENKÄKAUPPA


KIVISTÖN
KAUPPAKESKUS
CITYMARKET
PRISMA
RAVINTOLA


ISTON
PAKESKUS


KIVISTÖN
KAUPPAKESKUS
CITYMARKET
PRISMA
KAUNEUSHOTOLA
LIIKE OY
fashion boutique
MAINOSBAARI
Leikkauspiste
KIVISTÖN
KAUPPAKESKUS
CITYMARKET
PRISMA
sisustus
fashion boutique
MAINOSBAARI
CAFE
URHEILUVÄLINE



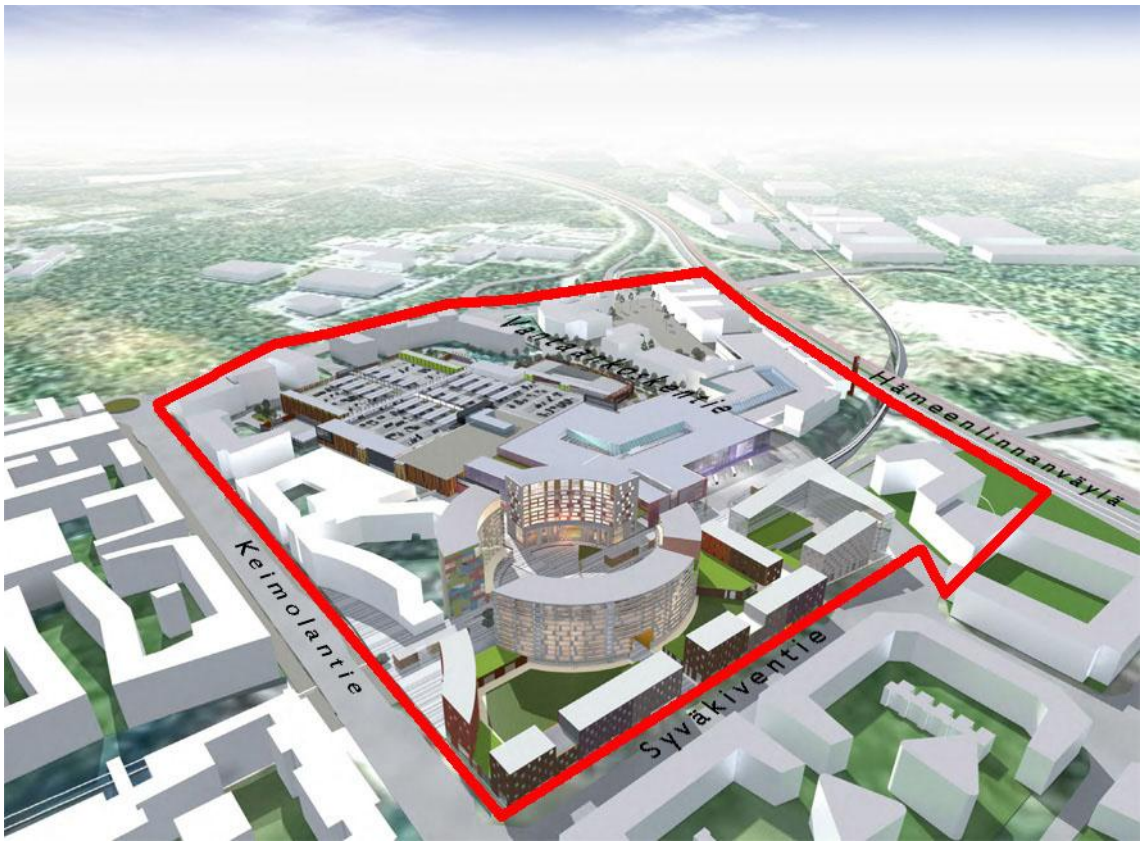

STORE
DELI
CAFE PIAZZA
SPORT

Kivistö, kaupunginosa 23

Kivistön kaupunkikeskus 1

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014



Ilmakuvanäkymä suunnittelualueelle pohjoisesta
Kuva: Cederqvist & Jäntti arkkitehdit

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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

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

Yhteensä rakennusoikeutta sisältyy kaavaan noin 85 800 asumisen k-m^2,142 000 keskusta-toimintojen k-m^2, 122 000 toimitilarakennusten k-m^2 ja 8 000 yleisten rakennusten k-m^2.

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

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo 4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 5
2 TIIVISTELMÄ 7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 7
2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 8
3 LÄHTÖKOHDAT 10
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 10
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 10
3.1.2 Luonnonympäristö 11
3.1.3 Rakennettu ympäristö 15
3.1.4 Liikenne 16
3.1.5 Tekninen huolto 16
3.1.6 Ympäristöhäiriöt 17
3.1.7 Maanomistus 20
3.2 Suunnittelutilanne 21
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 21
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 28
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 28
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 28
4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus 29
4.3.1 Osalliset 29
4.3.2 Vireille tulo 30
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 30
4.3.4 Nähtävillä oloaikana saadut muistutukset 36
4.3.5 Saadut lausunnot 36
4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet 36
4.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteet 36
4.4.2 Kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteet 37
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 38
4.4.4 Julkisten palveluiden tavoitteet 38
4.4.5 Liikennesuunnittelun tavoitteet 40
4.4.6 Taiteen tavoitteet 40
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 40
4.5.1 Suunnittelun vaiheet 40
4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 43
4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 44
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 45
5.1 Asemakaavan rakenne 45
5.1.1 Mitoitus 46
5.1.2 Palvelut 49
5.2 Aluevaraukset 52
5.2.1 Korttelialueet 52
5.2.2 Tekninen huolto 57
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 58
5.4 Kaavan vaikutukset 59
5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset 59
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 62
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 63
5.4.4 Vaikutukset kaupallisiin palveluihin 64
5.4.5 Vaikutukset talouteen 67
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 67
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset 70
5.7 Nimistö 70
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 70
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 70
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 70
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 71

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

Muut liitteet:

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

Kaupunkikuvallinen konseptikäsikirja, Arkkitehtitoimisto APRT Oy / Hannu Tikka, luonnos 13.10.2014

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

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

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

Kivistön vaikutusalueen väestö- ja ostovoimakehitys. Realprojekti, 31.3.2014

Liikenteen vaikutusten arviointi ja liikennesuunnitelma, Trafix Oy, 9.10.2014

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS, Kestävän kehityksen One Planet Living – tavoiteohjelma. Camilla Eklund/Skanska ja Vantaan kaupunki, 13.10.2014

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

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

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

Kehäradan päivitetty ratasuunnitelma (WSP Group 2011)

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

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

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

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

Marja-Vantaan kasvillisuusselvitys 2011 Vantaan kaupungin ympäristökeskus

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

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

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

Marja-Vantaan lepakkokartoitus 2009, 2010 Faunatica Oy

Marja-Vantaan matelija- ja sammakkoeläinselvitys 2011 Faunatica Oy

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

Rakennettavuusselvitys, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 6.5.2014

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

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

Vantaan pienvesiselvitys 2009, FCG Planeko Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

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

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

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

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

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

Asemakaavatyöhön liittynyt aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ELY – keskuksen kanssa käytiin 22.1.2014. Neuvottelun tuloksena kaavatyötä saatiin jatkaa kaupan kerrosalamitoituksen 60 000 k-m^2 1. vaiheessa + 40 000 k-m^2 laajennusvaiheessa, kun asukas- ja asiakaspohja on kasvanut riittävästi.

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

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

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

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

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

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

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

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosehdotusta käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.10.2014.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

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

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

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

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

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavaratkaisun sisältämien mittavien rakentamismahdollisuuksien sekä jo valmiiden katu- ja kunnallisteknisten suunnitelmien muuttamisen vuoksi toteuttaminen tulee tapahtumaan useassa eri vaiheessa. Myös Vantaankoskentien siirto edellyttää väliaikaisia järjestelyjä. Suunnittelussa on keskeinen tavoite ollut välttää turhia väliaikaisjärjestelyjä, mm. linja-autoterminaalin sijainnin osalta. Täysin ideaaliin tilanteeseen ei ole päästy tähän mennessä. Asuntorakentaminen voi

käynnistyä sekä radan pohjois- että eteläpuolella välittömästi asemakaavan tultua voimaan. Asuinkortteleiden ja –tonttien rakentamisjärjestyksellä torjutaan valtatie 3:n aiheuttama tieliikennemelu, silloin, kun rakentaminen alkaa ennen kauppakeskuksen toteutumista.

Kauppakeskuksen toteuttaminen tulee tapahtumaan ainakin kahdessa vaiheessa: ensimmäisessä rakentamisvaiheessa saadaan toteuttaa enintään 60 000 k-m^2 kaupallisia tiloja, joista 25 000 k-m^2 on päivittäistavarakaupan suuriyksikköä. Syksyn 2014 arvioiden mukaan kauppakeskuksen 1. vaihe avataan v. 2018.

Kun laajenemiselle asetettavat edellytykset ovat täyttyneet, kauppaa sisältäviä tiloja saadaan rakentaa Vantaankoskentien ylä- ja länsipuolelle yht. 30 000 k-m^2. Päivittäistavarakaupan suuryksikön laajenemisvara, 10 000 k-m^2 sijoittuu 1. toteutusvaiheen eteläpuolelle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Kehäradan ja katujen rakennustyömaita lukuun ottamatta alue on rakentamaton ja kasvaa sekametsää. Alueen itäpuolella katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen on käynnistynyt vuonna 2013 ja asuntorakentaminen keskustassa keväällä 2014. Vantaan asuntomessut 2015 -alue sijaitsee keskustan koillisnurkassa.

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



Asemakaava-alueen rajaus ilmakuvassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maiseman historia, maisemakuva

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

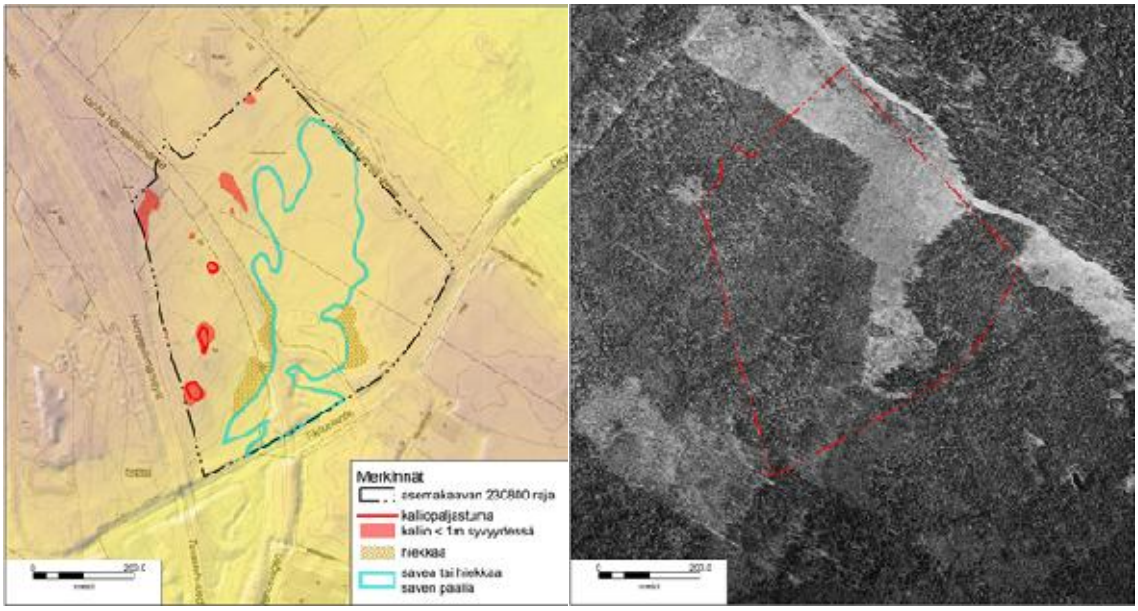
Maasto on melko tasaista. Suunnittelualueen korkein kohta on lännessä huoltoaseman pihalla noin 63 metrin korkeudessa. Maaston alhaisin kohta on etelässä noin 48 metrin korkeudella. Suunnittelualueen keskikohdan laakson maaperä on pääosin savea, jonka päällä on laajalti hiekkaa. Laakson pohja on jossain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

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

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

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

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



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

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

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

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

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

Maaperä ja rakennettavuus

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

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



Maaperä- ja rakennettavuuskartta.

1. Kehäradan eteläpuoleinen keskustatoimintojen alue (K23196)
Kehäradan eteläpuolelle sijoittuvan korttelialueen luonnon maanpinta vaihtelee välillä noin +50...+55. Alueen eteläosassa on alavampi maastopainanne, ja maanpinta on korkeimmillaan alueen itä- ja länsiosalla.

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

Pintamaalajikartan mukaan alueen itä- ja länsiosalla on moreenia. Kairausten mukaan alueen länsiosalla on paikoin maan pinnassa turvekerroksia tai ohuita siltti-savikerroksia. Painokairaukset ovat päättyneet itä- ja länsiosalla 1–3 m syvyydellä maanpinnasta tiiviiseen maakerrokseen. Länsiosalla porakonekairauksilla varmistetut kallionpinnat vaihtelevat noin 2,5–3,5 m syvyydellä maanpinnasta.

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

2. Kehäradan eteläpuoleiset korttelialueet (K23195)
Kehäradan eteläpuoleisen korttelialueella luonnon maanpinta vaihtelee välillä +52...+54 viettäen luoteeseen. Pintamaalajikartan mukaan alueen itäosa on moreenialuetta ja länsiosa savi- ja savi-moreenialuetta. Alueella tehtyjen kairausten mukaan pehmeää maata esiintyy 0–2 m syvyydellä maanpinnasta. Saven tai siltin alapuolella on hiekkaa ja tiivistä moreenia tai soraa. Painokairaukset ovat päättyneet alueella tiiviiseen maakerrokseen.

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

3. Kehäradan pohjoispuoleiset korttelialueet (K23188, K23189, K23190)
Kehäradan pohjoispuolisella alueella luonnon maanpinta vaihtelee välillä +53…+55.
Pintamaalajikartan mukaan kehäradan pohjoispuolinen alue on kallioista moreenialuetta. Alueella tehtyjen kairausten mukaan pehmeää silttimaata voi esiintyä 0–1 m syvyydellä maanpinnasta. Siltin alapuolella on hiekkaa ja tiivistä mo-

reenia tai soraa. Painokairaukset ovat päättyneet alueella tiiviiseen maakerrokseen. Porakonekairauksilla varmistetut kallionpinnat vaihtelevat alueella noin 2,5–5 m syvyydellä maanpinnasta.

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

4. Kehäradan pohjoispuoleinen LPA-alue (K23191)
Kehäradan pohjoispuolisella alueella maanpinta vaihtelee välillä +53…+63. Pintamaalajikartan mukaan kehäradan pohjoispuolinen alue on kallioista moreenialuetta ja täytemaa-aluetta. Kairausten perusteella pehmeää silttimaata voi esiintyä 0–1 m syvyydellä maanpinnasta. Siltin alapuolella on hiekkaa ja tiivistä moreenia tai soraa. Paino-kairaukset ovat päättyneet alueella tiiviiseen maakerrokseen.

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

5. Vantaankoskentien lounaispuoleisella olevat korttelialueet (K23192, K23193)
Vantaankoskentien lounaispuoleisella alueella luonnon maanpinta vaihtelee välillä +48…+57 ja maanpinta viettää kaakkoon. Pintamaalajikartan mukaan alue on pääasiassa kallioista moreenialuetta ja alueen kaakkoisosa on hiekka-, hiekka-savi-, siltti- ja savialuetta.

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

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

6. Sarviválkkeentien eteläpuoliset korttelialueet (K23194)
Sarviválkkeentien eteläpuolisella korttelialueella luonnon maanpinta vaihtelee välillä +50…+56 viettäen lounaaseen. Pintamaalajikartan mukaan alue on moreenialuetta ja alueen länsiosassa on hiekka- ja savialuetta. Korkeammilla kohdilla on paikoin kalliopaljastumia.

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

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Asemakaava-alue on tällä hetkellä asumaton. Kaava-alue kuuluu Kivistön kaupunginosaan (kaupunginosa 23), jossa tällä hetkellä asuu noin 3 400 asukasta.

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

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

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

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

Tärkeimmät Kivistön kaupunginosatasoiset kaupalliset palvelut tulevat sijoittumaan tämän kaavatyön alueelle.

Kivistön uutta keskustaa palveleva ensimmäinen lähikauppa avataan vuoden 2015 loppupuolella, n. 1 000 k-m^2. Kauppa sijoittuu Ruusukvartsinkadun ja Ruusukvartsinkujan kulmaukseen rakennettavan pysäköintitalon maantasokerrokseen noin 100 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta. Asuntomessualueen Rubiiniparkkiin rakentuu asukastila. Asemakaavatöillä on mahdollistettu mm. pääkadun, Ruusukvartsinkadun ja Safiiriaukion varressa kivijalkakerroksiin liike-, palvelu- ja työtilojen toteuttaminen heti rakentamalla 1. kerros korkeampana tilana. Asukasmäärän kasvaessa tulee kysyntää pienimuotoiselle yritystoiminnalle.

Kaupunkikeskukseen sijoittuvien julkisten palveluiden lisäksi julkisia palveluita tulee lähivuosina tarjoamaan enemmän Ruusukvartsinkadun varteen rakentuva

Aurinkokivi. Rakennus tulee sisältämään monipuolisia tiloja mm. koulun, päiväkodin, lastenneuvolan, nuorisotoiminnan sekä musiikki- ja kuvataideopetuksen käyttöön, mutta myös yksityiset palvelut ovat mahdollisia. Aurinkokiven ensimmäinen vaihe valmistuu vuonna 2016. Ympäristön vireillä olevien asemakaavojen vahvistuttua ja alueiden rakentuessa ympäristön palvelutaso ja työpaikkatarjonta kasvavat huomattavasti.

Virkistys

Kaava-alueella ei ole asemakaavoitettuja virkistysalueita. Sieltä on kuitenkin hyvät yhteydet lähiympäristön virkistysalueille. Alueen koillispuolelle, Lipunkantajanpuistoon rakennetaan ulkoilureitistöä, johon talviaikaan sijoittuu yhdyslatu Keimolaan. Asuntomessualueelle rakennetaan monipuolinen toimintapuisto sekä Lipputien lähelle urheilukenttä. Lipunkantajanpuiston pohjoispuolella sijaitsee kaavoitetulla alueella koirien ulkoiluttamiseen tarkoitettu Punakivenpuisto ja noin kilometrin päässä koilliseen sijaitsee Kanniston urheilukenttä. Kivistön keskustan virkistysmahdollisuudet paranevat tulevien asemakaavatöiden kautta.

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

3.1.4 Liikenne

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

3.1.5 Tekninen huolto

Vesihuolto

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

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

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

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

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

3.1.6 Ympäristöhäiriöt

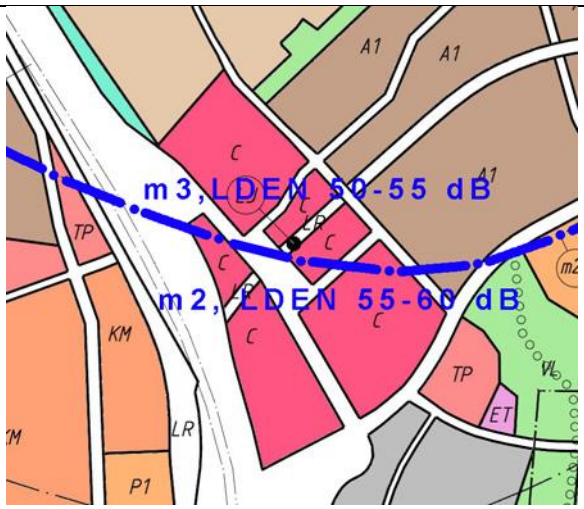
Melulähteet ja meluselvitys
Merkittävimmät melunlähteet, jotka rasittavat kaava-aluetta, ovat Hämeenlinnanväylän (valtatie 3) tieliikenne, alueen katuliikenne sekä lentoliikenne.

Raide- sekä tie- ja pääkatuverkon tulevaa liikennemelun määriä on selvitetty Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta (nro 230600) varten laaditussa meluselvityksessä (WSP Finland Oy, 25.3.2010, päivitetty 3.3.2011). Meluselvityksessä tie- ja katuliikenteen sekä raideliikenteen melulaskennat perustuvat vuodelle 2035 laadittuihin liikenne-ennusteihin. Selvitys on päivitetty ko. asemakaava-alueen osalta (Ramboll Finland Oy, 29.8.2014).

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

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

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

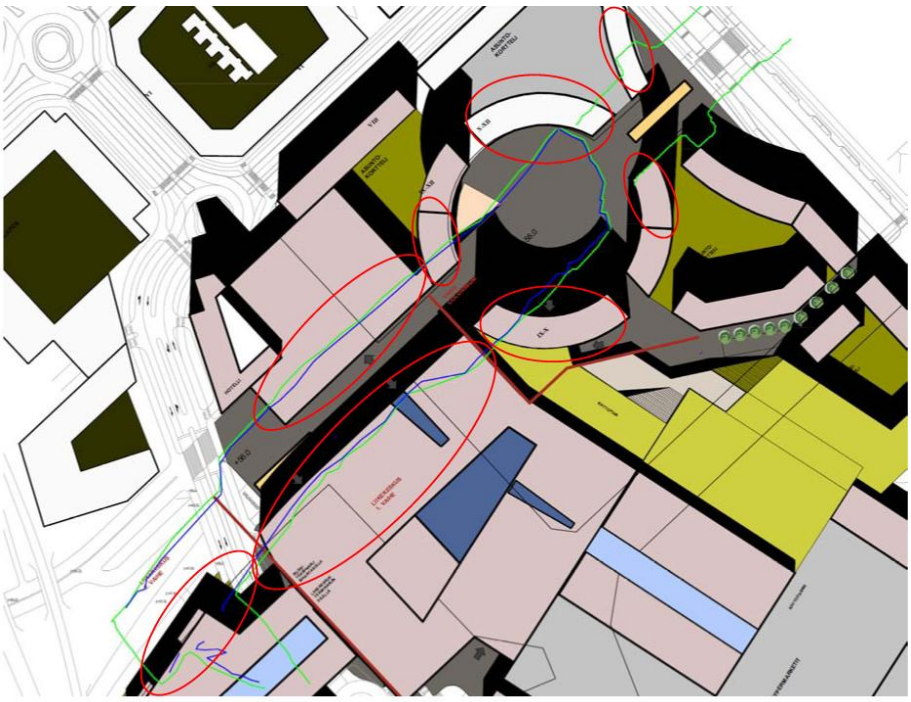


Marja-Vantaan osayleiskaava, lentomeluvyöhykkeiden m2 ja m3 välinen raja.

<u>Raideliikenteen runkomelu ja tärinä</u>

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

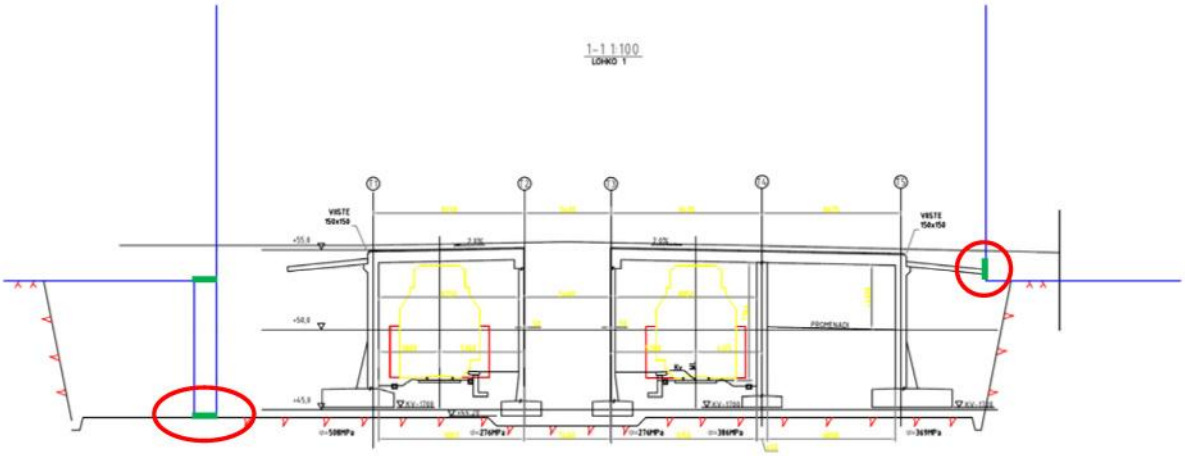
Kehäradan rakentamisessa on huomioitu runkomelun ja tärinän torjunta teknisillä ratkaisuilla. 2014 laaditussa runkomeluselvityksessä todetaan, että Kehäradan louhittuun kallioleikkaukseen tulevat rakennusten tukirakenteet suositellaan lisäeristettäväksi runkomelulta. Rakennuslupavaiheessa runkovärähtelyn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



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

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

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



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

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

Runkomeluselvityksessä suositellaan, että alueella tehdään värähtelymittauksia kansirakenteista, niiden perustuksista sekä peruskalliosta kallioleikkauksen reunoilta heti, kun Kehärataa aletaan koekäyttää maaliskuussa 2015. Kehäratahankkeen kanssa on sovittu alustavasti menettelytavoista.

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

<u>Tie- ja pääkatuverkon liikennemelu</u>
Nykytilanteessa Kivistössä liikennemelua aiheuttavat Hämeenlinnanväylä (VT 3) sekä Vantaankoskentie (ent. Vanha Hämeenlinnantie, seututie 130), Keimolantie (ent. Vanha Nurmijärventie, paikallistie 11429) ja Tikkurilantie (yhdystie 1301 ja paikallistie 11455).

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

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

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

<u>Melun yhteisvaikutukset</u>
Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta nro 230600 varten laaditussa meluselvityksessä tutkittiin lento- ja maaliikenteen aiheuttaman melun yhteisvaikutusta. Selvityksen mukaan niiden yhteisvaikutuk-

sen ei voida katsoa kasvavan merkittävästi: yhteisvaikutus on 1 - 2 dB:n luokkaa.

Maaperän haitta-aineet
Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

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

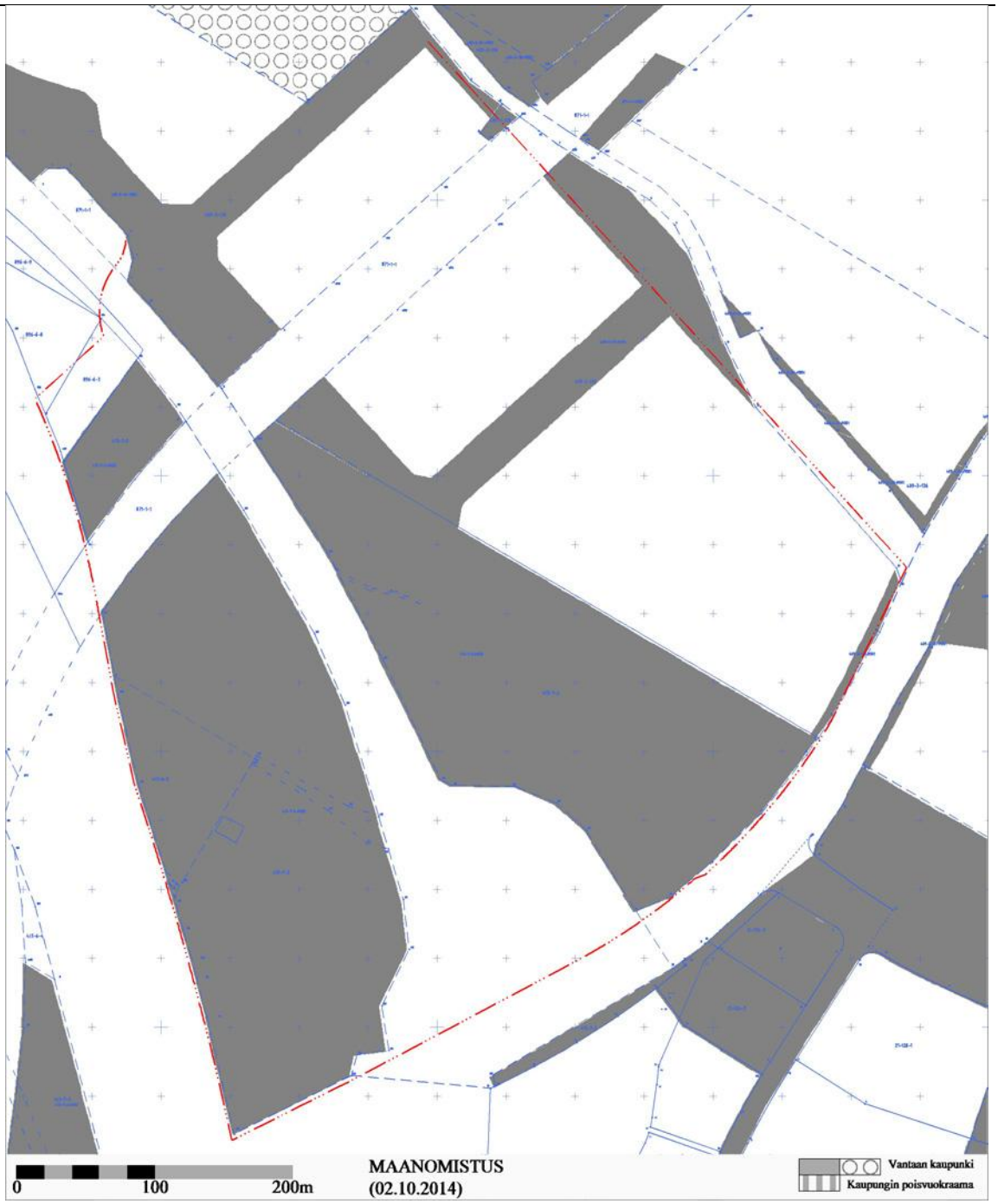
Ilman epäpuhtaudet ja pienhiukkaset
Vuonna 2006 Kivistössä toteutetun ilmanlaadun seurannan perusteella todettiin, että mitatut typenoksidien ja hengitettävien hiukkasten pitoisuudet edustivat tasoa, jolle ihmiset altistuvat vilkkaasti liikennöidyn väylän läheisyydessä olevalla asuinalueella pääkaupunkiseudulla.

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

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

3.1.7 Maanomistus

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



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

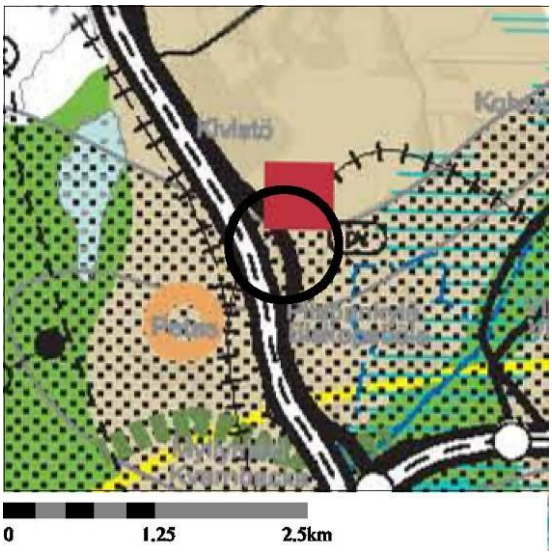
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Asemakaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti koskien kestävän kehityksen mukaista rakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien eli Kehäradan varteen.

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

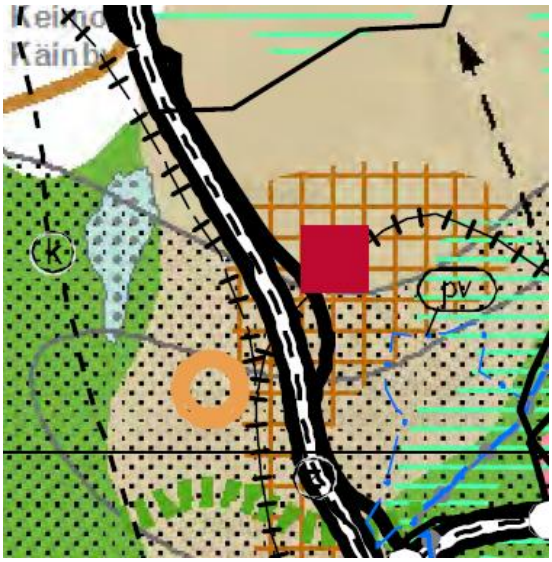
Maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Parhaillaan se on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Kivistön keskustatoimintojen / pääkaupunkiseudun aluekeskusten alue –

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

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



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (8.11.2006)



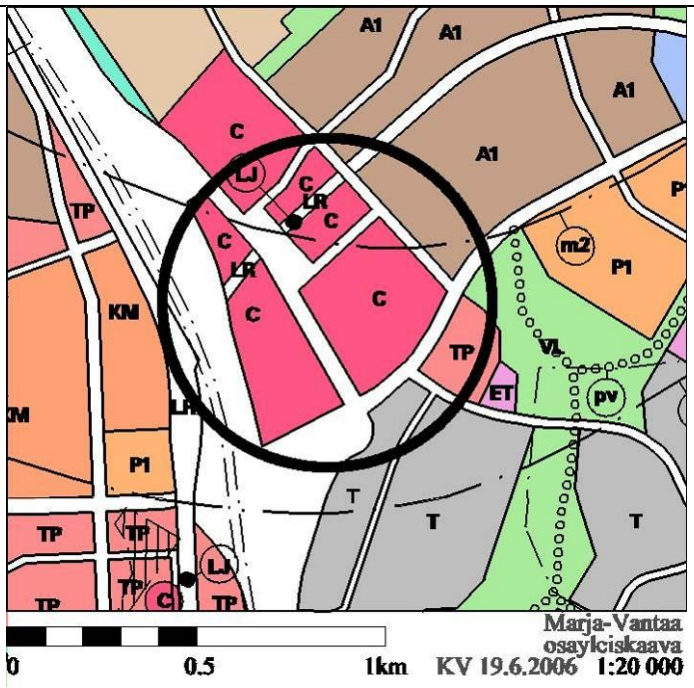
Ote Uudenmaan toisesta vaihemaakuntakaavasta (hyv. 20.3.2013)

Marja-Vantaan osayleiskaava

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

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

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



Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta (Kv 19.6.2006).

Voimassa olevat asemakaavat

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

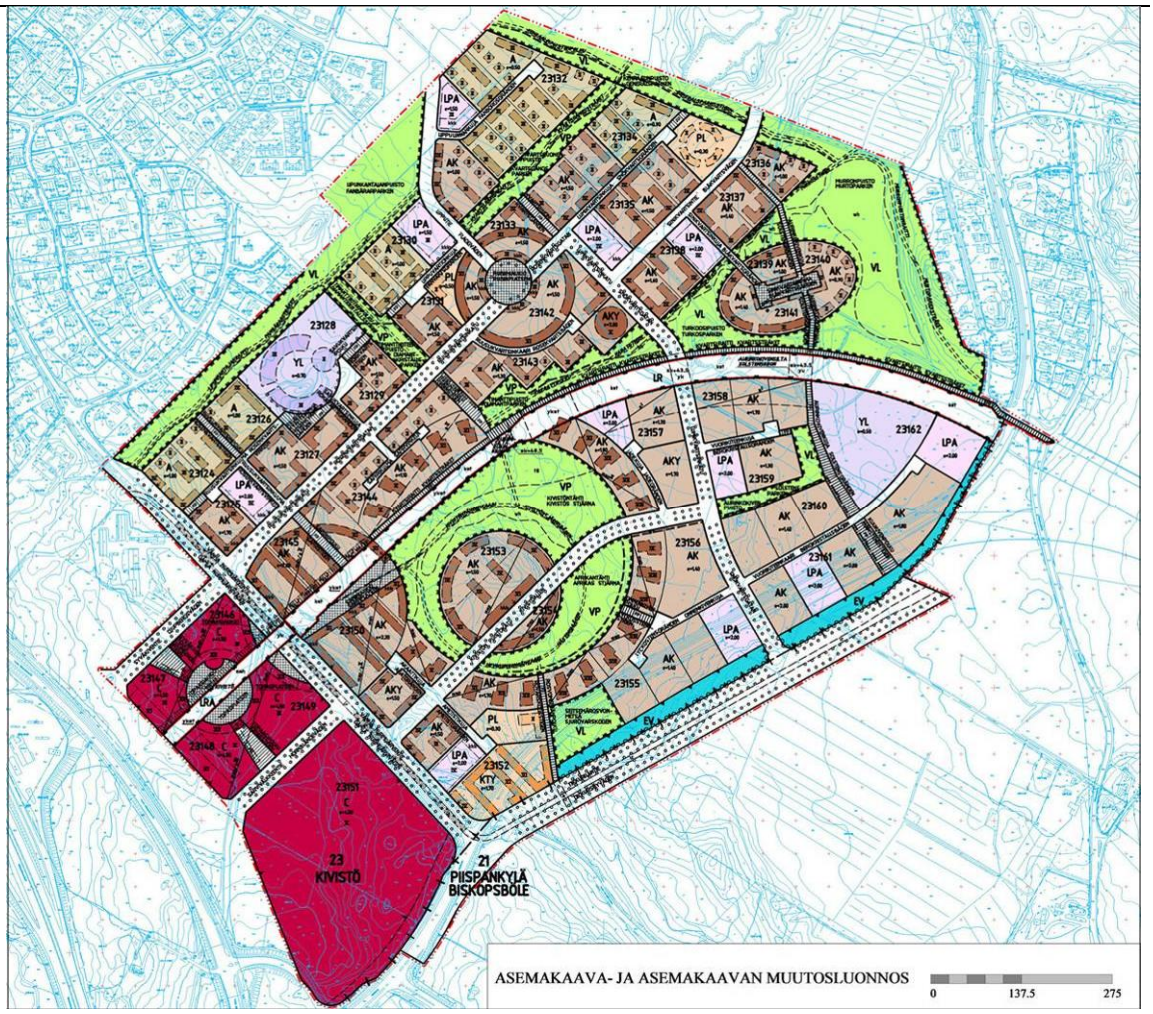
Suunnittelualueella ei ole voimassa muita asemakaavoja.

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

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

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

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



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

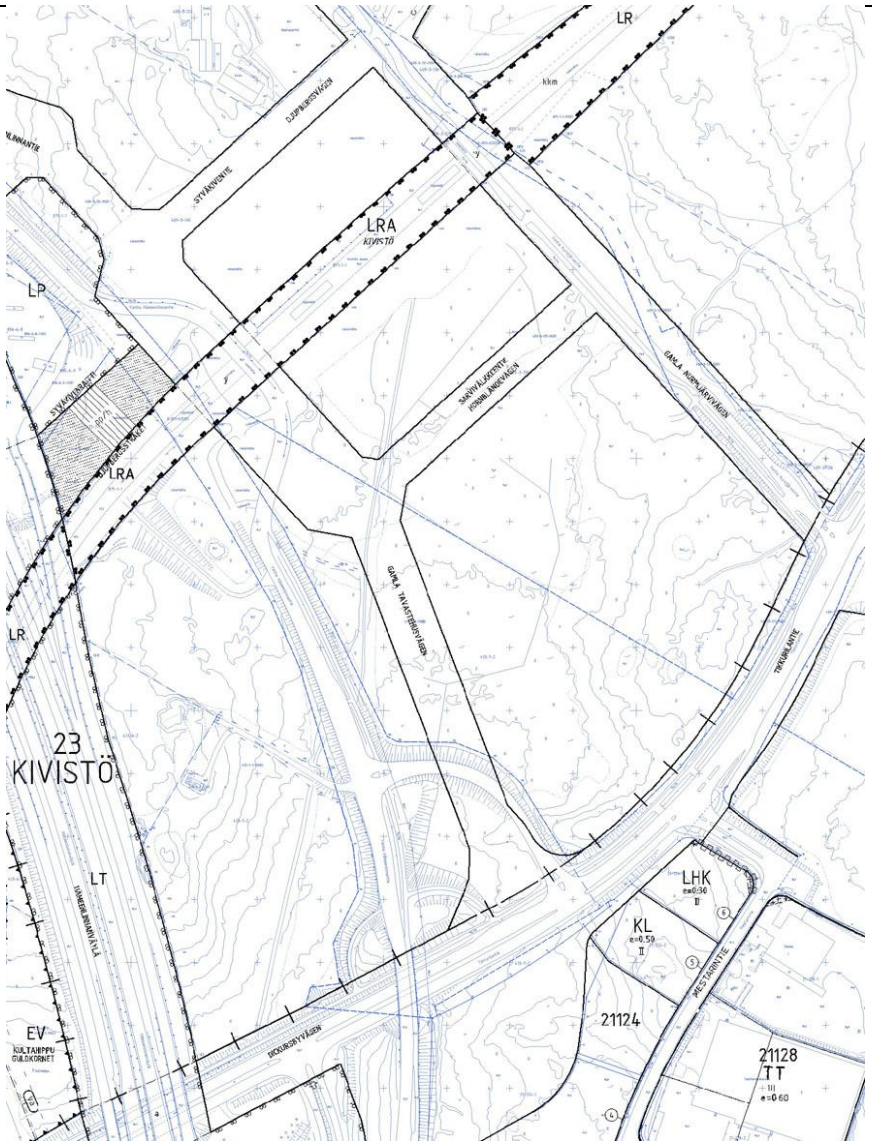
Alue rajautuu pohjoisessa, koillisessa ja idässä asemakaavoitettuihin katualueisiin (Kehäradan kaava nro 701100, KV15.12.2008).

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

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

Kaavatyöhön nro 230 600 laadittiin suuri joukko selvityksiä, joiden avulla päädyttiin kaavaratkaisun sisältämään n. 800 000 k-m^2:iin ja noin 12 000 – 14 000 asukkaaseen. Tämä edellyttää keskitettyä pysäköintiratkaisua. Lisäksi edellisen kauppakeskushankkeen valmistelun yhteydessä laadittiin mm. kaupallisten vaikutusten arviointi, Marja-Vantaan kauppakeskus, Kaupallisten vaikutusten arviointi, Santasalo Ky, 26.10.2011, jonka mukaan Kivistön keskustaan on toteutettavissa esitetyn laajuinen kaupallisten palveluiden keskus. Realprojekti on päivittänyt arvioinnin talvella 2013 – 2014 ja aineisto on esitelty viranomaisneuvottelussa ELY -keskukselle tammikuussa 2014.

<u>Muut Kivistön keskustan asemakaavat</u>
1.9.2014 Kivistön keskustassa on voimassa olevien asemakaavojen myötä kaavavarantoa asumiselle n. 110 000 k-m^2. Lisäksi on kaupunginvaltuuston hyväksymän Kivistön keskusta-asuminen 2:n kaavavarantoa asumiselle n. 50 000 k-m^2.



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

Rakennusjärjestys
Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri
Kiinteistöt ovat Vantaan kiinteistörekisterissä.

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

Rakennuskiellot
Alueella ei ole rakennuskieltoja.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Hulevesien hallinta
Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kestävä kaupunkisuunnittelu

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

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

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

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

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tarve liittyy Vantaan kaupungin strategisiin tavoitteisiin tuoda pääkaupunkiseudunkin näkökulmasta merkittävää kaupunkirakennetta ja palveluja erityisen hyvien raideliikenneyhteyksien varteen.

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

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

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

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

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

Yksityinen perikunta kehittää omistukseensa jäävät sopimusalueen osat 1 ja 5.

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



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

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Alueen ja viereisten alueiden maanomistajat, vuokralaiset, asukkaat, yritykset ja yritysten työntekijät tai heidän edustajansa
- kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: mm. Kaupunkisuunnittelu, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Yrityspalvelut, Ympäristökeskus, Kaupunginmuseo, Sivistystoimi, Sosiaali- ja terveystoimi, Tilakeskus
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Uudenmaan liitto, Liikennevirasto, Finavia, HSL, HSY, Museovirasto
- Lähialueen kunnat: Helsinki, Espoo, Kauniainen, Sipoo, Kerava, Tuusula, Järvenpää, Nurmijärvi, Vihti ja Hyvinkää
- Vantaan Energia Oy, Fortum Oyj, Fingrid Oy, Elisa Networks Oyj
- Vantaan yrittäjät, Helsingin seudun kauppakamari, NCC, Skanska, HOK-Elanto, Kesko

- Asukas- ym. muut yhdistykset: Keimolan omakotiyhdistys ry, Vantaan kotiseutuliitto ry, Vantaan omakotiyhdistysten keskusjärjestö ry VOK, Vantaan ympäristöyhdistys ry
- Ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireille tulo

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

Kaavatyö on tullut vireille 25.9.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä. Kaavatyön aloittamisesta ja vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 29.9.2013 sekä kirjeitse (MRL 62 §) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 25.9.2013.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin asemakaavatyön internetsivustolla 6.3.2014, koska suunnittelualueeseen liitettiin rautatiealueen pohjoispuoliset korttelit. Oas-päivityksestä ilmoitettiin osallisille sähköpostitse 6.3.2014.

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja niihin laaditut vastineet
Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS 25.9.2013) pyydettiin 25.10.2013 mennessä. Mielipiteitä saatiin yhteensä 10 kpl, joista 7 kpl kirjeitse, 1 kpl sähköpostitse ja asukastilaisuudessa (9.10.2013) 2 kpl. Mielipiteisiin ei ole vastattu.
Mielipiteissä ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä tavoitteita ja toivomuksia.

<u>1 Museovirasto 9.10.2013</u>
Museovirastolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriympäristön osalta.

<u>2 Helsingin seudun liikenne (HSL) 21.10.2013</u>
HSL-kuntayhtymä pitää asemakaavan suunnittelun lähtökohtia hyvinä. HSL muistuttaa, että OAS:ssa ei ole mainintaa alueelle osoitetusta liityntäpysäköinnistä (vuoteen 2020 mennessä 450 henkilöautopaikkaa ja 300 polkupyöräpaikkaa). Hyvät kevyen liikenteen yhteydet liityntäpysäköintialueille ja liityntäpyöräpysäköinnin houkutteleva sijainti suhteessa joukkoliikenteen seisakkeisiin tulisi ottaa alueen tarkemmassa suunnittelussa huomioon.

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

tulee sijoittaa siten, että kulku seisakkeelle on sujuvaa ja kävelyetäisyydet lyhyet.

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

Vastaus:
Liityntäpysäköintialue aseman ja VT 3:n välittömään läheisyyteen on määritetty jo aiemmin vahvistuneessa Kehäradan asemakaavassa. Liityntäpysäköintiä tullaan kehittämään vaiheittain ja asemakaavaehdotus mahdollistaa myös rakenteellista liityntäpysäköintiä kauppakeskuksen pysäköinnin yhteydessä. Asemakaavaehdotus sisältää 500 polkupyöräpaikan vaatimuksen ja bussiterminaalille varatun alueen aseman läntisimmän lippuhallin yhteydessä. Myös bussiterminaali rakentuu vaiheittain niin, että ensimmäinen vaihe sijaitsee läntisen lippuhallin pohjoisreunassa ja kauppakeskuksen aukeamisen yhteydessä terminaali siirtyy lopulliselle paikalleen.

3 Vantaan Energia Sähköverkot Oy 21.10.2013
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavaehdotuksessa huomioidaan olevan sähköverkon sijainti. Lisäksi tulisi huomioida Kivistön juna-asemalle tulevan muuntamotilan sijainti. Asemalle on suunniteltu asiakkaan omistama kuluttajamuuntamo, joka tulee sijoittaa katutasoon juna-aseman tontille. Jos asemalle ei tule kuluttajamuuntamoa, niin Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamolle tulisi varata tila katutasoon asemarakennuksen läheisyyteen joko lähelle Vanhaa Nurmijärventietä tai vaihtoehtoisesti Vanhan Hämeenlinnantien suuntaan.

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

Kaukolämpöverkon osalta ei huomioitavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

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

4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) 22.10.2013
HSY katsoo, että ilmanlaatu tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Asuinrakennusten ja mahdollisesti herkkien kohteiden sijoittamisessa tulee huomioida suojaetäisyydet. Ilmansaasteille altistumista voidaan vähentää myös esim. rakennusten tehokkaalla tuloilmansuodatuksella, sijoittamalla tuloilman sisäänottoaukot mahdollisimman etäälle teistä sekä sijoittamalla oleskelualueet ja parvekkeet rakennusten suojan puolelle.

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

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

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

5 Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 24.10.2013
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastolla ei ole suunnittelun tässä vaiheessa erityistä lausuttavaa. Asemakaavan tavoitteet toiminnallisuudesta, visuaalisuudesta, kestävästä liikkumisesta ja mahdollisimman vähän ympäristöä rasittavista suunnitteluratkaisuista ovat kannatettavia.

6 Vantaan kaupunginmuseo 24.10.2013
Kaupunginmuseo on jättänyt mielipiteen tämän asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (25.3.2010). Mielipiteessä on esitetty Vanhan Nurmijärventien (nykyinen Keimolantie) historiallisen luonteen ja linjauksen huomioon ottamista kaavassa. Kaupunginmuseo toistaa aiemman mielipiteensä. Vanhan Nurmijärventien lisäksi suunnittelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, jotka rajoittaisivat suunnittelua.

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

7 Tuusulan kunta 28.10.2013
Tuusulan kunnalla ei ole kaavoitustyön tässä vaiheessa hankkeesta lausuttavaa.

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

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

Vastaus:
Vantaan joukkoliikenteen linjasto ja aikataulusuunnittelusta vastaa HSL.

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

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

Vastaus:
Mielipiteessä esitetyt näkökulmat on huomioitu suunnittelussa.

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

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

<u>1 Museovirasto 24.3.2014</u>
Museovirastolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriympäristön osalta.

<u>2 Helsingin seudun liikenne (HSL) 24.3.2013</u>
HSL täydentää 21.10.2013 antamaansa mielipidettä seuraavasti:
HSL pitää erityisen tärkeänä, että joukkoliikenteen toimintaedellytykset turvataan alueen rakentamisen eri vaiheissa. Kuljettajien sosiaalitilat tulee järjestää Kivistön keskukseen jo rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa. Katusuunnittelussa lumitilavaraukset tulee huomioida niin, että joukkoliikenteen käyttämät kadut ja pysäkit ovat käytettävissä myös runsaslumisena talvena. Myös pyöräilyverkolla täytyy varautua lumitiloihin. Kävely-yhteyksien on oltava sujuvia ja esteettömiä kaikille suunnittelualueen pysäkeille.

Suunnittelualueelle sijoittuvat pyöräilyn pääväylät (Vantaankoskentien varrella kulkeva pyöräilyn seutureitti sekä Kehäradan vieressä kulkeva itä-länsisuuntainen laatukäytävä) tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa. HSL pitää tärkeänä, että osa liityntäpysäköinnin henkilöautopaikoista on varustettu sähköautojen latauspisteillä.

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

Vastaus:
Kuljettajien sosiaalitilat tulevat ensimmäisessä vaiheessa väliaikaiseen rakennukseen bussiterminaaliin. Lopputilanteessa sosiaalitilat järjestetään kauppakeskuksen yhteyteen. Kivistön keskustan alue suunnitellaan esteettömyyden erikoistason laatutason mukaiseksi, missä pyöräily ja jalankulku sekä kestävä

liikkuminen ovat tärkeässä roolissa. Katutilan mitoituksessa on huomioitu myös lumitilat. Jatkosuunnittelua tehdään yhteistyössä HSL:n kanssa.

3 Vantaan kaupunginmuseo 2.4.2014
Vantaan kaupunginmuseo on kommentoinut asemakaavaluonnosta nro 230600 (25.3.2010). Kommentissa on esitetty Vanhan Nurmijärventien (nykyinen Keimolantie) historiallisen luonteen ja linjauksen huomioon ottamista kaavassa. Vanha Nurmijärventie tulee kaava-alueella osaksi keskustarakennetta ja sen luonne tulee muuttumaan ympäristön mukaisesti. Historiallisen tien luonteen säilyttämiselle ei ole enää perusteita luonteensa muuttaneessa ympäristössä. Käytännössä säilyttäminen ei ole keskusta-alueella myöskään toimiva ratkaisu. Positiivista on, jos vanha linjaus pidetään, jolloin yhteys keskustarakenteen ulkopuolisiin tieosuuksiin pysyy yhtenäisenä.

Muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita ei kaava-alueella ole.

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

4 Kivistön aluetoimikunta 2.4.2014
Aluetoimikunta on merkinnyt asian tiedoksi.

5 Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) 3.4.2014
Vesihuollon vaiheittaiseen toteuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota kaikissa suunnitteluvaiheissa. Väliaikaisten vesihuoltojärjestelyjen tarvetta minimoidaan huolellisella, alueen vaiheittain rakentumisen huomioivalla ennakoivalla suunnittelulla ja aktiivisella eri osapuolten välisellä yhteistyöllä.

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

6 Finavia 4.4.2014
Kaava-alue sijaitsee suurelta osin Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelusta laaditun v. 2025 ennusteen melukäyrien LDen 55 ja 60 välisellä alueella. Vilkkaan ja lisääntyvän lentoliikenteen meluhaittojen välttämiseksi ja torjumiseksi kaava-alueen melulle herkkien toimintojen sijoittamisessa tulee meluhäiriö ottaa huomioon toimintojen sijoittelussa, rakenteiden ja rakennusten mitoituksessa sekä sijoittelussa. Kaavamääräyksissä nämä tulee ottaa huomioon hyvän kaavoitustavan edellyttämällä tavalla.

Vastaus:
Lentomelu on huomioitu toiminnallisissa ratkaisuissa sekä kaavan määräyksissä.

7 Vantaan Energia 10.4.2014
Vantaan Energia toistaa 21.10.2013 antamansa mielipiteen.

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

Yleisötilaisuudet

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



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

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

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

- uudelle Kivistölle on rikkaus, että vanhan Kivistön omakotimiljöötä on tallella. Vanhan Kivistön tontit olisi nyt jätettävä ennalleen, tulevat aikanaan lohkottua
- Kauppakeskukseen tärkeä päästä myös kävellen ja pyörällä, ei vain autolla
- Hiihtolatu Kivistön ja Kanniston alueelta Petikkoon
- Tuleeko Kivistöön ruotsinkielisiä palveluja, kuten kouluja ja päiväkoteja?
- Kansainväliseksi vetovoimatekijäksi olisi Kivistöön saatava Guggenheim museo tai vastaava kulttuurikeskus/-museo ja kansainvälisen tason konferenssikeskus hotellin yhteyteen. ”Colosseumille” arkkitehtonisesti Colosseumin näköä eli ”nouseva katsomo”

- koko hankkeen onnistuminen riippuu liikenneratkaisuista ja pysäköintijärjestelyistä
- Liityntäpysäköinti mietittävä Klaukkala-Nurmijärvi suunnalta tuleville ennen kuin juna aloittaa toimintansa
- Miten julkinen liikenne palvelee reuna-alueiden asukkaita? Toiveena esim. pikkubussityyppinen palvelu Reunasta ja Seutulasta.
- Lidl Kivistöön



4.3.4 Nähtävillä oloaikana saadut muistutukset

4.3.5 Saadut lausunnot

4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteet

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

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

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

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

- *Näyteikkuna maailmalle,*
- *Junalla ja autolla ytimeen,*
- *Kaupunkikeidas,*

- *Sujuva arki,*
- *Ajaton ja elävä kaupunkikeskus*

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

Kauppakeskus tulee loppuvaiheessaan olemaan kooltaan n. 130 000 k-m^2 sisältäen liiketilojen, 100 000 k-m^2 lisäksi erilaisia hyvinvointi- ym. palveluita.

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

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

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

<u>Kaupungin tavoitteet</u>

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

4.4.2 Kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteet

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

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

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

Tämän asemakaavatyön yhteydessä on tutkittu valtakunnallisena pilottina One Planet Living –työkalua, joka on kokonaisvaltainen kestävän kehityksen hanke. Hankkeeseen ovat sitoutuneet osapuoliksi Sitra, Skanska, NCC, HOK Elanto, Kesko, Jyväskylän kaupunki ja Vantaan kaupunki.

Suunnittelun tavoitteena on toteuttaa kaupunkikeskuksen kokonaisuus, joka tulevan käyttönsä ja ylläpitonsa puolesta mahdollisimman vähän rasittaa ympäristöä. Rakennusmateriaalien valinnoissa on suosittava kestäviä ja kierrätettäviä vaihtoehtoja. Liike-, toimisto- ja palvelukeskuksen rakennuksille on oltava mahdollisuus saada Leed-, Breeam- tai muu vastaavan sisältöinen ympäristöluokitussertifikaatti.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

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

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

1) Kaupunkikuvalliset tavoitteet liittyvät urbaanin, uuden kaupungin keskustan luomiseen; kaupunkikeskus on symboli saavuttaessa Kivistöön, jossa Colosseum on keskustan imagorakennus. Kaupunkikeskuksesta luodaan muuhun asunto-liiketilarakentamiseen sopeutettu kokonaisuus, jonka osana on hypermarkettien suuri ”kaupunkiveistos”. Kaupunkikuvan kannalta oleellisia tavoitteita ovat katettu bussiterminaali, hypermarkettien rakenteelliset ja katetut huoltopihat ja viherkatoin katetut kattoparkit.

2) Toiminnalliset tavoitteet liittyvät toimivan kokonaisuuden luomiseen. Vaiheittainen toteutus on hallittua, ympäristö on hoidettua eri rakennusvaiheissa, kevyen liikenteen reitit ovat jatkuvia ja sujuvia, julkisen liikenteen palveluketju on hyvä ja julkiset ulkotilat ja kauppakeskuksen sisäänkäynnit ovat saumattomasti yhteen sovitettuja (Topaasiaukio, Kehäradan asemarakennukset, bussiterminaali, kulkuyhteydet kattopuutarhaan, jne.).

3) Kestävät tavoitteet käsittävät ekologisen kestävyyden lisäksi myös sosiaalisen ja taloudellisen kestävyyden. Tämä tarkoittaa mm. linja-autoterminaalin sijoittamista heti alkuvaiheessa lopulliselle paikalleen, uusien kaupallisten toimintamallien mahdollistamisen (mm. varautuminen nettikauppaan), muuntuvia tiloja eri-ikäisille asiakkaille ja asukkaille, kauppakeskuksen kolmannen kerroksen muuntojoustavuuden, käytetään rakentamisessa kestäviä materiaaleja, suunnitellaan hulevesien hallinta osana kaupunkisuunnittelua ja käytetään suunnittelu- ja toteutusprosessin näkökannalta oikea-aikaisia ympäristösertifikaatteja, joilla luodaan perustelut laajalle uudisrakennettavalle kaupunkikeskukselle (esim. OnePlanet Living sateenvarjona).

4.4.4 Julkisten palveluiden tavoitteet

Kaupungin toimitilatarpeita on aiemmin selvitelty asemakaavatyön nro 230600 (Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos) yhteydessä. Tuolloin julkisille palveluille oli asetettu tavoitteeksi mm. turvata palveluiden oikea-aikaisuus etupainotteisesti kilpailukykyyn vaikuttavana toiminta-

mallina sekä saada julkiset tilat monipuoliseen ja tehokkaaseen käyttöön yli hallintorajojen uusia toimintamalleja etsien.

Kaupungin julkisten palveluiden osalta tavoitteet päivitettiin ja määriteltiin yhteistyössä kaupungin sosiaali- ja terveyspalveluiden, sivistystoimen, kulttuuripalveluiden, tilakeskuksen ja kaupunkisuunnittelun kanssa kevään 2014 aikana tehdyssä esiselvitystyössä.

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

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

Kaupunkikeskuksen ensimmäinen vaihe:

Sivistystoimi:
Sivistystoimella on tarve järjestää tapahtumia Kivistössä. Tavoitteena on profiloida kauppakeskukseen sijoittuva kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisopalveluiden monitoimitila esim. tapahtuma- ja esiintymispaikaksi, mutta luonteeltaan erilaiseksi kuin tuleva Aurinkokiven palvelurakennus. Tavoiteltavaa on tilojen sijainti keskeisesti, niiden tekninen toimivuus ja houkutteleva imago. Tilatarve monitoimitilalle on n. 400 htm^2.
Tarkoitus on, että sivistystoimi luopuu ensimmäisen vaiheen kirjasto-monitoimitilasta tilatarpeen kasvaessa. Vaihtoehtona voi olla myös vuokratilojen laajentaminen tai omien tilojen hankkiminen. Kaupungin tilakeskus on keväällä 2014 käynnistänyt tarveselvityksen koskien Kivistöön tulevia ensimmäisen vaiheen kirjasto,- kulttuuri- ja nuorisotiloja.

Sosiaali- ja terveyspalvelut:
Sosiaali- ja terveyspalveluiden tilatarpeet tulevat tarkentumaan syksyn 2014 aikana, jolloin niistä tehdään erillinen tarveselvitys. Keväällä 2014 arvioitiin, että sosiaali- ja terveyspalveluiden osalta kaupunkikeskuksen ensimmäisessä vaiheessa tilatarve noin seitsemän lääkärin terveysasemalle on n. 600 htm^2. Odotus- ja muita tiloja on mahdollista tutkia ja sijoittaa yhteiskäyttöisiksi sivistystoimen monitoimitilojen kanssa.

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

Kaupunkikeskuksen toinen vaihe:

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

Sivistystoimi:
Tilatarve on noin 1000 htm^2, joka korvaa ensimmäisen vaiheen tilat. Tavoitteena on edelleen, että kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisopalvelut sijoittuvat yhteiskäyttöiseen monitoimitilaan. Tämän lisäksi tulee tarkastella toimintojen yhteensovittamista myös mahdollisen Kivistön toisen asteen oppilaitoksen sekä sosiaali- ja terveyspalveluiden hyvinvointikeskuksen kanssa.
Sivistystoimen tavoitteena on sijoittaa Kivistön keskustan tuntumaan toisen asteen oppilaitos, joka lähtökohtaisesti korvaisi ammattiopisto Varian Ojahaantien toimitilat. Opintolinjat voivat poiketa Ojahaantien nykyisistä opintolinjoista ja yhdistäminen lukion kanssa voi olla mahdollista.

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

Kuntalaispalvelut:
Kuntalaispalveluiden tilat voivat toisessakin vaiheessa sijoittua muiden julkisten palveluiden yhteyteen.

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

4.4.5 Liikennesuunnittelun tavoitteet

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

4.4.6 Taiteen tavoitteet

Keskeinen tavoite on liittää taide osaksi rakentamista ja ympäristöä.
Tavoitteena on taiteen keinoin korostaa pääsisäänkäyntejä. Asemakaava-alueelle laaditaan taiteen konsepti ennen kaupunginvaltuuston käsittelyä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Suunnittelun vaiheet

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

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

Vuonna 2011 kauppakeskukselle oli esillä kaksi sijaintivaihtoehtoa, joihin tehtiin alustavat suunnitelmat. Suunnittelun lähtökohdaksi valittiin lähelle keskustan asuinkortteleita sijoittuva vaihtoehto, jossa kauppakeskuksen kortteleita rajasi

Vantaankoskentie, Keimolantie, Kehärata ja Tikkurilantie. Kaavatyötä ei viety hallinnolliseen käsittelyyn, koska edellytyksiä hankkeen toteuttamisesta ei silloin ollut.

Tämän jälkeen Vantaan kaupunki käynnisti toteuttajakumppanien haun kaupunkikeskushankkeelle huhtikuussa 2012. Toteuttajakumppanien kilpailutus tapahtui syksyllä 2012. Yhteinen suunnitteluvaraus annettiin voittaneille ehdotuksille (NCC Rakennus Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy) huhtikuussa 2013 (kh 15.4.2013). Kaupunki käynnisti yhteistyössä NCC:n, Skanskan, HOK Elannon ja Keskon sekä yksityisen maanomistajan kanssa kehityshankkeen.

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



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

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



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

Vaihtoehtojen vertailu marraskuussa 2013

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

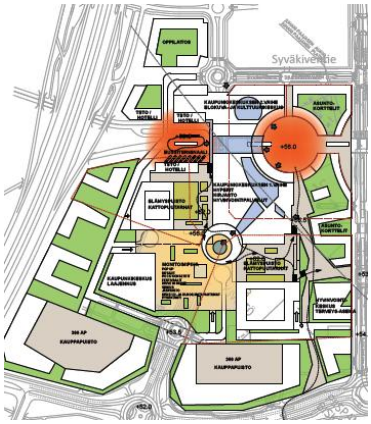
VE1 perustui Kehäradan vahvan kaavan mukaisiin katulinjauksiin ja aiempien sopimusten mukaisiin varausalueisiin.

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

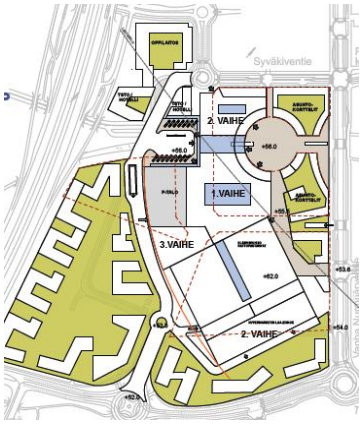
VE1V perustui myös Vantaankoskentien uudelleen linjaamiseen ja uuden Kehäradan ylittävän sillan toteuttamiseen Kivistön aseman länsipuolelle. Keimolantien varrelle esitettiin asumisen kortteleita lentomelun sallimalle alueelle. Vaihtoehtojen arvioinnin ja vertailun perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi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



VE1



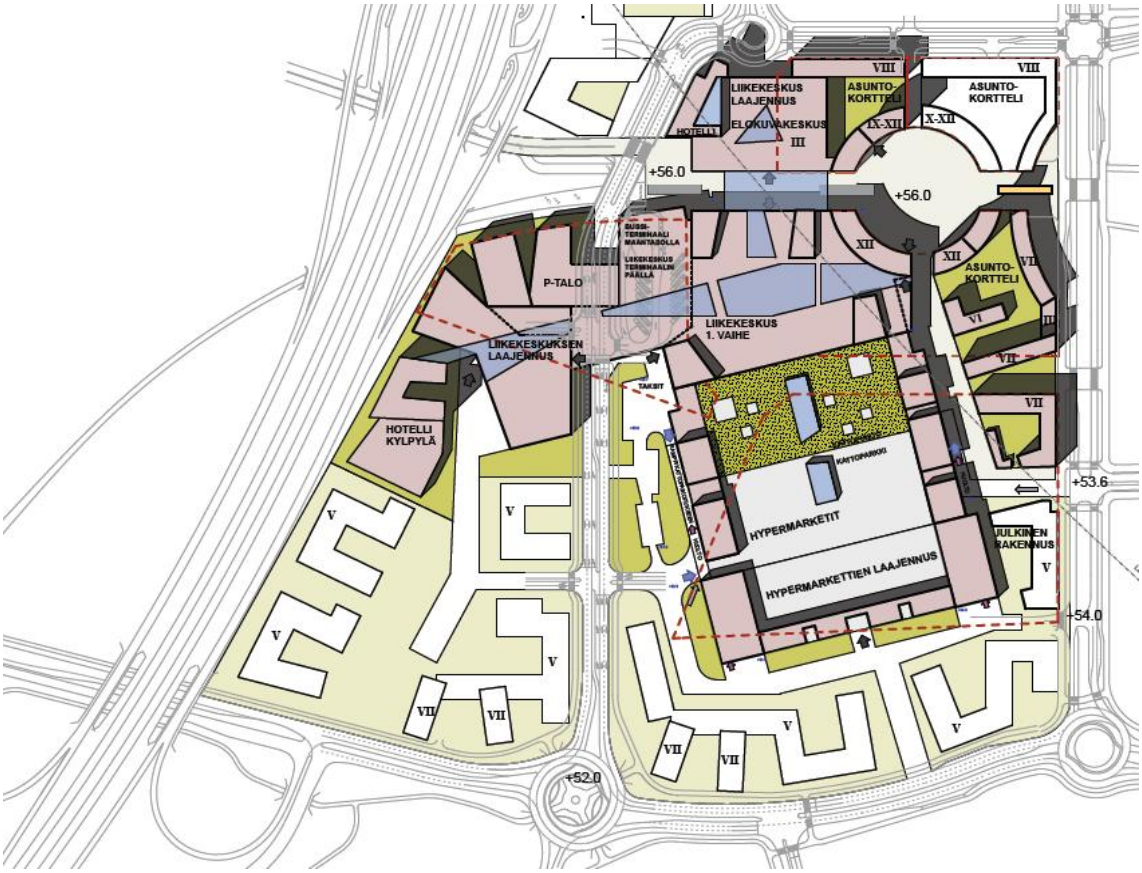
VE5



VE1V

Periaate, että Kehäradan vahvan kaavan mukainen Vantaankoskentie voidaan siirtää ja suunnitella uudelleen sekä toteuttaa uusi silta Kivistön aseman länsi-

puolelle hyväksyttiin joulukuussa 2013 (kh 2.12.2013). Ratkaisusta neuvoteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.



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

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

Keväällä 2014 radan pohjoispuoliset osat otettiin mukaan suunnittelukokonaisuuteen.

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

Aivan viime vaiheessa on muutettu Keimolantien varressa eteläisemmän asuinkorttelin rakennetta.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

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

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

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyt:
Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

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

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

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

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

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

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



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

5.1.1 Mitoitus

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

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

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

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

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

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

Asukastilaa tulee rakentaa korttelia 23188 kohden 100 k-m^2, korttelia 23189 kohden 100 k-m^2 sekä kortteleita 23195 ja 23196 kohden 100 k-m^2.

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

Rakennusoikeudet kortteleittain:

kortteli 23188
tontti 1 3 350 k-m^2
tontti 2 11 400 k-m^2
tontti 3 5 600 k-m^2
yht. 20 350 k-m^2 (AK)

kortteli 23189
tontti 1 14 300 k-m^2
tontti 2 5 300 k-m^2
yht. 19 600 k-m^2 (AK)

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

kortteli 23190
12 000 k-m^2 + as 3 800 k-m^2
yht. 15 800 k-m^2 (as, C)

kortteli 23192
tontti 1 40 000 k-m^2 (C)
tontti 2 20 000 k-m^2 (KTY)
tontti 3 16 500 k-m^2 (KTY)
tontti 4 30 000 k-m^2 (KTY)
yht. 106 500 k-m^2

kortteli 23193
6 300 k-m^2 (KTY)

kortteli 23194
tontti 1 10 000 k-m^2
tontti 2 10 000 k-m^2
yht. 20 000 k-m^2 (KTY)

kortteli 23195
tontti 1 6 040 k-m^2
tontti 2 6 040 k-m^2
tontti 3 1 550 k-m^2
tontti 4 1 550 k-m^2
tontti 5 1 550 k-m^2
tontti 6 1 800 k-m^2
tontti 7 1 800 k-m^2
tontti 8 1 800 k-m^2
tontti 9 1 800 k-m^2
yht. 23 930 k-m^2 (AK)

kortteli 23196

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

yhteensä 357 580 k-m^2

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

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

Y-kortteli 1 ap / 100 k-m²

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

KTY-korttelit 1 ap / 70 toimistotilan k-m²

ah-merkinnällä varustettujen rakennusalojen maantasokerroksen liike-, työ- ja palvelutiloja varten on rakennettava 1 ap/130 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap/tila. Autopaikat palvelevat tilojen työntekijöitä ja asiakkaita.

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

Pysäköintilaitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Polkupyörille edellytetään helppokäyttöisiä ja riittävästi säältä suojattuja pysäköintipaikkoja, mikä osaltaan lisää pyöräilyn houkuttelevuutta liikkumismuotona. Polkupyöräpaikkoja varten tulee varata tilaa vähintään 1 pp / 35 asumisen k-m², 1 pp / 100 toimisto-, palvelu- ja liiketilan k-m² ja 1 pp / 250 tuotantotilan k-m². Kauppakeskuksen ja hypermarkettien tonteille on erikseen määrätty rakennettavien polkupyöräpaikkojen kappalemäärät: korttelin 23196 tonteille 5 ja 6 on rakennettava yhteensä vähintään 800 pp ja korttelin 23192 C-korttelialueelle vähintään 400 pp. Kauppakeskuksen ja hypermarkettien yhteyteen tulee varata riittävät tilat polkupyörien peräkärryille.

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

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

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

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

5.1.2 Palvelut

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

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

Jotta kaupunkikeskuskuksesta ei muodostuisi liian yksipuolista, on hypermarkettien osuus rajattu ensimäisessä vaiheessa 25 000 k-m^2. Tällöin suurin osa kauppakeskuksen liiketiloista ovat muita kuin hypermarketteja. Kauppakeskukseen tulee sijoittumaan myös erilaisia monitoimi- ja tapahtuma-areenoita, joissa on vaihtuvaa elämys- ja viihdetarjontaa.

Kauppakeskuksen laajeneminen 60 000 k-m^2:n rakentamisen jälkeen on sidottu kolmeen tekijään:

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

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

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

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

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

<u>Sivistystoimi:</u>
Kaupungin tilakeskus on keväällä 2014 käynnistänyt tarveselvityksen koskien Kivistöön tulevia ensimmäisen vaiheen kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotiloja. Tilatarve monitoimitilalle on n. 400 htm^2. Kauppakeskukseen sijoittuva monitoimitila voi toimia esim. tapahtuma- ja esiintymispaikkana, luonteeltaan erilaisena kuin tuleva Aurinkokiven palvelurakennus.
Sivistystoimi luopuu ensimmäisen vaiheen kirjasto-monitoimitilasta tilatarpeen kasvaessa. Vaihtoehtona voi olla myös vuokratilojen laajentaminen tai omien tilojen hankkiminen. Toisen vaiheen tilatarve on noin 1000 htm^2, joka korvaa ensimmäisen vaiheen tilat. Tavoitteena on edelleen, että kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisopalvelut sijoittuvat yhteiskäyttöiseen monitoimitilaan. Tämän lisäksi tulee tarkastella toimintojen yhteensovittamista myös mahdollisen Kivistön toisen asteen oppilaitoksen sekä sosiaali- ja terveyspalveluiden hyvinvointikeskuksen kanssa. Sivistystoimen tavoitteena on sijoittaa Kivistön keskustan tuntumaan toisen asteen oppilaitos, joka lähtökohtaisesti korvaisi ammattiopisto Varian Ojahaantien toimitilat. Opintolinjat voivat poiketa Ojahaantien nykyisistä opintolinjoista ja yhdistäminen lukion kanssa voi olla mahdollista.

<u>Sosiaali- ja terveyspalvelut:</u>
Sosiaali- ja terveyspalveluiden tilatarpeista tullaan tekemään syksyn 2014 aikana erillinen tarveselvitys. Keväällä 2014 arvioitiin, että sosiaali- ja terveyspalveluiden osalta kaupunkikeskuksen ensimmäisessä vaiheessa tilatarve on n. 600 htm2, joka vastaa noin seitsemän lääkärin terveysasemaa. Odotus- ja muita tiloja on mahdollista tutkia ja sijoittaa yhteiskäyttöisiksi sivistystoimen monitoimitilojen kanssa.
Sosiaali- ja terveyspalveluiden tavoitevuosi Kivistön hyvinvointikeskuksen valmistumiselle on 2019. Hyvinvointikeskuksen tilatarve on noin 7200 k-m2, joka korvaa ensimmäisen vaiheen terveysasematilat. Hyvinvointikeskukseen sijoittuisi mm. terveyskeskus, vanhusten kotihoidon tukipiste, aikuissosiaalityön tiloja, perheneuvola ja päihdevieroitusyksikkö.

<u>Kuntalaispalvelut:</u>
Kuntalaispalveluiden yhteispalvelupiste ja muut asiakaspalveluyhteistyötä palvelevat tilat on mahdollista sijoittaa tutkia ja suunnitella yhteiskäyttöiseksi sivistystoimen monitoimitilojen kanssa. Lisäksi sähköistä asiointia tullaan kehittämään Kuntalaispalveluiden tilat voivat toisessakin vaiheessa sijoittua muiden julkisten palveluiden yhteyteen.

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

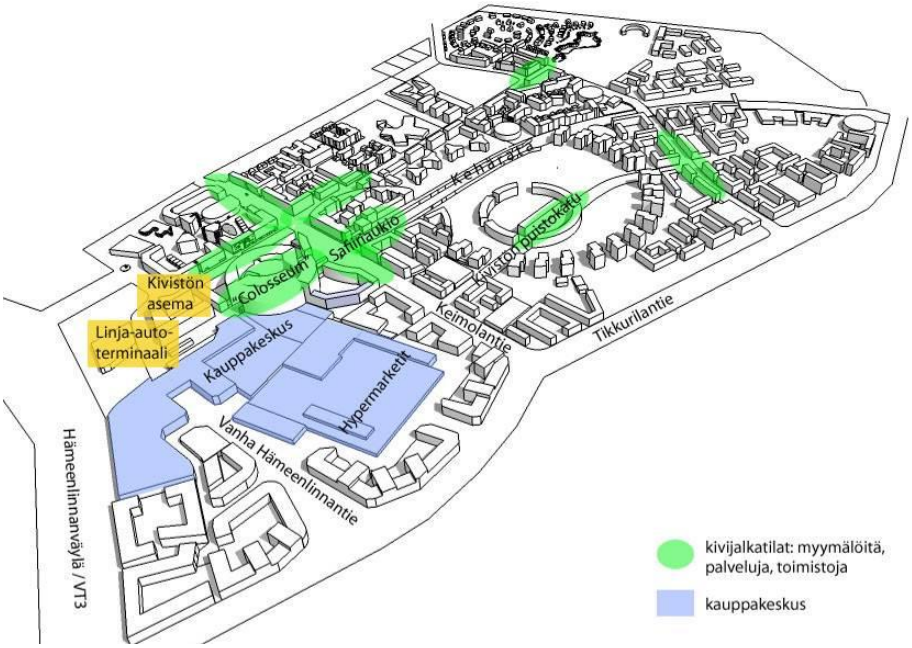
Kaava-alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) julkisten palveluiden rakennukselle. Rakennusoikeutta tontilla on 8000 k-m^2.

Asemakaava-alueen koillispuolelle toteutuva Aurinkokivi tulee sisältämään monipuolisia tiloja mm. koulun, päiväkodin, lastenneuvolan, nuorisotoiminnan sekä musiikki- ja kuvataideopetuksen käyttöön. Aurinkokiven ensimmäinen vaihe valmistuu todennäköisesti vuonna 2017. Alueen pohjoispuolella sijaitsevan Kivistön koulun toiminta siirtyy vaiheittain Aurinkokiveen sen valmistuttua. Kivistön keskustan koillispuolella sijaitsee toimintansa v. 2011 aloittanut Kanniston koulupäiväkoti-asukastila, josta on muodostunut Kivistön asukkaiden kohtaamispaikka.

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

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

Kaava-alueelle tulee rakentaa asukastilaa korttelia 23188 kohden 100 k-m^2, korttelia 23189 kohden 100 k-m^2 sekä kortteleita 23195 ja 23196 kohden 100 k-m^2.



Kivistön keskustan keskeiset kivijalkaliike- ja palvelutilojen keskittymät.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

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

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

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

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

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

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

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

<u>Colosseum-korttelit</u>
Topaasiaukion ympyränmuotoista osaa rajaavat 11 - 12 -kerroksiset rakennukset muodostavat alueen keskeisen imagorakennuksen, ns. ”Colosseumin”. Lieriön muotoinen rakennusmassa erottuu ympäröivästä kaupunkirakenteesta selvästi korkeampana, luonteikkaana elementtinä. Kortteleiden 23188 ja 23189 kaarevat rakennukset yhdistyvät toisiinsa Spinellipolun yli. Colosseumin maantasokerroksiin sijoittuu liiketiloja (C -korttelin osalla myös 2. kerrokseen) ja ylempiin kerroksiin asumista.

Colosseumin rakennukset tulee suunnitella asemakaavaa varten laadittuihin viitesuunnitelmiin tukeutuen kokonaisuutena mm. rakennusten korkeuden, auko-

tuksen, vaiheittaisen toteutuksen ja värien suhteen. Asemakaavatyön yhteydessä viitesuunnitelmia on sovitettu aktiivisesti yhteen kokonaisuuden saavuttamiseksi. Työkaluna tässä on ollut ”Kaupunkikuvallinen käsikirja”, jonka avulla on pyritty löytämään yhdenmukaisuutta ylläpitävät teemat ja toisaalta variaation mahdollisuudet. Colosseumin kehän rakennusten ei siis tule olla keskenään samanlaisia vaan yksilöllisiä em. reunaehtojen puitteissa.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)
Kaavamerkintä mahdollistaa julkisen hallinnon ja julkisten palveluiden sijoittumisen alueelle. Alueella on rakennusoikeutta 8 000 k-m^2. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Korttelin autopaikat on mahdollista sijoittaa kannen alle.

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

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

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

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

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

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

Kattopysäköinnin paikoituskansi tulee suunnitella kokonaisuutena, huomioiden pintamateriaalien valinnassa värien mahdollisuudet sekä vaihtelevat sääolosuhteet. Paikoituskannen näkyvyys asuinkerrostaloihin tulee pääosin estää esim.

rakennuksen massoittelulla. Kattopysäköinnistä 30 % on katettava laadukkaasti ja kestävästi. Mikäli hypermarkettien kattopysäköintiä ei toteuteta, rakennuksen kattotaso tulee toteuttaa esim. toiminnallisena alueena ja istuttaa vehreästi, käyttäen laadukkaita materiaaleja, jolloin kannen tulee myös mahdollistaa kaupunkiviljely. Tällöin autopaikat sijoitetaan toiseen maanalaiseen kellarikerrokseen.

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

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

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

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

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

<u>Kauppakeskuksen 1. vaihe ja laajeneminen</u>
Korttelissa 23196 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m^2, josta 60 000 k-m^2 vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja. Tästä päivittäistavarakaupan suuryksiköitä / hypermarkettien tiloja saa olla 1. vaiheessa 25 000 k-m^2 ja ne tulee sijoittaa tontille 23196/6. Kauppakeskuksen 3. kerrokseen on sijoitettava 1. vaiheessa 3000 k-m^2 julkisia ja yksityisiä palveluja.

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

Pysäköinti
Korttelialueille saa rakentaa 2 maanalaista paikoituskerrosta, kortteleissa 23190 ja 23196 velvoitettaan rakentamaan 1 maanalainen pysäköintikerros. Korttelin 23196 atIII –merkinnällä varustetulle rakennusalalle saa rakentaa maanpäällisen pysäköintilaitoksen, jonne voi sijoittaa saman korttelin autopaikkoja. Korttelin 23190 autopaikkoja saa sijoittaa myös korttelin 23191 LPA -korttelialueelle ja korttelin 23192 autopaikkoja korttelin 23193 LPA -alueelle.

Runkomelun torjunta
C -korttelialueiden radan puoleisten rakennusten osalta on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa (rm-merkintä). Runkomelu- ja –tärinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä ja rakenteita. Selvitys tulee hyväksyttää kuntatekniikassa ja Liikennevirastossa.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)
Korttelialueille saa rakentaa toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja.

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

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

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

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

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

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

Rautatieaseman länsiosassa on henkilöliikenteen terminaalin lha -alue.

Rautatiealue (LR)
LR alueen yli saadaan rakentaa uusi Vantaankoskentien silta. LR alue pitenee kaavamuutoksella, koska rautatieaseman tarvitsemat tilavaraukset ovat tiedossa.

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

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

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

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

Kaava mahdollistaa Topaasiaukiolla bussiterminaalin kattamisen ja laajemmin myös aukion osuudella.

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

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

Pyörien liityntäpysäköintipaikkoja tullaa sijoittamaan Topaasiakiolle ja sen välittömään läheisyyteen yhteensä 500 kpl.

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

Kvartsiraitti ja Syväkivenpolku
Kvartsiraitti on Kehäradan pohjoispuolelle jo rakennettu koillis-lounas-suuntainen kevyenliikenteen yhteys, pikapyörätie, joka kaava-alueella sijoittuu katettuun ja pääosin säältä suojattuun tilaan. Kvartsiraitti jatkuu lännessä Syväkivenpolkuna valtatie 3:n ali. Reitti kulkee Kehäradan varressa ja sitä pitkin järjestyy yhteydet Petikon laajoille virkistysalueille. Idässä Kvartsiraitti jatkuu avoreittinä m. Aviapolikseen ja vaikka Helsingin keskustpuistoon saakka. Syväkivenpolun mitoitus tarkistetaan kaavamuutoksella.

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

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

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

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

5.2.2 Tekninen huolto

Vedenjakelu
Kivistön keskusta kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m3, ylävesipinta +95,67 (N2000) ja alavesipinta +86.18 (N2000).

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

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

Vesijohtoverkostoa rakennetaan yleisille katualueille palvelemaan kaavoitettavia tontteja.

Jätevesiviemäröinti
Osa kaava-alueen jätevesistä päätyy Syväkiventien ja Ruusukvartsinkadun kautta kaakkoon Tikkurilantien eteläpuolelle rakennettuun Piispankylän jätevedenpumppaamoon ja osa vesistä valuu etelään, kohti Tikkurilantien runkoviemäriä. Pumppaamolta ja Tikkurilantien runkoviemäristä jätevedet johdetaan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Kaava-alueelle rakennetaan jätevesiviemäriverkostoa uusille katualueille, jotka liitetään jo rakennettuihin jätevesiviemäreihin Keimolantiellä, Tikkurilantiellä ja Syväkiventiellä.

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

Alue liitetään Vantaan Energia Oy:n sähköverkkoon. Jakeluverkon yhteydet rakennetaan samalla kun alueen tieverkko rakentuu. Kaava-alueelle tarvitaan useita kiinteistömuuntamotiloja. AK -alueille tarvitaan yksi kiinteistömuuntamo/kortteli (yhteensä 3 kpl). LPA alueille yksi kiinteistömuuntamo/kortteli (yhteensä 2 kpl). C-kortteliin (23196) tarvitaan yksi kiinteistömuuntamo. Kaavaehdotuksessa on osoitettu ohjeelliset rakennusalat muuntamoille. Muuntamot sijoitetaan Vantaan Energia Oy:n esittämien toiveiden mukaisesti ja rakennusohjeiden mukaisesti.
Kaavaehdotuksessa esitettyjen muuntamoiden lisäksi rakennukset voivat liittyä jakeluverkkoon myös keskijännitekuluttajina (kuluttajamuuntamo).

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

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

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

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä sekä kaavaratkaisulla on pyritty varmistamaan laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan syntyminen alueelle. Kaavamääräysten mukaan kaupunkitilojen tulee mm. ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävän kehityksen tavoitteita siten, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja.

Alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista. Em. lisäksi kaavamääräyksissä on useita rakentamista ohjaavia alueen kaupunkikuvaan vaikuttavia määräyksiä. Määräysten vaikutus painottuu korttelialueilla julkisivuihin ja rakentamisen laatuun. Näin on pyritty varmistamaan laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan syntyminen alueelle.

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

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

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

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

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

Toteutuksen vaiheittaisuuden hallinnasta ja kokonaisuuden muodostumisesta on laadittava erillinen suunnitelma.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset

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

Tämän asemakaavaehdotuksen sosiaalisia vaikutuksia on arvioitu em. keskustan kaavaluonnoksen sosiaalisten vaikutusten arviointiraportin pohjalta ja tarkennettu ajatellen nyt laadittua asemakaavaehdotusta.

Kaavaehdotus mahdollistaa Kivistön keskustaan uudenaikaisen, monipuolisen, vaihtelevia kaupunkitiloja tarjoavan, kestävän kehityksen mukaisen alueen, liike- ja palvelukeskuskokonaisuuden yhdessä asuntorakentamisen kanssa Kehäradan Kivistön aseman ja linja-autoterminaalin välittömään yhteyteen. Asumisen korttelit mahdollistavat kerrostaloasumista noin 1700-2000 asukkaalle sekä asumista palvelevia palvelu- ja työtiloja.

Mahdollisuudet

Imago ja sijainti
Suunnittelualue on uuden kaupunkirakenteen keskusta, ydin, Kivistön aseman ympärillä. Topaasiaukio ja ns. Colosseum-korttelit Kivistön aseman ympärillä luovat Kivistön uuden keskustan imagoa, omaleimaisuutta ja tunnettavuutta niin Vantaalla kuin valtakunnallisestikin.

Asuinrakennusten korttelit ovat erinomaisesti saavutettavissa ja alueella on hyvät joukkoliikenteen yhteydet. Alue liittyy hyviin pyöräily-, latu- ja muihin kevyenliikenteen reitistöihin.

Aurinkokiven palvelurakennus, jossa tulee olemaan mm. päiväkoti, neuvola ja koulu sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä. Pienten lasten perheille ala-asteen ja päiväkodin läheisyys on usein tärkeä asuinalueen valintaperuste. Myös harrastuspaikkojen (esim. kulttuuri, liikunta) sijainti lähellä kotia on merkittävää etenkin lasten, nuorten ja seniorien kannalta. Suunnittelualueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa edistää myös lasten turvallista liikkumista sekä mahdollistaa liikkumisen ilman yksityisautoa.
Aurinkokiven yhteyteen rakentuu urheilukenttä. Lähellä on myös metsää ja leikkipuistoja.

Aurinkokivi tulevat julkisina rakennuksina olemaan alueen paikallisen identiteetintekijöitä. Tässä roolissa ne mahdollistavat uuden alueen sosiaalisen ympäristön syntymistä ja myönteistä yhtenäisyyttä. Rakentaminen ja uusien asukkaiden muutto alueelle tukee olennaisesti uuden alueen paikallisten palvelujen kehittymistä, myös nykyisten kivistöläisten kannalta. Tämä vaikuttaa positiivisesti arkielämän toimivuuteen sekä alueen houkuttelevuuteen ja imagoon.

Kaavamääräysten mukaan taide tulee olemaan mukana rakennus- ja ympäristösuunnittelun alusta lähtien. Tavoitteena on taiteen luonteva liittyminen kaupunkiympäristöön ja sen tuominen rikastuttavaksi osaksi alueella asuvien ja toimivien arkea.

Arkielämä ja palvelut
Asukasmäärän kasvu alueella lisää julkisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää ja tarjontaa. Kaupunkikeskus mahdollistaa hyvät ja monipuoliset, seututasoiset kaupalliset palvelut myös ilman henkilöauton käyttöä. Kaavaehdotus mahdollistaa liike- työ ja palvelutilojen rakentamisen rakennusten kivijalkakerrokseen. Toteutuessaan ne mahdollistavat lähipalvelujen syntymistä, monipuolistavat kaupunkikuvaa, luovat yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kontrollia sekä toiminnallista vaihtelua myös asuinkortteleihin. Kivijalkatilat täydentävät ja monipuolistavat alueen ja koko Kivistön keskustan kaupallista palvelutarjontaa.

Kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisu mahdollistaa monimuotoista kaupunkimaista asumista noin 2000:lle uudelle asukkaalle. Alue soveltuu hyvin lapsiperheille, senioreille ja kaikille ryhmille, jotka viettävät paljon aikaa omalla asuinalu-

eellaan ja arvostavat palvelujen läheisyyttä sekä hyviä eri kulkutapojen liikenneyhteyksiä.

Julkiset palvelut, kuten läheiset päiväkodit ja koulu Aurinkokivessä sekä kulttuuri- nuoriso- ja terveyspalvelut kaupunkikeskuksen yhteydessä turvaavat lapsia ja heidän huoltajiaan tukevaa palveluverkostoa. Kaupunkikeskus sekä n. 500 metrin etäisyydelle sijoittuva Aurinkokivi tulevat sisältämään monipuolisia tiloja, palveluita ja harrastusmahdollisuuksia.

Asemakaavaratkaisun mahdollistamat palvelut parantavat myös Kivistön nykyisten asukkaiden palvelujen tarjontaa. Suunnittelussa on otettu huomioon ympäröivien alueiden asukkaiden palvelujen saavutettavuus erityisesti joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Kevyen liikenteen reittien jatkuvuus ja sujuvuus on turvattu.

Sukupuolivaikutusten näkökulmasta kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen palvelee sekä naisia että miehiä ja tukee perhe- ja työelämän yhteensovittamista. Työ- ja asiointimatkat ovat lyhyitä ja sujuvia (etenkin kodin ja päivähoidon, neuvolan ja koulun välillä) ja siten hanke tukee naisten ja miesten tasa-arvoa sekä arkielämän sujuvuutta.

Yhteisöllisyys
Kaupunkikeskus muodostaa asukkailleen olohuoneen ja koko keskusta-alueen sydämen.
Kaavaehdotus tarjoaa puitteet uudelle alueelle muuttavien ihmisten keskinäiselle vuorovaikutukselle ja sosiaaliselle kohtaamiselle sekä paikallisen yhteisöllisyyden muodostumiselle ja kaupunkimaiselle yhteisölliselle elämäntavalle.
Kaupunkikeskuksen rakentuminen mahdollistaa asumisen, erilaisten palvelujen ja toiminnan kytkeytymisen toisiinsa. Kaupunkikeskuksen monet erilaiset palvelut edistävät nykyisten, mutta myös alueelle muuttavien viihtymistä alueella sekä juurtumista alueelle.

Kaavaehdotus mahdollistaa erityyppisten yhteistilojen toteuttamisen kuten yhteissauna, -pesula, kerhohuone, liikunta-, paja- tai bänditila.
Yhteistilat voivat sijoittua asuintaloihin tai ne voivat olla kortteli- tai aluekohtaisia. Katutasokerroksen elävöittämiseksi asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja kuten liike-, työ-, harrastus- ja asukastiloja sijoittuu Topaasiaukiota ja Keimolantietä reunustaviin rakennuksiin. Asuinkortteleiden sisäosiin on mahdollista toteuttaa työtiloja erityisesti asumisen yhteyteen. Kerrostalojen kattokerroksen elävöittämiseksi asemakaava sallii erilaisten asukkaita palvelevien tilojen kuten sauna-, harrastus- ja kuntosalitilojen rakentamisen.

Voidaan nähdä, että suunnittelualueen rakentumisella on positiivinen vaikutus Kivistön keskustan toimivuuteen, turvallisuuteen, viihtyisyyteen ja virikkeisyyteen. Nämä em. suunnittelualueen rakentamisen vaikutukset ulottuvat myös vanhan Kivistön puolelle.

Mahdollisia uhkia ja riskejä
Kivistön uuden keskusta-alueen rakentamisen vaiheittaisuus luo haasteita sekä Kivistön nykyisten, että alueelle uusien ensimmäisinä muuttavien asukkaiden kannalta. Haasteena liikenneturvallisuudelle, etenkin lasten koulureittejä ajatellen, on se, että alueella asutaan, toimitaan ja sitä rakennetaan yhtä aikaa. Rakentamisesta aiheutuu häiriötä, ja palvelut, virkistysmahdollisuudet ja liikkumisyhteydet ovat aluksi puutteelliset ja keskeneräiset.

Myös suunnittelualueen rakentaminen ja pysäköintijärjestelyt tulee toteutumaan vaiheittain. Uhkana voi olla, että alueelle suunnitellut julkiset ja kaupalliset lähi- ja aluekeskustasoiset palvelut viivästyvät.

Haasteena voi olla, miten alueen uudet asukkaat (n. 2000) saadaan mukaan jo olemassa oleviin sosiaalisiin ja toiminnallisiin verkostoihin. Uusien asukkaiden juurtumista alueelle edesauttaa merkittävästi alueella toimivan MarjaVerkon toiminta: verkosto koostuu kolmannen sektorin toimijoista ja se on jo saanut selkeää jalansijaa alueella.

Uhkana voi myös olla, että tavoiteltu yhteisöllisyys ei toteudu eivätkä asukkaat ota yhteisiä alueita ja tiloja käyttöönsä tai ne jopa erottavat eri väestöryhmiä toisistaan. Eri kulttuuritaustaisille tulee löytää heidän tarpeitaan vastaavia tilaratkaisuja. Tulevien asukkaiden, myös kulttuurisilta taustoiltaan erilaisten, juurtuminen alueelle on välttämätöntä kestävän kaupungin rakentamisen vuoksi.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva
Asemakaavan myötä metsäiseen maastoon rakentuu urbaani ja nykyaikainen kaupunkikeskus Kivistön aseman yhteyteen.

Liikenne
Kehäradan liikenne alkaa kesällä 2015. Kivistön bussiterminaali rakennetaan Kehäradan läntisimmän lippuhallin ympärille. Samassa yhteydessä käyttöön otetaan liityntäpysäköintialueet, yhteensä 450 autopaikkaa, jotka sijoittuvat Kehäradan läntisimmän lippuhallin pohjoispuolelle.
Liikenne alueella lisääntyy tulevan maankäytön myötä, mutta samalla katuverkko muuttuu kaupunkimaisemmaksi ja ajonopeudet hidastuvat. Jalankulkijoille ja pyöräilijöille tulee lisää tilaa ja joukkoliikennepalvelut parantuvat merkittävästi.

Tekninen huolto ja hulevedet

<u>Hulevesien hallinnan tavoitteet ja yleiset periaatteet</u>
Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko Kivistön alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään hallitusti alueen sisällä paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Hulevesien hallintajärjestelmän mitoitusperusteena on, että 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden on viivytettävä 1 m³ hulevettä. Tontilta tulee suunnitella myös hallittu tulvareitti yleisille katualueille, jotta tulvatilanteessa ei aiheuteta tulvavahinkoa omille tai naapurin rakennuksille. Tulvatilanteena tarkastellaan 30 mm sade, joka kestää 30 minuuttia. Tulvatilanteessa on varauduttava vesien väliaikaiseen kertymiseen tontille.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Mikäli tontilla ei ole tilaa luonnonmukaisille hallintarakenteille, hulevesiä pyritään hallitsemaan maanalaisin viivytysrakentein.

Huleveden käsittely on suunniteltava joko tonttikohtaisesti tai yhteisenä järjestelmänä naapuritonttien kesken. Mikäli usealla tontilla on yhteinen hulevesijärjestelmä, tontinomistajien tulee tehdä keskenään sopimus järjestelmän kunnos-

sapidosta ja kustannuksista. Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Hulevesisuunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Hulevesiä pyritään hallitsemaan tonteilla ensisijaisesti maanpäällisin rakentein, koska vesien käsittely ja johtaminen avoimissa ja kasvillisuuspintaisissa rakenteissa tuo huleveden näkyviin ja kuuluviin sekä parantaa pienilmastoa, keskustan maisemaa ja kaupunkikuvaa. Hulevesiä voidaan myös hyödyntää korttelialueilla mm. kasteluvetenä.

Kaava-alueen hulevesien hallintajärjestelmä muodostuu kortteli- tai tonttikohtaisista hallintatoimenpiteistä ja hulevesiä kuljettavasta hulevesiviemäriverkostosta sekä alueellisista laajemmista viivytys- ja tulva-alueista.

Mikäli hulevesien hallinta tontilla ei ole toteutettavissa, se voidaan toteuttaa tontin ulkopuolella kompensaatioperiaatteella. Tällöin hulevesien johtamisesta yleisen alueen hulevesirakenteeseen tai suoraan kunnalliseen hulevesiviemäriin sovitaan Vantaan kaupungin kanssa ja kaupunki voi periä huleveden käsittelystä maksun kiinteistöltä.

Kompensaatiota tulee käyttää vasta viimeisenä vaihtoehtona, kun muut ratkaisut eivät tule kyseeseen. Kompensaatio edellyttää aina erillistä sopimusta kaupungin eli kuntatekniikan kanssa.

Energiahuolto
Kaukolämpöverkosto rakennetaan muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä.

Virkistysreitit ja viheralueet
Kaava-alueen rakentuminen ei katkaise nykyisiä ja suunnitteilla olevia virkistysreittejä.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnontilainen ympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja kaupunkialueeksi.

Luonnon monimuotoisuuden häviämistä kompensoidaan korvaavia elinympäristöjä muodostavilla istutuksilla, kasvillisuuspinnoilla sekä muilla viher- ja hulevesirakenteilla. Olemassa olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Kaava-alue sijaitsee osittain Vantaanjoen valuma-alueella ja osittain Espoon Pitkäjärven valuma-alueella. Vantaanjoki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. Vuollejokisimpukka. Espoon Pitkäjärvi on myös tulvaherkkä vesistö ja sen valuma-alueella on merkittäviä luontoarvoja. Luontoarvojen vuoksi huleveden laatua tulee pyrkiä parantamaan.

Tiivis, keskustamainen yhdyskuntarakentaminen ja Kehäradan toteuttaminen muuttavat luonnontilaisen valuma-alueen veden kiertoa ja vesitaloudellisia olosuhteita. Lisääntynyt pintavalunta yhdistettynä hulevesien tehokkaaseen ja nopeaan viemäröintiin sekä kasvillisuuden vähenemiseen ja maaperän tiivistymiseen äärevöittävät hulevesivirtaamia ja kuivattavat maaperää ja pienilmastoa.

Rakentamisen aiheuttamia haittoja voidaan ehkäistä ja vähentää hulevesien paikallisilla hallintatoimenpiteillä eli vähentämällä muodostuvien hulevesien määrää sekä viivyttämällä ja puhdistamalla hulevesiä paikallisesti.

Kivistössä on kestävän kehityksen mukaisena tavoitteena ja ilmastonmuutoksen hallinnan keskeisenä keinona hulevesien hallittu käsittely ja johtaminen. Kaupunginhallituksen 11.5.2009 hyväksymän Vantaan hulevesiohjelman visiona on, että luonnollinen vesitasapaino säilyy ja vesien ekologinen tila paranee Vantaalla ja että hulevesistä ei aiheudu haittaa terveydelle, turvallisuudelle, viihtyisyydelle eikä kaupungin toimivuudelle. Ohjelman keskeisenä linjauksena on hulevesien hallinnan ottaminen maankäytön yleiseksi suunnitteluperiaatteeksi uusilla alueilla.

5.4.4 Vaikutukset kaupallisiin palveluihin

Kauppakeskus sijoittuu Marja-Vantaan osayleiskaavan ja Uudenmaan maakuntakaavan keskustatoimintojen aluille. Aluetta on jo pitkään suunniteltu keskustatoiminnoille, joten kauppakeskus sopii hyvin kyseiseen rakenteeseen. Kivistöstä on jo vuosia puuttunut merkittävässä määrin kaupallisia palveluita suhteessa alueen tarpeeseen. Tästä johtuen kauppakeskuksen rakentaminen parantaa huomattavasti alueen kaupallista tarjontaa (sekä päivittäistavarakauppa että muu vähittäiskauppa).

Kivistön kauppakeskus edustaa uuden tyyppistä kauppakokonaisuutta, joka sijoittuu aivan Kehäradan rautatieaseman viereen. Tästä syystä kauppakeskuksen saavutettavuus on erinomainen myös joukkoliikenteellä. Kivistön keskusta-alueella ja sen läheisyydessä on panostettu myös jalankulku- ja pyöräilyverkoston suunnitteluun ja kehittämiseen, joten kaupallisten palveluiden saavuttaminen tulee sujumaan helposti myös kevyellä liikenteellä.

Kivistön kauppakeskus tulee tarjoamaan kaupalliset palvelut niin lähialueiden asukkaille kuin kauempaakin ostoksille saapuville. Uudenmaan toinen vaihemaakuntakaava määrittää Kivistön keskustan seudullisesti merkittäväksi keskustatoimintojen alueeksi. Tämä tarkoittaa sitä, että kauppakeskus kerää asiakkaita lähialuetta kauempaa, myös Vantaan naapurikunnista. Kaupan mitoitus tukee tätä ajatusta. Mitoittamalla kauppakeskus onnistuneesti, pystyy se tarjoamaan houkuttelevan kokonaisuuden niin lähialueen kuin seudun asiakkaille.

Kauppakeskuksen suhde sen ympäröivään kaupunkirakenteeseen on avainasemassa siinä, kuinka onnistuneesti keskus pystyy palvelemaan sekä lähialueen että seudun asiakkaita. Kaavaratkaisu perustuu molempien asiakasryhmien huomioon ottamiseen. Tämä näkyy muun muassa kevyen liikenteen huomioimisessa, keskuksen kytkeytymisessä rautatieasemaan ja linja-autoterminaaliin sekä riittävässä liityntä- ja asiakaspysäköintipaikkojen määrässä.

Uusilla Kivistön kauppakeskuksen kokoluokan hankkeilla on aina vaikutusta kaupan palvelurakenteeseen. Usein kauppakeskuksen alkuvaiheessa keskus saa runsaasti kiinnostusta ja asiakkaat ovat valmiita matkustamaan pidempääkin ostoksille. Kauppakeskuksen pääasialliset asiakkaat ja vaikutusalue vakiintuvat kuitenkin melko pian. Kivistön sijainti riittävän kaukana muista kaupan keskittymistä (Myyrmäki, Klaukkala, Pakkala) edesauttaa keskuksen oman asiakaskunnan muodostumista. Hyvä sijainti rautatieaseman vieressä ja Hämeenlinnanväylän varrella edesauttaa kauppakeskuksen riittävän asiakaspohjan muodostumisessa.

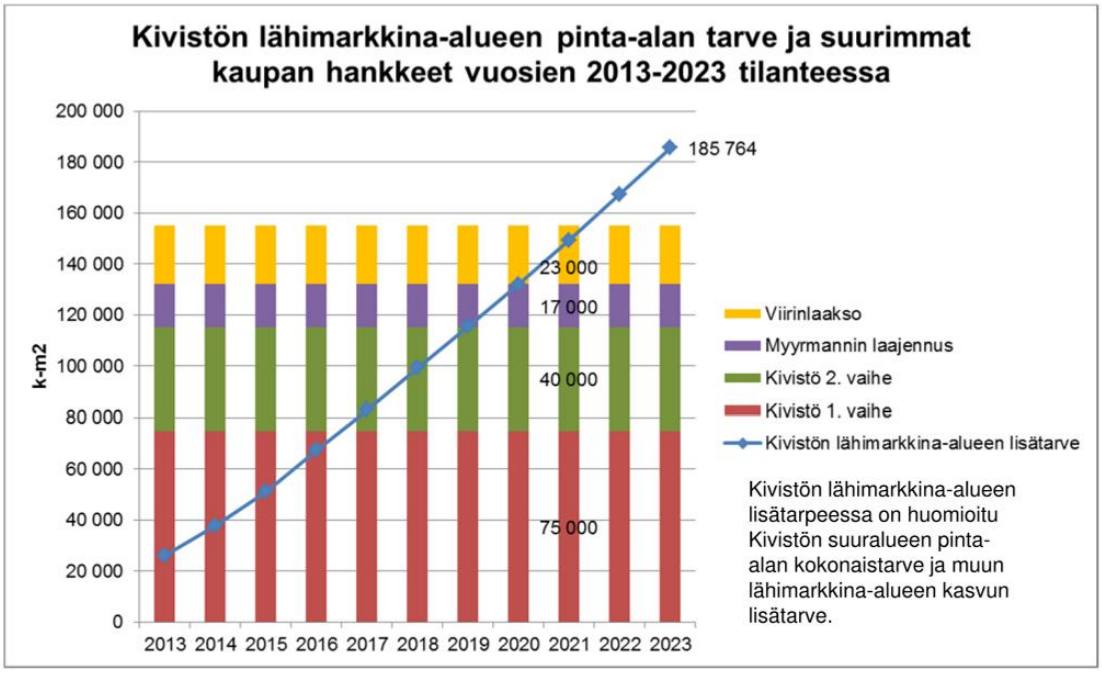
Kauppakeskusta ei ole taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti järkevää rakentaa pelkästään seudullisia asiakkaita varten. Tästä syystä lähialueella tulee olla riittävästi väestöä ja samalla kaupallista ostovoimaa. Kivistön suuralueella asuu tällä hetkellä 8 560 (1.1.2014) vantaalaista, mutta alueen väestönkasvu on voimakasta. Kauppakeskuksen haitallisia ulkoisvaikutuksia on pyritty lieventä-

mään kauppakeskuksen rakentamisen vaiheistuksella. Vaiheistuksella varmistetaan, että kauppakeskukseen välittömään läheisyyteen on mahdollista rakentua huomattava määrä asuntorakentamista ja työpaikkoja, mitkä muodostavat myöhemmin kauppakeskuksen ostovoiman.

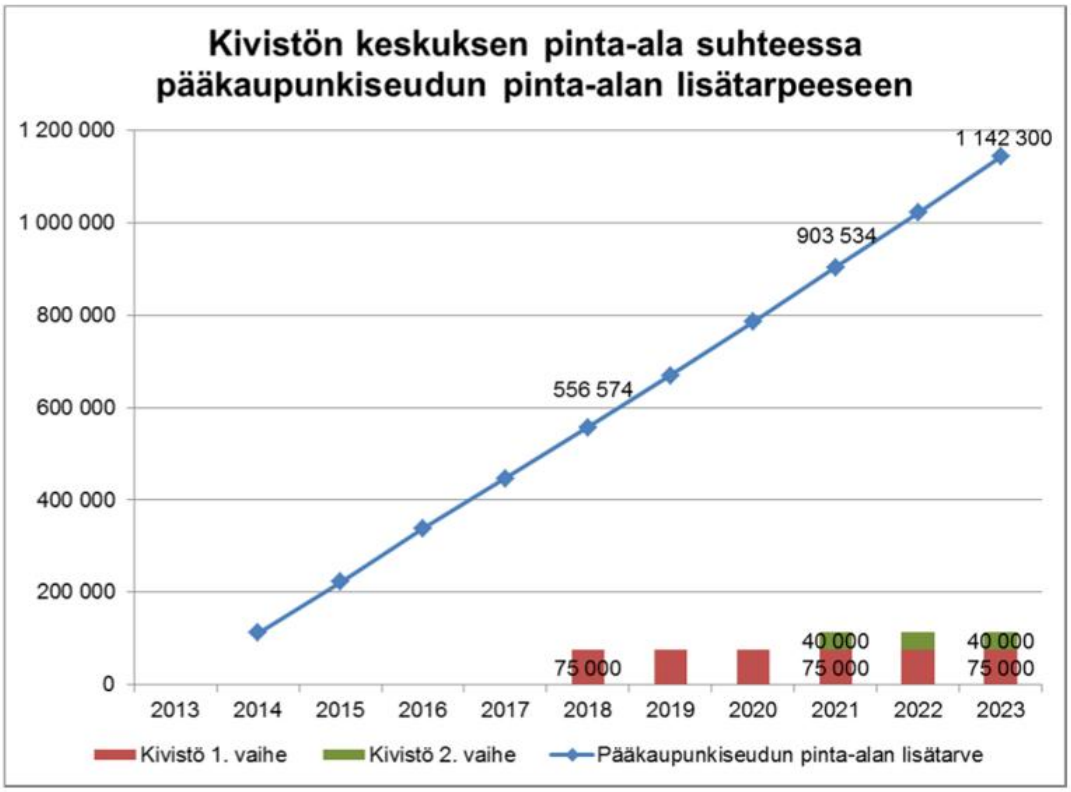
Vaiheistus on sidottu kaavaratkaisussa, Kehäradan ja Kivistön aseman käyttöönottoon sekä asunto- ja työpaikkarakentamisen kerrosalaan 2.5 kilometrin etäisyydellä kauppakeskuksesta. Tällöin kauppakeskus rakentuu suurelta osin myös muiden asiakkaiden varaan kuin autolla, junalla tai linja-autolla keskukseen saapuvien. Kauppakeskuksen potentiaalisiksi asiakkaiksi muodostuu myös Kehä III varren suurilla työpaikka-alueilla työskentelevät.

Koko seudun kaupan palveluverkkoa tarkastelevan Uudenmaan liiton selvityksen (Liiton julkaisuja E125 – 2013) mukaan Kivistö on osoitettu seudulliseksi keskukseksi, joka määritellään seuraavasti: Seudulliset keskukset palvelevat suurempaa aluetta kuin omaa lähialuetta. Tästä syystä seuraavat laskelmat ja kaaviot osoittavat kuinka paljon Kivistön kauppakeskuksen mitoitus vastaa koko Vantaan / seudun liiketilan lisätarpeesta. Lisäksi pääkaupunkiseudun kaupan rakenteelle on tyypillistä suuri ostovoima ja kaupan keskittyminen päällekkäiset vaikutusalueet (ks. esim. Uudenmaan liiton julkaisuja E125 – 2013). Tämän verkostoituneen rakenteen johdosta kaupan hankkeita onkin järkevämpää tarkastella osana laajempaa kokonaisuutta, kun pelkästään primäärivaikutusalueen näkökulmasta.

- Uudenmaan liiton kaupan selvityksen (Liiton julkaisuja E125 – 2013) mukaan Vantaan keskustatyyppisille alueille kohdistuvan ostovoiman mahdollistama liiketilan lisätarve tulee kasvamaan vuoteen 2035 mennessä 381 000 kerrosneliömetrillä. Vuosittainen tämä tarkoittaa Vantaalle noin 18 000 k-m^2 lisätarvetta. Kivistön kauppakeskuksen ensimmäinen vaihe (60 000 k-m^2) kattaa Vantaan lisätarpeen noin 3.5 vuodessa ja molemmat vaiheet noin 5.5 vuodessa.
- Realprojektin tekemässä selvityksessä (2014) Kivistön kauppakeskuksen vaiheita on tarkasteltu Kivistön lähimarkkina-alueen liiketilan lisätarpeen näkökulmasta. Ostovoiman kasvun aiheuttamaa liiketilan lisätarvetta on verrattu sekä Kivistön keskukseen että muihin suunniteltuihin hankkeisiin. Seuraavasta kuvasta on nähtävissä kuinka lisätarpeen kasvu on riittävän voimakasta kaikille lähialueen hankkeille ja Kivistön toinen vaihe on myös perusteltu. Kun Kivistön keskuksen mitoitusta verrataan koko pääkaupunkiseudun liiketilan lisätarpeeseen, on havaittavissa, että seudun ostovoiman kasvu mahdollistaa monta Kivistön kokoluokan kaupallista hanketta seuraavien vuosien aikana.



Liiketilan lisätarpeen kasvu suhteessa Kivistön kauppakeskukseen ja muihin suunniteltuihin hankkeisiin. Kuva: Realprojekti 31.3.2014



Liiketilan lisätarpeen kasvu pääkaupunkiseudulla suhteessa Kivistön kauppakeskukseen. kuva: Realprojekti, 31.3.2014

Kauppakeskuksen ostovoima suuntautuu pääsääntöisesti Kivistön suuralueelta, Myyrmäen suuralueelta, Aviapoliksen suuralueelta Pohjois-Espoosta ja Nurmijärveltä, mutta myös muualta Vantaalta ja Espoosta sekä Helsingistä ja Tuusulasta (Santasalo Ky 2011). Tällöin suurimmat vaikutukset on odotettavissa Myyrmäen/Martinlaakso alueelle, Klaukkalan alueelle ja Aviapoliksen alueelle. Kyseisillä alueilla on jo tällä hetkellä merkittävässä määrin kaupallisia palveluita, jolloin ne muodostavat vetovoimaisia keskustoja alueen yhdyskuntarakenteessa. Näille alueille on myös suunnitteilla kaupan hankkeita, asumista ja muuta

toimintaa, joten kyseiset keskustat tulevat myös kehittymään. Myyrmäki/Martinlaakso, Klaukkala ja Pakkala sijaitsevat myös melko kaukana Kivistöstä, joten tästäkin syystä kaavaratkaisulla ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen.

Realprojektin raportissa (2013) vaikutuksista muiden keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen todetaan seuraavasti: Kivistön kauppakeskuksella ei ole olennaisia negatiivisia vaikutuksia lähivaikutusalueen nykyisiin kaupan keskuksiin. Kaupan kilpailu kuitenkin kiristyy ja etenkin kauppakeskus Jumbon myynti ja kävijämäärät voivat laskea väliaikaisesti Kivistön keskuksen myötä. Kaupan laajennushankkeet Myyrmannissa ja Klaukkalassa voivat toteutua riippumatta Kivistön keskuksesta. Kullakin keskuksella on tulevaisuudessa oma profiilinsa ja asiakaskuntansa. Vuoden 2011 raportin mukaisesti pidemmällä aikavälillä kaikille tiedossa oleville kaupan hankkeille on toteuttamisen edellytykset. Nykyisille kaupan keskuksille on myös riittävästi ostovoimaa ja kasvun edellytyksiä tulevaisuudessa.

Kivistön kauppakeskuksen sijoittuessa ikään kuin kaupalliseen tyhjiöön Myyrmäki/Martinlaakson ja Klaukkalan välimaastoon edesauttaa kaavaratkaisu sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuullisia, varsinkin siinä vaiheessa, kun Vantaan kaupungin asettamat Kivistön väestötavoitteet toteutuvat. Tämä todetaan myös Realprojektin raportissa (2013): Kivistön kaupunkikeskuksen rakentaminen ei heikennä palveluiden saavutettavuutta missään Kivistön vaikutusalueella. Palvelujen saavutettavuus sen sijaan paranee etenkin Kivistön nykyisillä ja tulevilla asukkailla, ja ostosmatkat lyhenevät.

5.4.5 Vaikutukset talouteen

Kaava-alueen rakentaminen edellyttää kaupungilta alueen sisäistä liikennettä palvelevien tonttikatujen, kevyenliikenteen väylien ja kunnallisteknisten linjojen rakentamista. Suurin osa kaduista, mm. Tikkurilantie, Syväkiventie ja Keimolantie rakennetaan koko keskustan kaupunkirakennetta varten. Näiden suunnittelualuetta reunustavien katujen rakentaminen ei aiheuta tähän asemakaavaan liittyviä kynnysinvestointeja.

Vantaankoskentien siirto vahvasta asemakaavasta poikkeavalle paikalle ja sen myötä uuden Kehäradan ylittävän sillan rakentaminen sisältyy tähän kaavaehdotukseen. Uuden sillan ja siihen liittyvistä rakennuskustannuksista on sovittu toteuttajakumppanien kanssa erikseen.

Putkijätejärjestelmä otetaan käyttöön tämän kaava-alueen asumisen kortteleissa ja siihen liittyy toteutuskustannuksia.

Rakentamisen kustannusarvioita tarkistetaan kaavatyön edetessä.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu

Aluetta rasittavat valtatie 3:n ja Kivistön keskustan pääkatuverkon liikenteen aiheuttama liikennemelu sekä jossain määrin lentomelu. Suunnittelualueen meluolosuhteita on tutkittu tarkemmin aluetta koskevassa meluselvityksessä (Kivistön kaupunkikeskus 1, asemakaava 230800, Meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 29.8.2014). Selvityksessä huomioitiin tieliikenteen ja mahdollisen tulevan pikaraitiotien aiheuttama melu sekä lentoliikenteen melun mahdollinen heijastusvaikutus. Selvitys laadittiin ennustevuodelle 2035.

Suunnittelukohde toteutetaan lähelle meluista moottoritietä, Hämeenlinnanväylää ja alueen liikennemäärät ovat kohtalaisen suuret. Selvityksen mukaan suunnitelmien mukaiset rakennusmassat (lopputilanteessa) suojaavat hyvin ulko-oleskelualueita. Selvityksen perusteella kohde voidaan toteuttaa niin, että ulko-oleskelualueilla, sisätiloissa ja parvekkeilla saavutetaan ohjearvojen mukaiset melutasot ilman että ulkoalueiden suojaamisessa tarvittaisiin erillisiä melusuojaustoimenpiteitä.

Kaava-alueella lentomelu on rakennusten ulkokuoren eristävyyttä mitoittava tekijä. Vantaan kaupungin ja Finavian välisten neuvottelujen tuloksena asemakaavojen laadullisena tavoitteen Kivistön keskustassa on ollut asuntojen tavanomaista parempi suojaus lentomelulta. Siksi kaavamääräyksiin on esitetty asetta 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 lentoja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32dB. Tämän kaavamääräyksen mukaisilla rakenteilla täyttyvät myös tie- ja raideliikenteen melun aiheuttamat sisätilojen eristävyysvaatimukset.

Asemakaava-alueen pohjoisosan AK -korttelit ja osa C-korttelialueesta kuuluu osayleiskaavan lentomeluvyöhykkeeseen m3 (50-55 dB) ja koko muu alue lentomeluvyöhykkeeseen m2 (55-60 dB). Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä päädyttiin määräykseen, jossa rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tulee olla asuinhuoneiden osalta vähintään 35 dB ja toimisto- ja vastaavien työtilojen osalta vähintään 32 dB. Meluselvityksen päivityksessä tarkasteltiin mallintamalla, heijastuuko lentoliikenteen melu suunnittelukohteen kattopysäköintialueilta niin, että tällä olisi vaikutusta melutilanteeseen. Tarkastelun perusteella todetaan, että lentomelun heijastusvaikutus on vähäinen.

Meluohjearvot voidaan saavuttaa hyvin myös rakentamisen välivaiheissa. Koska asuinrakentamisen sisäisestä toteuttamisjärjestyksestä oli alustavia suunnitelmia, melutilannetta tarkasteltiin tilanteessa, jossa asuinrakentaminen toteutetaan ennen kauppakeskuksen rakentamista. Jos kaikki asuinrakentaminen on toteutettu ennen muuta rakentamista, ulko-oleskelualueet ovat rakennusten suojassa ja niillä saavutetaan sekä päivä- että yöajan ohjearvo. Aseman eteläpuolelle läntisimmän tornitalon eteläpuolelle ei kuitenkaan voida sijoittaa väliaikaistakaan oleskelupihaa ennen liikekeskusta ilman mittavaa melusuojausta, koska melua siinä tilanteessa tulee koko läntiseltä sektorilta.

Kaavamääräyksissä yleismääräyksenä todetaan, että asuinpihojen meluntorjunnasta on huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai muuten osoitettava meluhaitan tulevan torjutuksi. Asuinrakentamisen vaiheittaisuudesta todetaan, että ensin on rakennettava asuinkortteleiden lännenpuoleiset rakennukset, jolloin liikennemelu vt3:lta ja Vantaankoskentieltä tulee torjutuksi. Myös Syväkiventien puoleiset rakennukset tulee toteuttaa kortteleissa ensin.

Kaavamääräyksiä rakentamisjärjestyksestä:
- korttelin 23189 Syväkiventien ja Zirkonipolun puoleiset rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen korttelin 23188 rakennusten käyttöönottoa
- korttelissa 23188 Syväkiventien ja Keimolantien puoleiset rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa

Liikekeskuksen rakentuminen vaikuttaa asuinkortteleiden melutilanteeseen. Jos liikekeskus rakentuu ennen asuinkortteleiden 23188, 23196 ja 23195 rakenta-

mista, on näiden kortteleiden sisäinen rakentamisjärjestys vapaampi. Mikäli asuinrakentaminen aloitetaan ennen kauppakeskusta, on pihatilat suojattava melulta rakentamisen järjestyksellä seuraavasti:

- o korttelissa 23188 Topaasiaukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.
- o korttelissa 23195 Topaasikujan puoleiset sekä Topaasiaukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.
- o korttelissa 23196 LPA -korttelialueen pysäköintitalo tulee ottaa käyttöön ennen AK -korttelialueen rakennusten käyttöönottoa

Raitiovaunun synnyttämä hetkellinen enimmäismelu ei asumisterveysohjeen mukaan saisi ylittää asuinhuoneissa yöaikaan 45 dB tasoa. Mahdollisen pikaraitiotienlinjan aiheuttama hetkellinen enimmäismelu on selvityksen mukaan julkisivuilla enimmillään 69 dB. Asumisterveysohjeen mukainen 45 dB melutaso ei ylity sisätiloissa, kun rakenteiden ääneneristävyys on vähintään 24 dB, joka on selvästi alempi kuin lentomelun perusteella alueelle tuleva 35 dB vähimmäisvaatimus.

Asemakaava edellyttää lasitettuja parvekkeita Topaasiaukioon rajautuvien kaarevien rakennusten ulkokehän ja Vantaankoskentien, Keimolantien ja Syväkiventien puoleisille julkisivuille. Lasittamisella saavutetaan parvekkeillakin ulkooleskelualueiden päiväajan meluohjearvo 55 dB lukuun ottamatta korttelin 23190 pohjoissivun asuinrakennusta. Kyseisen rakennuksen kadunpuoleisilla sivuilla voikin suosia viherhuoneita tai rakentaa parvekkeet pihan puolelle, mihin muodostuu melulta suojattu oleskelupiha. Rakennusluvan yhteydessä osoitetaan meluntorjunnan ratkaisut mm. parvekkeille. Myös muiden parvekkeiden lasittaminen on suositeltavaa.

Tärinä ja runkomelu

Rakennuslupavaiheessa runkovärähtelyn suuruus tulee selvittää ja osoittaa, että tärinän ja runkomelun ohjearvot täyttyvät joko eristyksellä tai tukirakenteiden sijoittamisella runkomelun riskialueiden ulkopuolelle.

Kaavakartassa on osoitettu alueet ja rakennusalat (rm -merkintä), joissa tarvitaan erillinen runkomeluselvitys. Kaavamääräyksenä todetaan, että merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten osalta on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja –tärinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä ja rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttää kuntatekniikassa ja Liikennevirastossa.

Kallioleikkauksen läheisyyteen sijoittuvissa rakennuksissa tulee huomioida runkomelun siirtymisen riskipaikat. Riskialueelle sijoittuvien rakenteiden eristäminen kannattaa suunnitella tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Raideliikenteen aiheuttama ilmassa kantautuva melu ei leviä ko. asemakaava-alueelle, sillä Kehärata on alueella katettu tai kulkee syvässä leikkauksessa. Runkomeluselvityksessä suositellaan, että alueella tehdään värähtelymittauksia kansirakenteista, niiden perustuksista sekä peruskalliosta kallioleikkauksen reunoilta heti, kun Kehärataa aletaan koekäyttää.

Pienhiukkaset

Alueen ilmanlaatu on otettu huomioon alueen suunnittelussa. Etäisyydet asumiseen tarkoitetuista kortteleista Hämeenlinnan väylälle, joka on alueen dominoiva

liikenteen aiheuttamien päästöjen lähde, on yli 200 m. HSY:n suositusetäisyydet asuinrakennuksille ja herkille kohteille täyttyvät näin ollen selvästi. Etäisyys vastaa Keimolanmäen asemakaavassa asuinrakennusten etäisyyksiä valtatiestä, ja jotka määriteltiin erillisen pienhiukkasselvityksen perustella.

Kaavamääräykset edellyttävät rakennusten tuloilman suodatuksesta ja ottoilman optimaalista sijaintia.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Asemakaavaehdotuksen merkinnät ja –määräykset on laadittu noudattaen Kivistön asemakaavayksikön (=entisen Marja-Vantaa-projektin) mallia eri teemoista koostuvine pykälineen. Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä on käsitellyt kokouksessaan lokakuussa 2014 asemakaava-alueen katujen nimiä. Kaava-alueen nimistö noudattaa Kivistön keskustan eri jalokiviin ja kivilajeihin perustuvaa nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasuunnitelmaa havainnollistavaa aineistoa. Kaupunkikuvallisen konseptikäsikirjan luonnos täydentyy kaavaprosessin kuluessa. Kaupungin laatima taiteen konsepti valmistuu ennen kaupunginvaltuuston käsittelyä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen käynnistyy välittömästi asemakaavan vahvistumisesta. Kauppakeskuksen kaupalliset palvelut toteutetaan vaiheittain asukasluvun kasvun myötä

Tavoite on, että alueelle muuttavilla asukkailla on mahdollisimman pian Kehäradan käyttöön oton jälkeen peruspalvelut saatavilla alueelta.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:
Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen
Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki
Asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira, 13.10.2014 saakka
Asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala
Asemakaavasuunnittelija Riikka-Maija Pihlaja, 10.8.2014 alkaen
Liikenneinsinööri Susanna Koponen
Liikenneinsinööri Jaana Virtanen
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova
Kiinteistökehityspäällikkö Sakari Koivisto
Projektinjohtaja Reijo Sandberg
Projektijohtaja Gilbert Koskela
Kaavoitusinsinööri Kai Zukale
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
Kaupungininsinööri Henry Westlin
Vesihuollon päällikkö Marika Orava
Vesihuollon insinööri Elina Komulainen
Johtava ympäristösuunnittelija Jaakko Vähämäki
Ympäristöinsinööri Krister Höglund
Puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas
Suunnitteluinsinööri Emma Lottanen
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen
Lupa-arkkitehti Matti Kärki
Lupa-arkkitehti Sampo Sälevaara
Lupa-arkkitehti Jari Saajo
Kadunsuunnittelupäällikkö Olli Lappalainen
Kehäradan projektipäällikkö Harri Johansson
Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
Rakennuttaja-arkkitehti Ritva Tanner
Suunnittelija Asta Mellais
Aluenuorisopäällikkö Pekka Mäkelä
Suunnittelija Päivi Riehunkangas
Kirjastopalveluiden johtaja Mikko Vainio
Kulttuurituottaja Richard Silin
Lastenkulttuurin päällikkö Reeli Karimäki
Järjestökoordinaattori Harri Raita

Vantaan Energia Oy, Mikko Tella
Vantaan Energia Oy, Tomi Virtanen

Maanomistajan edustajat:
C.G.Sandell
Olavi Honko

Rakennuttajat:
Skanska Talonrakennus Oy, Skanska CDF, Skanska Kodit
NCC Property Development Oy, NCC Rakennus Oy
HOK-Elanto
Ruokakesko Oy

Arkkitehtisuunnittelijat:
Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy
Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka Oy
Innovarch Oy
Hakaviiva / Pertti Hakamäki
Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy
Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy
Maisema-arkkitehtuuritoimisto Byman & Ruokonen Oy

Suunnittelukonsultit edustamistaan yhtiöistä:
Realprojekti Oy, Markku Hietala
Realprojekti Oy, Saku Järvinen
Trafix Oy, Jouni Ikäheimo
WSP Group Oy, Antti Silvennoinen
WSP Group Oy, Kia Aksela

Vantaalla 13.10.2014



Lea Varpanen,
kaavoituspäällikkö



Veli-Pekka Ristimäki,
asemakaavasuunnittelija



Riikka-Maija Pihlaja,
asemakaavasuunnittelija



Hanna Tiira,
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	09.10.2014
Kaavan nimi	230800 Kivistö 23 , Kivistön kaupunkikeskus 1		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	06.03.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092230800
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	28,2541	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	21,4797
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	31,0970	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	6,7744

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**28,2541**	**100,0**	**407326**	**1,44**	**20,9608**	**407326**
A yhteensä	2,6287	9,3	70480	2,68	2,6287	70480
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4612	1,6	8000	1,73	0,4612	8000
C yhteensä	10,9058	38,6	157300	1,44	10,9058	157300
K yhteensä	5,8894	20,8	141800	2,41	5,8894	141800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	8,3690	29,6	29746	0,36	1,0757	29746
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**31,0970**	**110,1**	**0**	**31,0970**	**0**

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

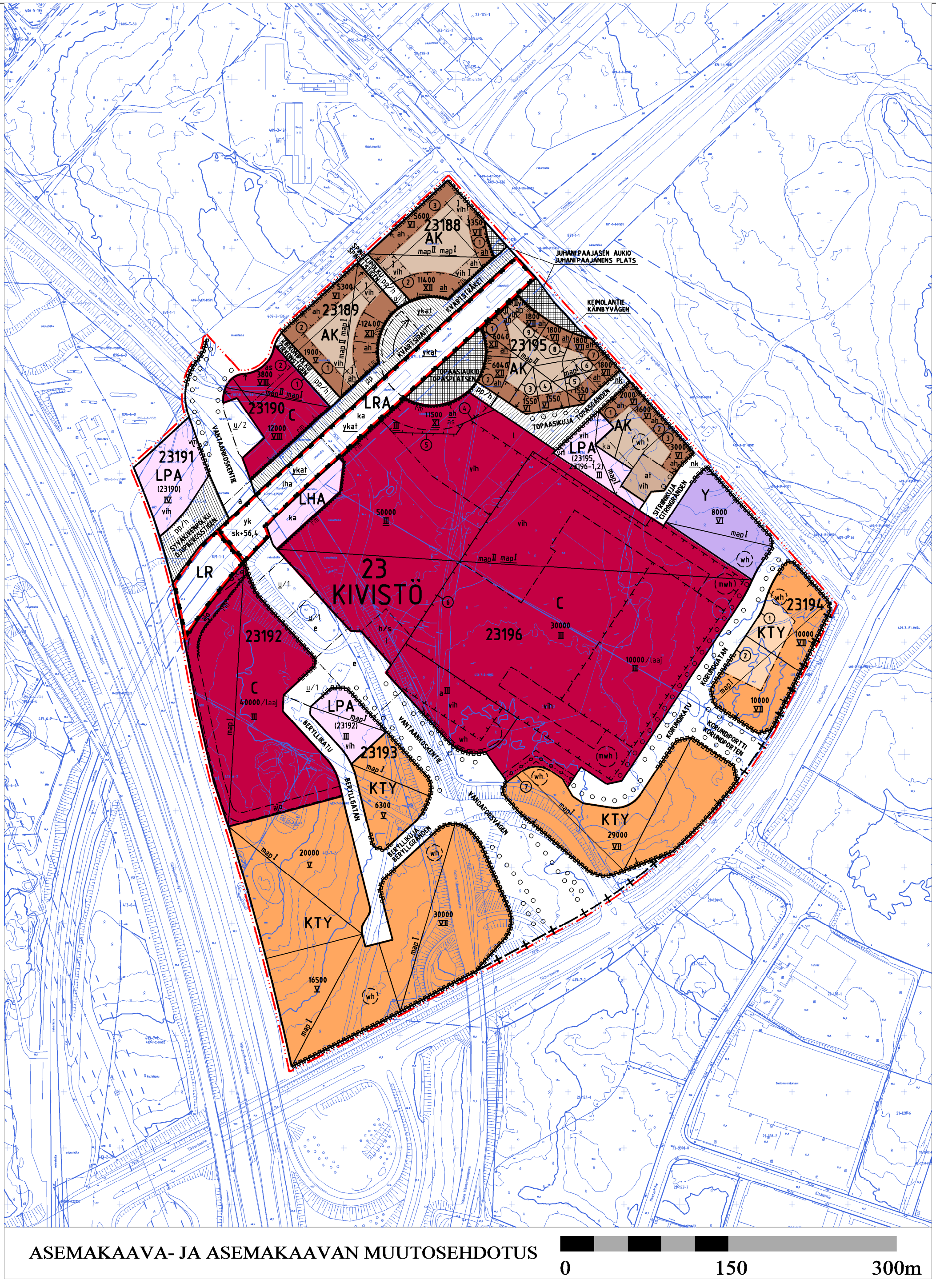
LIITE 1: Tilastolomake

Alamerkinnät

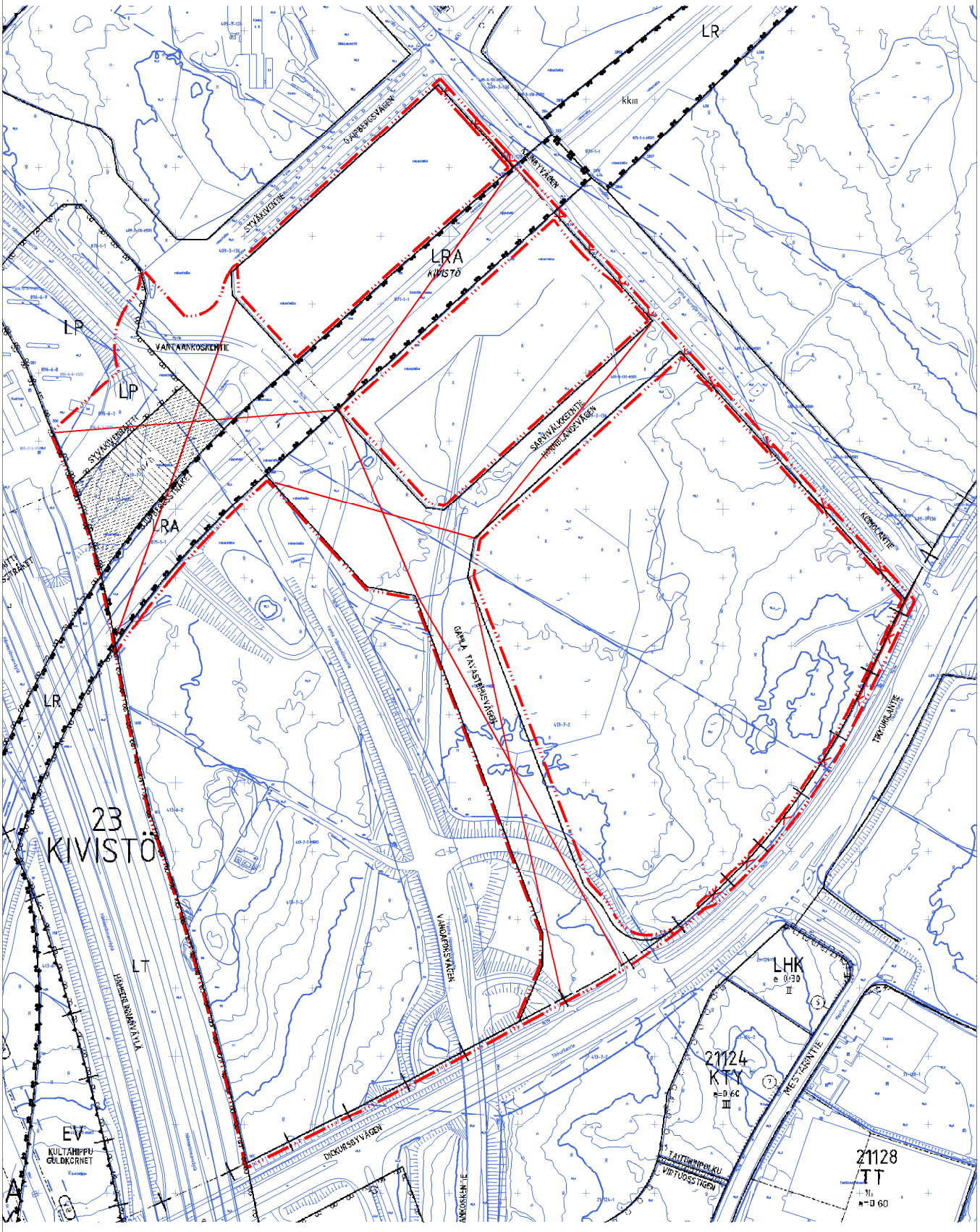
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**28,2541**	**100,0**	**407326**	**1,44**	**20,9608**	**407326**
A yhteensä	2,6287	9,3	70480	2,68	2,6287	70480
AK	2,6287	100,0	70480	2,68	2,6287	70480
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4612	1,6	8000	1,73	0,4612	8000
Y	0,4612	100,0	8000	1,73	0,4612	8000
C yhteensä	10,9058	38,6	157300	1,44	10,9058	157300
C	10,9058	100,0	157300	1,44	10,9058	157300
K yhteensä	5,8894	20,8	141800	2,41	5,8894	141800
KTY	5,8894	100,0	141800	2,41	5,8894	141800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	8,3690	29,6	29746	0,36	1,0757	29746
Kadut	4,4928	53,7	0		0,7063	0
Pihakadut	0,2479	3,0	0		0,2479	0
Katuauk./torit	0,3470	4,1	0		0,3470	0
Kev.liik.kadut	0,9479	11,3	0		-0,1727	0
LR	0,2844	3,4	0		0,2844	0
LP	0,0000		0		-0,4588	0
LHA	0,1931	2,3	0		0,1931	0
LPA	0,8651	10,3	29746	3,44	0,8651	29746
LRA	0,9908	11,8	0		-0,9366	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**31,0970**	**110,1**	**0**	**31,0970**	**0**
map	31,0970	100,0	0	31,0970	0

LIITE 1: Tilastolomake



LIITE 2. Asemakaavakartta ja -määräykset



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
230800	13.10.2014	688491, 689491 1 / 8

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23, Kivistö

KIVISTÖN KAUPUNKI-KESKUS 1

Asemakaava
Korttelit 23188, 23189, 23192, 23193 ja osat kortteleista 23194, 23195, 23196 sekä katu-, tori- ja liikennealueet.

Asemakaavan muutos
Korttelit 23190, 23191 ja osat kortteleista 23194, 23195, 23196 sekä katu- ja liikennealueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja liikennealueet.)

Tonttijako
Korttelit 23188, 23189, 23190, 23192, 23193, 23194, 23195 ja 23196.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 23, Kivistö

KIVISTÖ STADSCENTRUM 1

Detaljplan
Kvarteren 23188, 23189, 23192, 23193 och del av kvarteren 23194, 23195, 23196 samt gatu-, torg- och trafikområden

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 23190, 23191 och del av kvarteren 23194, 23195, 23196 samt gatu- och trafikområden.
(Gatu- och rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Kvarteren 23188, 23189, 23190, 23192, 23193, 23194, 23195 ja 23196.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. Kortteleissa 23188 ja 23189 saadaan toteuttaa päivittäistavarakauppaa, yht. enintään 2000 k-m². Kortteleita koskevat § 1 - 7.	Kvartersområde för flervåningshus. I kvarteren 23188 och 23189 får byggas utrymmen för dagligvaruhandel på sammanlagt högst 2000 m²-vy. § 1-7 gäller kvarteren.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue. Kortteleita koskevat § 1 -2, § 4 - 7.	Kvartersområde för allmänna byggnader. § 1-2, § 4-7 gäller kvarteren.
C	Keskustatoimintojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimisto- ja liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa), pelastustoimen yksiköitä sekä asumista erikseen osoitetuille rakennusaloille. Erikoiskaupan suuryksiköitä saa sijoittaa kortteleihin 23192 ja 23196. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä saa sijoittaa kortteliin 23192 ja tontille 23196/6. Kortteleita koskevat § 1 - 7.	Kvartersområde för centrumfunktioner. I kvartersområdet får placeras privata och offentliga tjänster, kontor, affärslokaler, som t.ex. detaljhandel (dagligvaruaffärer- och specialaffärer) räddningsväsendets enheter samtbostäder på de byggnadsarealer som anvisats separat. Storenheter för specialaffärer får placeras i kvarteren 23192 ocg på tomt 23196/6. § 1-7 gäller kvarteren.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueille saa rakentaa toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja ja pelastustoimen yksiköitä. Kortteleita koskevat § 1 - 7.	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. I kvartersområdena får byggas kontorslokaler, produktionslokaler som inte är störande för omgivningen och räddningsverkets enheter. § 1-7 gäller kvarteren.
LPA	Autopaikkojen korttelialue. Kortteleita koskevat § 1 - 7.	Kvartersområde för bilplatser. § 1-7 gäller kvarteren.
LR	Rautatiealue.	Järnvägsområde.
LRA	Rautatieaseman alue.	Järnvägsstationsområde.
LHA	Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.	Kvartersområde för persontrafikterminal.

§ 1 kaupunkikuva
Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppejä, kaupunkitiloja ja pysäköintilaitoksia. Kaupunkitilojen tulee ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävän kehityksen tavoitteita siten, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja.

Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön. Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelien asentaminen myöhemmin tulee mahdollistaa. IV-konehuoneet ja sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten ensimmäisten kerrosten tulee asuinkerrostalojen ah -merkinnällä varustetussa osassa olla muita kerroksia korkeampia siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan. Maantasokerrosten julkisivun ja massoittelun tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Keimolantien ja Syväkiventien puoleisilla julkisivuilla sekä Topaasiaukioon rajautuvien kaarevien rakennusten parvekkeiden tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedetyn parvekkeen vaikutelma. Arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut yksittäiset ulokeparvekkeet ovat sallittuja. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Maantasokerros tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla.

Rakennusten kattokerroksiin saadaan rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia asukkaiden yhteisiä tiloja ja viherhuoneita kerrosluvun estämättä.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksen mukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Topaasiaukioon rajautuvat kaarevat rakennukset tulee suunnitella asemakaavaa varten laadittuihin viitesuunnitelmiin tukeutuen ja kaarevien rakennusten tulee muodostaa kokonaisuus mm. rakennusten korkeuden, aukotuksen, vaiheittaisen toteutuksen ja värien suhteen.

Mainoslaitteet on suunniteltava siten, että ne muodostavat arkkitehtuuria vahvistavan aiheen eivätkä häiritse asumista.

§ 2 laatu
Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. AK -kortteleissa julkisivujen päämateriaalien käyttöikätavoite on vähintään 100 vuotta.

Alueen ekotehokkuuden tulee olla hyvä.

Rakennusten ja ulkoalueiden toteutuksen tulee täyttää kestävän kehityksen ja tilojen muunneltavuuden vaatimukset sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja. Asuinpihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä.

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Kauppakeskuksen pääsisäänkäyntejä tulee korostaa taiteen keinoin.
Asemakaavan alueelle laaditaan Taiteen konsepti.

§ 3 rakennusoikeus
Tässä pykälässä sallitut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja. ah -merkinnällä varustettujen rakennusalojen maantasokerroksen liiketiloille tulee järjestää autopaikat.

Pysäköintitilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Niiden laajuus on ilmaistu rakennusalana ja kerroslukuna.

Korttelialueiden ah -merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa kerroskorkeudeltaan 5 metriä korkeina korttelissa 23195 ja korttelien 23188 ja 23196 Keimolantien puoleisilla osilla sekä 6 metriä korkeina kortteleiden 23188, 23189 ja 23196 Topaasiaukioon rajautuvilla kaarevilla rakennusten osilla niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutilakäyttöön. ah -merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla saa maantasokerrokseen rakentaa asumisen yhteyteen sopivia liike-, työ-, palvelu-, harrastus- ja asukastiloja rakennusoikeuden lisäksi.

§ 1 stadsbilden
Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.

De krav som stadsbilden och trivseln ställer ska uppfyllas genom att varierande byggnadstyper, stadsrum och parkeringsanläggningar byggs. Stadsrummen ska utgöra uttryck för principerna för god stadsplanering och hållbar utveckling så att det uppstår omväxlande, intensiva och arkitektoniskt högklassiga gatu- och kvartersrum.

Tekniska anordningar ska på ett naturligt vis integreras i arkitekturen och markanvändningen. Solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar ska gynnas. Solpaneler ska kunna installeras i ett senare skede. Luftkonditioneringsmaskinrummen samt inhägnader och murar ska anpassas till husarkitekturen och stadsbilden.

I den del flervåningshusens första plan som är ah-märkt ska rumshöjden vara högre än i de övriga våningarna för att möjliggöra sådana tekniska installationer som affärs- och servicelokaler kräver. Fasaderna och byggnadsmassornas artikulering i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Balkongerna på fasaderna mot Käinbyvägen och Djupbergsvägen samt på de svängda byggnaderna mot Topasplatsen ska huvudsakligen vara indragna eller ge intryck av att vara indragna. Enstaka arkitektoniskt och stadsbildsmässigt motiverade konsolbalkonger är tillåtna. Balkongerna får överskrida byggytan.

Utgångspunkten är att fasaderna ska vara färgglada. I gatufasaderna tillåts inga synliga elementfogar. Markplansvåningen måste byggas i högklassiga och hållbara material.

I byggnadernas takvåningar får utan hinder av våningstal byggas gemensamma utrymmen för invånarna och vinterträdgårdar som håller arkitektoniskt hög klass.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

De svängda byggnaderna mot Topasplatsen ska planeras utgående från de referensplaner som uppgjorts för detaljplanen och de svängda byggnaderna ska utgöra en helhet bl.a. med avseende på byggnadernas höjd, öppningar, etappvisa byggande och färgsättning.

Reklamanordningar ska planeras, så att de bildar ett motiv som förstärker det arkitektoniska uttrycket och inte stör boendet.

§ 2 kvaliteten
Högklassiga och hållbara material ska användas i byggnadsfasaderna. I AK-kvarteren är målet för byggnadsfasadernas brukslivslängd minst 100 år vad gäller huvudmaterialen.

Ekoeffektiviteten i området ska hålla en god nivå.

Uppförandet och anläggandet av byggnader och uteområden ska fylla kraven på hållbar utveckling och flexibla utrymmen samt stödja lösningar som möjliggör energibesparande och förnybara energiformer. Bostädernas gårdar och utevistelseområden ska vara grönskande och trivsamma.

Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering. Huvudingångarna till affärscentret ska framhävas med konstnärliga medel.
Ett konstkoncept utarbetas för detaljplaneområdet.

§ 3 byggrätten
De tilläggsbyggrätter för boende som tillåts i denna paragraf dimensionerar inga bil- eller cykelplatser. För de affärslokaler i markplanet som finns inom de byggnadsytor som är utmärkta med beteckningen ah måste bilplatser ordnas.

Parkeringsutrymmen får byggas utöver byggrätten. Deras omfattning har uttryckts genom byggnadsyta och våningstal.

På de byggnadsyto r i kvarteren som angetts med beteckningen ah ska våningshöjden i utrymmena vara fem meter hög i markplanet i kvarteret 23195 och i byggnadspartierna mot Käinbyvägen i kvarteren 23188 och 23196 samt 6 meter i de svängda partierna av byggnaderna i kvarteren 23188, 23189 och 23196 mot Topasplatsen, på så vis att de vid behov genast kan i bruk som affärs- och servicelokaler. På de byggnadsytor som angetts med beteckningen ah får i markplanet utöver byggrätten byggas sådana affärs-, arbets-, service-, hobby- och invånarlokaler som passar i anslutning till boendet.

Asuinrakennusten porrashuoneen ala lasketaan rakennusoikeuteen. Luonnonvaloisan ja viihtyisän porrashuoneen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
Asumista palvelevia tiloja sekä viherhuoneita saa rakentaa kaavassa asumiselle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 20 % asuntokerrosalasta. Tiloja voidaan rakentaa AK- ja C -korttelien asumisen rakennusaloille sekä kyseistä korttelia palvelevaan LPA -kortteliin. Asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten kattokerroksiin sijoitettavia asukkaiden yhteistiloja ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.

Kaava-alueelle tulee rakentaa asukastilaa korttelia 23188 kohden 100 k-m², korttelia 23189 kohden 100 k-m² sekä kortteleita 23195 ja 23196 kohden 100 k-m².

C -kortteleissa rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: Kauppakäytäviä ja porrastiloja, joiden tulee olla luonnonvaloisia, väljiä ja viihtyisiä. Rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja. Maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja.

Korttelissa 23196 saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa maanalaisia liike- ja / tai palvelutiloja yhteensä enintään 1000 k-m².

Kortteleissa 23188 ja 23189 saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa maanalaisia liike- ja / tai palvelutiloja yhteensä enintään 500 k-m².

Korttelissa 23196 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m² josta 60 000 k-m² vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja. Tästä päivittäistavarakaupan suuryksiköitä / hypermarkettien tiloja saa olla 1. vaiheessa 25 000 k-m² ja ne tulee sijoittaa tontille 23196/6.

Kauppakeskuskokonaisuutta saadaan laajentaa 60 000 k-m²:n rakentamisen jälkeen yhteensä enintään 50 000 k-m²:llä, joka saa sisältää päivittäistavarakauppaa, vähittäis- / päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja. Laajeneminen on osoitettu erikseen kaavakartassa (korttelit 23192 ja 23196). Laajenemisen rakennusoikeus voidaan toteuttaa aikaisintaan 1) kun Kehärata ja Kivistön asema on otettu käyttöön ja 2) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu asumisen kerrosalaa yht. 1 000 000 k-m² ja 3) kun 2,5 km:n sisällä Kivistön asemasta on asemakaavoitettu työpaikkatoimintojen kerrosalaa 1 000 000 k-m².

Kauppakeskuksen 3. kerrokseen on sijoitettava 1. vaiheessa 3000 k-m² julkisia ja yksityisiä palveluja.

Liikennealueen ylittävälle kaupunkitilalle (ykat -merkintä) sekä muualle Topaasiaukiolle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 2 -kerroksisia rakennuksia / rakennelmia, jotka liittyvät kaupunkitilaan rajautuvien rakennusten toimintaan. Rakennukset / rakennelmat eivät saa vaarantaa rautatiealueen siltarakenteita eikä rautatieliikennettä. Rakennusten / rakennelmien laajuus, sijainti ja rakennelaskelmat tulee hyväksyttää kaupungin kuntatekniikan keskuksessa ja Liikennevirastossa rakennusluvan yhteydessä.

§ 4 liikenne ja pysäköinti
Maanpäällisten pysäköintitalojen tulee olla luonnonvaloisia. Pysäköintitilojen ja -laitosten tulee olla ja viihtyisiä ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin rakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintitaloihin ja -laitoksiin tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

Hypermarkettien katolle saadaan sijoittaa autopaikkoja. Paikoituskansi tulee suunnitella kokonaisuutena, huomioiden pintamateriaalien valinnassa värien mahdollisuudet sekä vaihtelevat sääolosuhteet.
Paikoituskannen näkyvyys asuinkerrostaloihin tulee pääosin estää esim rakennuksen massoittelulla. Kattopysäköinnistä 30 % tulee kattaa laadukkaasti ja kestävästi. Mikäli hypermarkettien kattopysäköintiä ei toteuteta, rakennuksen kattotaso tulee toteuttaa esim. toiminnallisena alueena ja istuttaa vehreästi, käyttäen laadukkaita materiaaleja, jolloin kannen tulee myös mahdollistaa dollistaa kaupunkiviljely.

Asuinkortteleiden 23188 ja 23189 pysäköintilaitoksiin sekä asuinkorttelin 23196 LPA- korttelialueelle varataan varastotilaa pyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein.

Arealen för bostadshusens trapphus räknas in i byggrätten. Av arealen i ett trapphus som har dagsljusinsläpp och är trivsam räknas 20 m² -vy i varje våningsplan inte med i byggrätten.

Utöver byggrätten får byggas:
Lokaler som betjänar boende och vinterträdgårdar, får utöver den byggrätt för boende som anvisats i planen, byggas på högst 20% av bostadsvåningsytan. Lokalerna kan byggas på byggnadsytorna för boende i AK- och C -kvarteren och i det LPA-kvarter som betjänar kvarteret i fråga. De gemensamma utrymmen för invånarna som placeras i flervåningshusens och parkeringsanläggningarnas takvåningar räknas inte in i byggrätten.

På planläggningsområdet ska byggas ett invånarutrymme på 100 m²-vy för kvarter 23188, 100 m²-vy för kvarter 23189 och 100 m²-vy för kvarteren 23195 och 23196.

I C-kvarteren får utöver byggrätten byggas:
Affärsgallarior och trapphus som ska ha dagsljusinsläpp, vara öppna och luftiga samt trivsamma. Befolkningsskydds-, service- och lastningslokaler samt tekniska utrymmen som betjänar byggnaden. Underjordiska service-, servicekörnings- och förrådsrum.

I kvarter 23196 får utöver byggrätten byggas underjordiska affärs- och/eller servicelokaler sammanlagt maximalt 1000 m²-vy.

I kvarteren 23188 och 23189 får utöver byggrätten byggas underjordiska affärs- och/eller servicelokaler på sammanlagt högst 500 m²-vy.

I kvarteret 23196 får i skede 1 byggas 80 000 m²-vy, varav 60 000 m²-vy utgörs av detaljhandel, stora detalj-. handels-/dagligvaruaffärsenheter och andra affärslokaler. I skede 1 får 25 000 m²-vy av detta utgöras av hypermarketars lokaler.

Efter byggandet av 60 000 m²-vy får affärscentrumhelheten utvidgas med sammanlagt högst 50 000 m²-vy, som får omfatta en dagligvaruaffär, stora detaljhandels-/dagligvaruaffärsenheter och andra affärslokaler. Utvidgningen har anvisats separat på plankartan (kvarteren 23192 och 23196). Byggrätten för utvidgningen kan förverkligas tidigast 1) när Ringbanan och Kivistö station har tagits i bruk och 2) när en våningsyta för boende på sammanlagt 1 000 000 m²-vy detaljplanerats inom ett avstånd på 2,5 km från Kivistö station och 3) när en våningsyta för arbetsplatsfunktioner på 1 000 000 m²-vy detaljplanerats inom ett avstånd på 2,5 km från Kivistö station.

I affärscentrets tredje våning ska i skede 1 placeras 3000 m²-vy servicelokaler för offentlig och privat service.

Inom det stadsrum som sträcker sig in på trafikområdet (beteckningen ykat) samt på den övriga Topasplatsen Topasplatsen får utöver byggrätten byggas byggnader/ konstruktione r i högst 2 våningar, vilka hör samman med med verksamheten i de byggnader som gränsar till stadsrummet. Byggnaderna/konstruktionerna får inte utgöra någon risk för järnvägsområdets brokonstruktioner eller järnvägstrafiken.Byggnadernas/konstruktionernas omfattning, läge och konstruktionskalkyler måste godkännas av stadens kommunalteknikcentral och Trafikverket i samband med bygglovet.

§ 4 trafik och parkering
Ovanjordiska parkeringshus ska ha dagsljusinsläpp. Parkeringsutrymmena och -anläggningarna ska vara trivsamma och arkitektoniskt anknyta till omgivande byggnader. Utrymmenas trygghet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysning och användning av färger.

I parkeringshusen och -anläggningarna ska byggas laddningsställen för elbilar.

På taket till hypermarketar får bilplatser placeras. Parkeringsdäcket ska planeras som en helhet, med beaktande av möjligheterna till färgsättning och växlande väderlek vid valet av ytmaterial. Parkeringsdäckets synlighet till flervåningshusen ska till största delan förhindras, t.ex. genom byggnadsmassans utformning. 30% av takparkeringen ska förses med tak på ett kvalitativt och hållbart sätt. Om takparkeringarna på hypermarketarna inte förverkligas, ska byggnadens takplan byggas som t.ex. ett aktivitetsområde och planteras så att det är grönskande, genom att använda högklassiga material, varvid däcket också kan möjliggöra urban odling.

I bilparkeringsanläggningarna i bostadskvarteren 23188 och 23189 samt i kvartersområdet LPA i bostadskvarteret 23196 reserveras förrådsutrymme för långtidsförvaring av cyklar och mopeder samt ett med behövlig utrustning försett utrymme om 40 m²-vy för underhåll och tvätt av cyklar.

Asuintonteille saadaan sijoittaa teknistä huoltoa, koti- ja vammaispalvelua, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja sekä inva-paikkoja.

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
1 ap / 130 asumisen k-m²
1 ap / 70 toimistotilan k-m²
1 ap / 35 päivittäistavaran liiketilan k-m²
1 ap / 50 erikoiskaupan liiketilan k-m²
1 ap / 100 hotellin k-m²
1 ap / 150 palvelujen k-m²
1 ap / 70 elokuvatilan k-m²
1 ap / 170 palveluasuntojen k-m²
1 ap / 100 julkisten palvelujen ja hallinnon k-m²
1 ap / 120 tuotantotilan k-m²

ah-merkinnällä varustettujen rakennusalojen maantasokerroksen liike-, työ- ja palvelutiloja varten on rakennettava 1 ap/130 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap/tila.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää selvitys vuorottaispysäköinnin mahdollisuuksista.

Korttelin 23190 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23191 LPA -alueelle.

Korttelin 23192 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23193 LPA -alueelle.

Korttelin 23195 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23196 LPA -alueelle.

Korttelin 23196 tonttien 1 ja 2 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23196 LPA-alueelle.

Kortteleiden 23188 ja 23189 sekä 23189 ja 23190 välissä katualueen alle saa sijoittaa pysäköintiä ja ajoyhteyksiä. Pysäköintisuunnitelma tulee hyväksyttää kuntatekniikan keskuksessa.

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät (ellei kortteli-/tonttikohtaisesti muuta määrätä):

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:

asuminen	1 pp / 35 k-m²
toimisto-, palvelu- ja liiketilat	1 pp / 100 k-m²
tuotantotilat	1 pp / 250 k-m²

Korttelin 23196 tonteille 5 ja 6 on rakennettava yhteensä vähintään 800 pp. Korttelin 23192 C-korttelialueelle on rakennettava yhteensä vähintään 400 pp. Lisäksi tulee varata riittävät tilat polkupyörien peräkärryille.

Toimisto-, palvelu-, liike- ja tuotantotilojen polkupyöräpaikoista vähintään 10% on oltava lukittavissa tiloissa henkilökunnalle tarkoitettuja paikkoja, 40% saa olla helposti käytettäviä säältä suojattuja paikkoja ja 50% avopaikkoja.

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa pihaalueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Joukkoliikenteen liityntäpysäköintiä varten on rakennettava vähintään 500 polkupyörien pysäköintipaikkaa.

§ 5 ympäristöhäiriöt ja energiahuolto
Keimolantien ja Syväkiventien puolelle ei saa sijoittaa asuinhuoneistojen korvausilmanottoaukkoja.

Topaasiaukioon rajautuvien kaarevien rakennusten ulkokehän ja Vantaan-koskentien, Keimolantien ja Syväkiventien puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja. Muiden parvekkeiden lasittaminen on suositeltavaa.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Asuinpihojen meluntorjunnasta on huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai muuten osoitettava meluhaitan torjutuksi.

Korttelin 23189 Syväkiventien ja Zirkonipolun puoleiset rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen korttelin 23188 rakennusten käyttöönottoa.

På bostadstomterna får placeras sådana bilplatser som betjänar teknisk service, hem- och handikappservice, butikstransporter och hälsovård samt handikapparkeringsplatser.

Bilplatserna får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
1 bp/ 130 m²-vy boende
1 bp/ 70 m²-vy kontorslokaler
1 bp/ 35 m²-vy affärsutrymme för dagligvaruaffär
1 bp/ 50 m²-vy affärsutrymme för specialaffär
1 bp/ 100 m²-vy hotell
1 bp/ 150 m²-vy service
1 bp/ 70 m²-vy biograflokal
1 bp/ 170 m²-vy servicebostäder
1 bp/ 100 m²-vy offentlig service och förvaltning
1 bp/ 120 m²-vy produktionslokal

För de affärslokaler i markplanet som finns inom de byggnadsytor som är utmärkta med beteckningen ah måste byggas 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bp/lokal.

I bygglovsskedet ska en utredning över möjligheterna till växelvis parkering presenteras.

Bilplatserna för kvarter 23190 får placeras i LPA-området för kvarter 23191.

Bilplatserna för kvarter 23192 får placeras i LPA-området för kvarter 23193.

Bilplatserna för kvarter 23195 får placeras i LPA-området för kvarter 23196.

Bilplatserna för tomterna 1 och 2 i kvarter 23196 får placeras i LPA-området för kvarter 23196.

Mellan kvarteren 23188 och 23189 samt 23189 och 23190 får under gatuområdet placeras parkeringar och körförbindelser. Parkeringsplanen ska godkännas vid kommunalteknikcentralen.

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas (om inte annat anges kvarter-/tomsvis):

Utrymme för lättillgängliga cykelplatser ska reserveras enligt följande:

boende	1 cp / 35 m²-vy
kontors-, service och affärslokaler	1 cp / 100 m²-vy
produktionslokaler	1 cp / 250 m²-vy

I kvarterets 23196 tomterna 5 och 6 måste byggas sammanlagt minst 800 cp. I kvarterets 23192 C-kvarterområdet måste byggas sammanlagt minst 400 cp. Dessutom ska reserveras tillräckliga utrymmen för cykelsläp.

Minst 10 % av cykelparkeringsplatser för kontors-, service-, affärs- och produktionslokaler ska vara i låsbara utrymmen och ska reserveras för personalens bruk, 40 % får vara lättillgängliga och skyddade och 50 % får vara under bar himmel.

Minst 50 % av cykelparkeringsutrymmena för boende ska vara låsbara utrymmen, 30 % får förläggas till skjultak och 20 % är under bar himmel. Förvaringsutrymmen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

För kollektivtrafikens infartsparkering ska byggas minst 500 cykelparkeringsplatser.

§ 5 miljöstörningar och energiförsörjning
Mot Käinbyvägen och Djupbergsvägen får inga öppningar för tagning av ersättningsluft till bostadslägenheter placeras.

Balkongerna i den yttre bågen av de bågformade byggnaderna som gränsar mot Topasplatsen samt balkongerna mot Vandaforsvägen, Käinbyvägen och Djupbergsvägen ska vara inglasade. Det rekommenderas att övriga balkonger förses med inglasning.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 35 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmen ska vara minst 32 dB.

Bullerbekämpningen på bostädernas gårdsplaner ska ordnas via byggnadsförordningen eller så ska åtgärdandet av bullerproblem påvisas på annat vis.

Byggnaderna mot Djupbergsvägen och Zirkonstigen i kvarter 23189 ska tas i bruk innan byggnaderna i kvarter 23188 tas i bruk.

Korttelin 23188 Syväkiventien ja Keimolantien puoleiset rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.

Byggnaderna mot Djupbergsvägen och Käinbyvägen i kvarter 23188 ska tas i bruk innan de övriga byggnaderna i kvarteret tas i bruk.

Kortteleissa 23188, 23195 ja 23196 asuinrakentamisen toteutuessa ennen korttelin 23196 kauppakeskusta, on pihatilat suojattava melulta rakentamisen järjestyksellä seuraavasti:
Korttelissa 23188 Topaasiaukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.
Korttelissa 23195 Topaasikujan puoleiset sekä Topaasiaukion puoleinen kaareva rakennus tulee ottaa käyttöön ennen korttelin muiden rakennusten käyttöönottoa.

Om bostadsbyggnaderna i kvarteren 23188, 23195 och 21396 byggs före köpcentret i kvarter 231966, ska gårdsplanerna skyddas mot buller genom byggnadsförordningen enligt följande:
I kvarteret 23188 ska den svängda byggnaden mot Topasplatsen tas i bruk innan de övriga byggnaderna i kvarteret tas i bruk.
I kvarteret 23195 ska byggnaderna mot Topasgränden samt den svängda byggnaden mot Topasplatsen tas i bruk innan de övriga byggnaderna i kvarteret tas i bruk.

Korttelissa 23196 LPA -korttelialueen pysäköintitalo tulee ottaa käyttöön ennen AK -korttelialueen rakennusten käyttöönottoa.

I kvarteret 23196 ska parkeringshuset i kvartersområdet med beteckningen LPA tas i bruk innan byggnaderna i kvartersområdet AK tas i bruk.

Korttelin 23196 talotekniikka ja valaistus tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta korttelin ja lähikorttelien asumiselle häiriötä.

Hustekniken och belysningen i kvarter 23196 ska planeras så att de inte inverkar störande på boendet i kvarteret och de närmaste kvarteren.

Muuntamot tulee liittää rakennuksiin, ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

Transformatorerna ska integreras med byggnaderna och vara lätta att underhålla.

Asemakaava-alueen asuinkortteleiden kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustaan rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.
Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin keräämiseksi korttelialueille sijoitetaan korttelikohtainen kierrätyshuone. Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

Fastigheterna i bostadskvarteren i detaljplaneområdet ska anslutas till det rörsystem för centraliserad insamling av avfall som byggs i centrum av Kivistö.
Ett återvinningsrum för varje kvarter placeras i kvartersområdena för att samla in kartong av större storlekar, blandavfall, mindre metallskrot och insamlingsglas som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem.
Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.

Asemakaava-alueella on kielletty reikien poraaminen kallioon esim. maalämpöä tai kaivoja varten.

På detaljplaneområdet är det förbjudet att borra hål i berget, t.ex. för brunnar eller bergvärme.

§ 6 hulevedet
Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien hallinnassa tulee hyödyntää esim. viherkattoja.

§ 6 dagvatten
Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. För bygglovet måste en dagvattenplan för respektive byggplats sammanställas. Vid hanteringen av dagvatten ska t.ex. gröntak utnyttjas.

§ 7 pihatilat ja ulko-oleskelualueet
Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Asuinpihojen tulee olla suojaisia ja viihtyisiä.

§ 7 gårdsplaner och utevistelseområden
Anläggningen av gårdarnas och utevistelseområdenas grönområden anknyts tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen. Bostadsgårdarna ska vara skyddade och trivsamma.

Asuinkortteleiden pihasuunnitelmassa esitetään mm. istutukset, hulevesien tilavaraukset, pelastusreitit, leikki- ja oleskelualueet ja muut pihan toiminnot. Alueen erityispiirteiden vuoksi pihasuunnitelmien laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

I planerna för gårdsplanerna i bostadskvarteren ska bl.a. planteringar, utrymmesreservationer för dagvatten, räddningsvägar, lek- och vistelseområden och andra av gårdarnas funktioner presenteras. På grund av områdets särdrag ska särskilt uppmärksamhet fästas vid att planerna för gårdsplanerna håller en hög standard.

Korttelissa 23196 C -korttelialueen asuinrakennuksen kattopihan tulee olla ilmeeltään kattopuutarha.

I kvarteret 23196 ska bostadshuset i kvartersområde C ha en takgård med karaktären av en takträdgård.

Maantasokerroksessa asuinhuoneen liittyessä katutasoon muualla kuin ah-merkinnällä osoitetulla rakennusalalla asunnon yksityisyys tulee turvata, esim. siten että lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

Då bostadsrum i markplan ansluter till gatunivån annanstans än på en byggnadsyta som angetts med markeringen ah ska bostadens enskildhet tryggas bl.a. genom att golvet ligger minst 0,5 m ovanom intilliggande gatunivå.

Tonttien aitaaminen:
Pääkadun puoleisella tontin sivustalla tontti rajataan korkeatasoisin kaupunkikuvallisin rakentein.

Tomternas inhägnad:
På den sidan av en tomt som vetter mot en huvudgata avgränsas tomten med högklassiga konstruktioner som passar in i stadsbilden.

Rakenteellisten aitojen tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

Ingärdande konstruktioner ska ansluta till bostadsbyggnadernas arkitektur.

AK -korttelien toisiinsa rajautuvien tonttien pihoja ei saa erottaa aidoin.

I kvarteren med beteckningen AK får angränsande tomter inte separeras med staket.

Huoltopihat on näkö- ja melusuojattava sekä katettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin ratkaisuin esim. aitoja ja viherrakenteita hyödyntäen. Huoltopihojen tulee liittyä esteettisesti rakennukseen, jota ne palvelevat. Huoltopihoja ei saa käyttää ulkovarastointiin.

Underhållsgårdarna måste vara insyns- och bullerskyddade samt täckta genom stadsbildmässigt högklassiga lösningar, t.ex. med hjälp av staket och grönkonstruktioner. Underhållsgårdarna ska estetiskt ansluta till den byggnad som de betjänar. Underhållsgårdarna får inte användas för lagring utomhus.

Kaupunginosan raja. — **Stadsdelsgräns.**

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. — **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

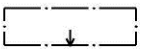
Osa - alueen raja. — **Gräns för delområde.**

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. — **Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja. — **Riktgivande gräns för område eller del av område.**

Ohjeellinen tontin raja. — **Riktgivande tomtgräns.**

①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
X X	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
23	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KIVIS	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
23188	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
TOPAASIKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
40000/laaj	Rakennusoikeus, joka osoittaa, paljonko pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saadaan rakentaa korttelin 23196 60 000 k-m²:n valmistumisen jälkeen. §:ssä 3, rakennusoikeus, on erikseen ilmaistu laajenemisen muut ehdot.	Byggrätt som anger hur mycket utrymmen avsedda för huvudanvändningsändamålet som får byggas efter att 60 000 m²-vy byggts i kvarteret 23196. I § 3, byggrätten, separat anges övriga villkor för utvidgningen.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
sk +56.4	Siltakannen likimääräinen korkeusasema. Sillan suunnittelussa tulee huomioida junaradan pelastustien vaatima vapaa korkeus.	Brolockets approximativa höjdläge. När bron planeras skaman beakta den fria höjd som krävs för räddningsvägen från tågbanan.
u	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
as	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.	Byggnadsyta där bostadshus får placeras.
vm	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
ah	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
ka	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen. Katosten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan ympäröivään kaupunkiaukioon sopivia.	Byggnadsyta där ett skärmtak. De täckta utrymmena ska till sin arkitektur och sina material passa in i den omgivande torgmiljön.
a II	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
at	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja / tai auton säilytyspaikan.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller förvaringsplats för bil får placeras.
map II	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
mwh	Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.	Rigtgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.
	Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.	Riktgivande körramp som leder till underjordiska utrymmen.
u	Uloke. u/1 Liikennealueen ylittävä kortteliin 23192 kuuluva uloke. Ulokkeen tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,7 metriä. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan viereisiin rakennuksiin. Ulokkeen rakenteet saadaan rakentaa viereisten tonttien alueella olevista rakenteista. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa. u/2 Liikennealueen ylittävä kortteliin 23190 kuuluva uloke. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,2 metriä. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan korttelin muuhun rakentamiseen. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa. u/3 Kevyen liikenteen väylän ylittävä kortteliin 23188 kuuluva uloke. Alikulkukorkeuden on mahdollistettava huoltoajo. Rakentaminen sovitetaan korkeudeltaan ja arkkitehtuuriltaan viereisiin rakennuksiin. Katu- tai liikennealueelle rakennettavat pilarit tai muut rakenteet on sijoitettava siten, että ne eivät aiheuta haittaa liikenteelle eivätkä vaikeuta kadun kunnossapitoa.	Utskjutande. Utskjutande parti som överskrider trafikområde och hör ihop med kvarter 23192. Utrymmen i utskjutande parti som får byggas utöver byggrätten. Höjdnivån för underfart måste vara minst 4,7 meter. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Det utskjutande partiets konstruktioner får byggas utgående från de konstruktioner som finns på intilliggande tomter. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet. u/2 Utskjutande parti som överskrider trafikområde och ihop med kvarter 23190. Höjdnivån för underfart måste vara minst 4,2 meter. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet. u/3 Utskjutande parti som överskrider led för gång- och cykeltrafik och hör ihop med kvarter 23188. Höjdnivån för underfart måste möjliggöra underhållstrafik. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Sådana pelare eller andra konstruktioner som byggs på gatu- eller trafikområde ska placeras så att de inte besvärar trafiken eller försvårar gatuunderhållet.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



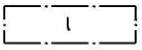
Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 70 senttimetriä kadun pinnan tasosta.
Alueelle ei saa rakentaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa näkemäestettä.

Områdesdel där höjden på staketet, planteringen eller något annat insynsskydd får uppgå till högts 70 cm över gatuplanets nivå.
På området får inte byggas insynsskydd som riskerar trafiksäkerheten.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten osalta on rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitettävä selvitys siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja -tärinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä ja rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttää kuntatekniikassa ja Liikennevirastossa.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, där man för de byggnader som förläggs till denna sida i samband med bygglovsansökan måste uppvisa en utredning över hur de problem med stombuller och skakningar som bantrafiken förorsakar har beaktats när byggnaden planerats. Avhjälpandet av problem med stombuller och skakningar får inte orsaka besvär för järnvägsområdets tekniska anordningar och konstruktioner. Planen ska godkännas av kommunalteknikcentralen och Trafikverket.



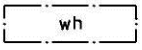
Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.
Tontinosa on toteutettava aukiomaisesti.

Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
Del av tomten som ska förverkligas torglikt.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa henkilöliikenteen terminaalin.

områdesdel där persontrafikterminal får placeras.

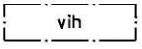


Hulevesialue.

Dagvattenområde.

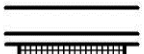
Säilytettävä / istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras / planteras.



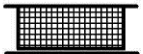
Viherkatto.
Viherkaton merkintä on sitova mutta paikka ohjeellinen.

Gröntak.
Gröntaksbeteckningen är bindande men platsen riktgivande.



Katu.

Gata.



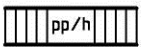
Katuaukio/Tori.

Öppen plats/Torg.



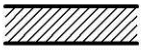
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.



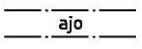
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.



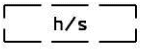
Pihakatu.

Gårdsgata.



Ajoyhteys.

Körförbindelse.



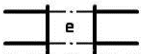
Ohjeellinen huolto- ja saattoliikenteelle varattu alueen osa.

Riktgivande del av område reserverad för servicetrafik och begravningsföljen.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



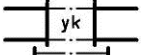
Eritasoristeys.

Planskild korsning.



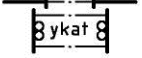
Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.



Alueen ylittävä katu.

Gata över område.



Liikennealueen ylittävä kaupunkitila.
Liikennealueen yläpuolinen aukio, jonka tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja joka jäsennellään istutuksin, pyöräkatoksin, kadun kalustein jne. Aukiolle saadaan sijoittaa mm. rautatieaseman valoaukkoja, poistumisteitä, jätteiden putkikeräysjärjestelmän edellyttämiä rakenteita ja laitteita sekä savunpoistoon ja radanpitoon liittyviä teknisiä laitteita. Laitteiden tulee liittyä luontevasti kaupunkirakenteeseen ja ne tulee integroida rakennuksiin ja/tai ympäristötaiteeseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakennelmia tai laitteita, jotka vaarantavat radan toimintaa tai haittaavat radanpitoa. Alueen alla oleva rata-alueen vapaa korkeus on vähintään 7,3 metriä radan kiskonselästä.

Ett stadsrum som går över trafikområde.
Öppen plats som ligger ovanpå trafikområde, vilken ska hålla hög klass arkitektoniskt och med avseende på stadsbilden och som disponeras med planteringar, cykeltak, gatuinventarier osv. På den öppna platsen får förläggas bl.a. järnvägsstationens ljusschakt, utrymningsvägar, konstruktioner och anläggningar som behövs för systemet för uppsamling av sopor via rör och tekniska anläggningar för att föra bort rökgaser, samt sådana som hör till banhållningen. Anordningarna ska på ett naturligt sätt ansluta till stadsstrukturen och de ska integreras med byggnaderna och/eller miljökonsten. På området får inte placeras sådana konstruktioner eller anordningar som riskerar banverksamheten eller stör banhållningen. Den fria höjdeni banområdet under denna öppna plats uppgår till minst 7,3 meter från banans rälskant.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

(23190)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

/1

Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.

Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

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
	Mätningsavdelningen
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



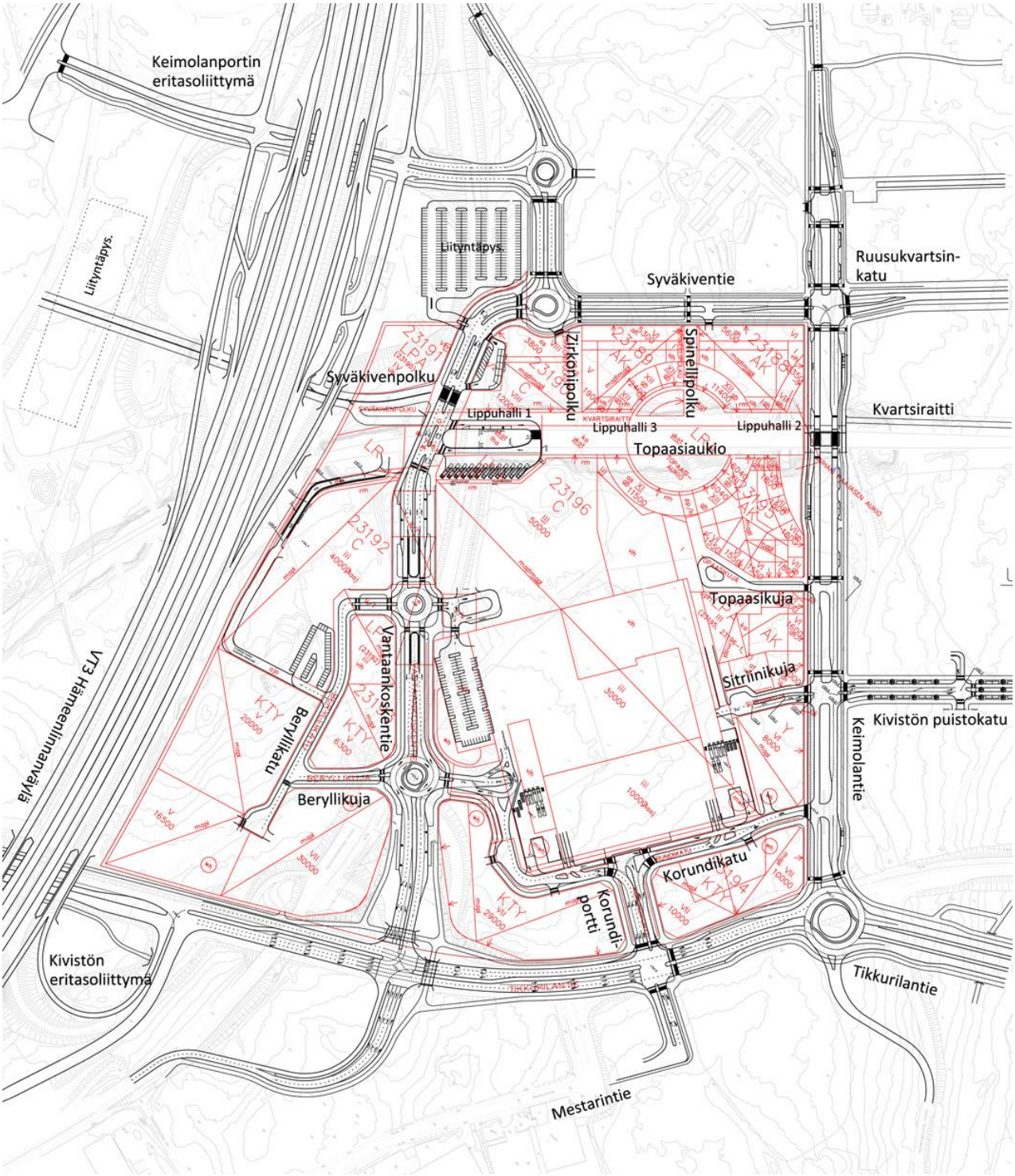
LIITE 3. Havainnekuva, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy, 2014



LIITE 4. Asumisen kortteleiden pelastusreitit, Vantaan kaupunki 2014

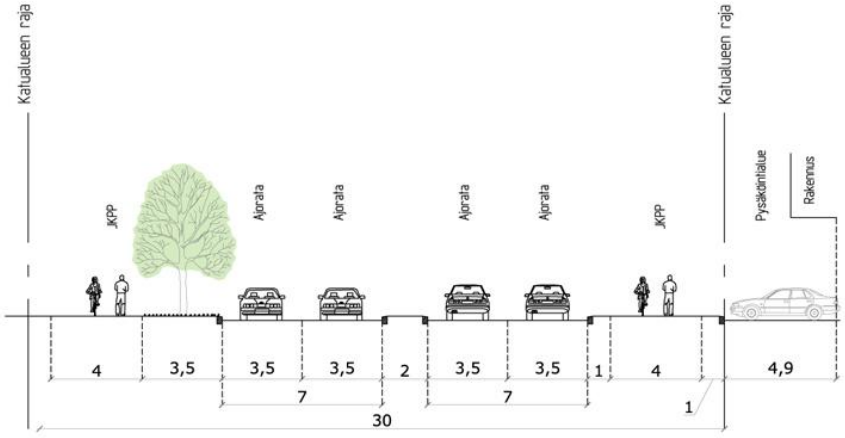


LIITE 5. 3D-mallinnos, Vantaan kaupunki 2014

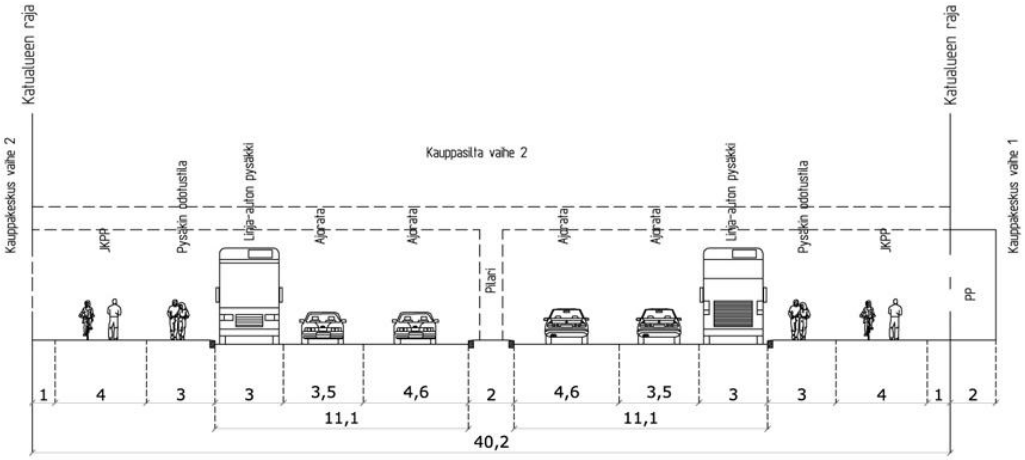


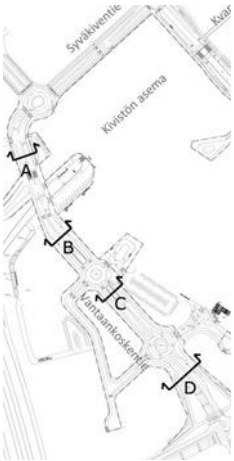
LIITE 6. Katujen yleissuunnitelma, Trafix Oy, 2014

Poikkileikkauskuva A



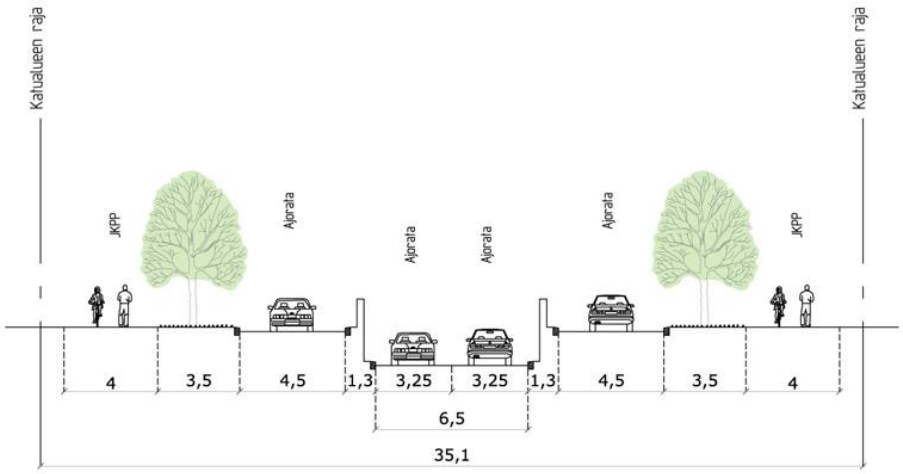
Poikkileikkauskuva B



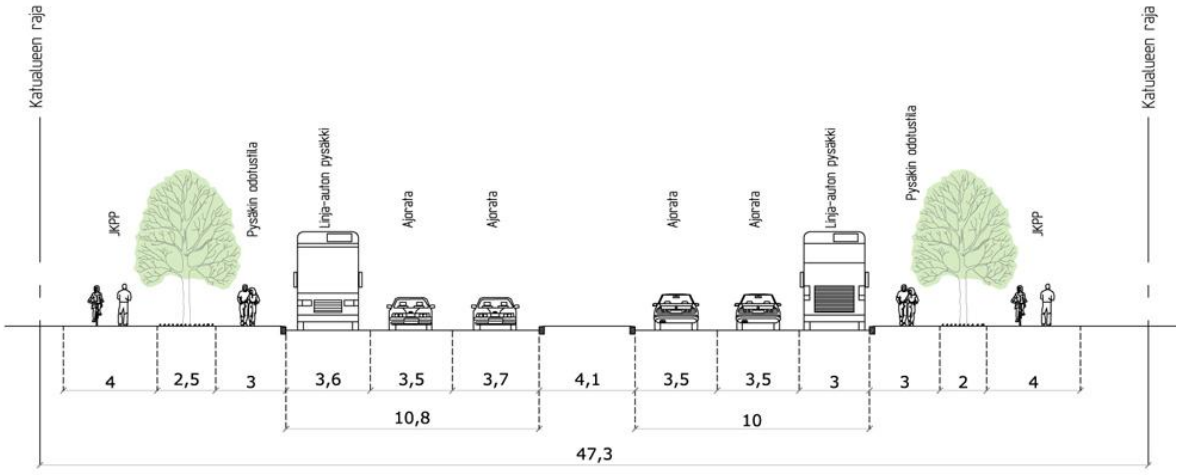


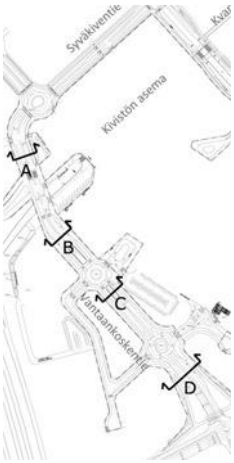
LIITE 7. Katujen tyyppipoikkileikkaukset, Trafix Oy, 2014
Vantaankoskentien tyyppipoikkileikkaukset A ja B

Poikkileikkauskuva C

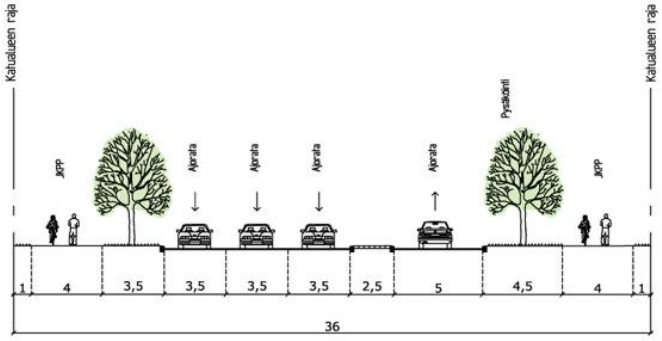


Poikkileikkauskuva D

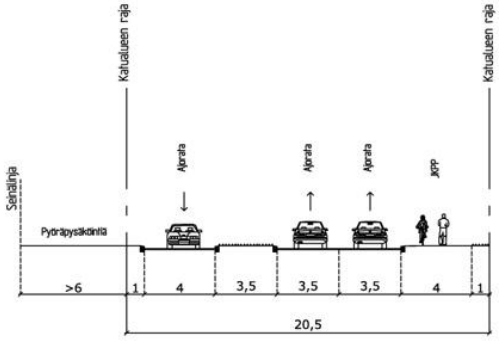




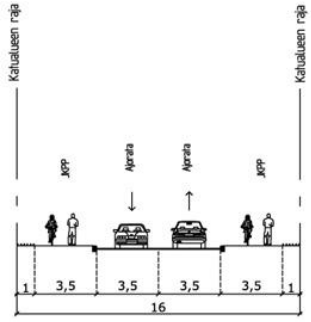
LIITE 7. Katujen tyyppipoikkileikkaukset, Trafix Oy, 2014
Vantaankoskentien tyyppipoikkileikkaukset C ja D



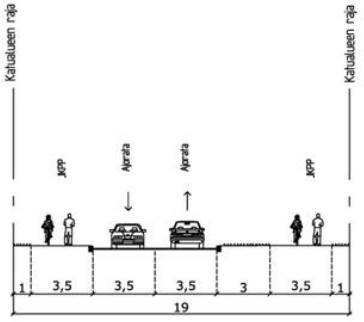
Korundiportti



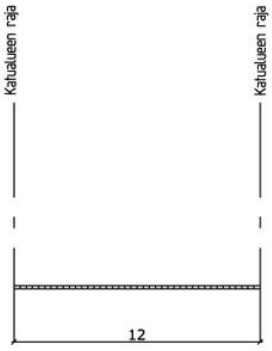
Korundikatu



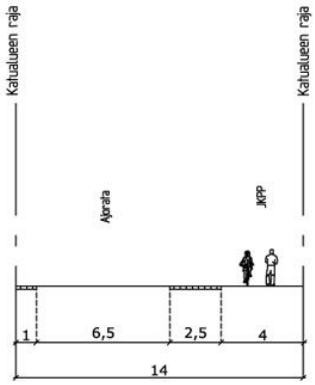
Beryllikatu



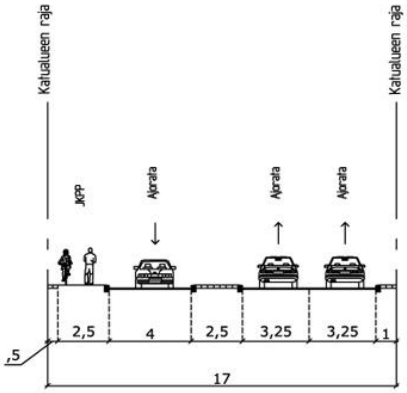
Beryllikuja



Zirkonipolku, Spinellipolku

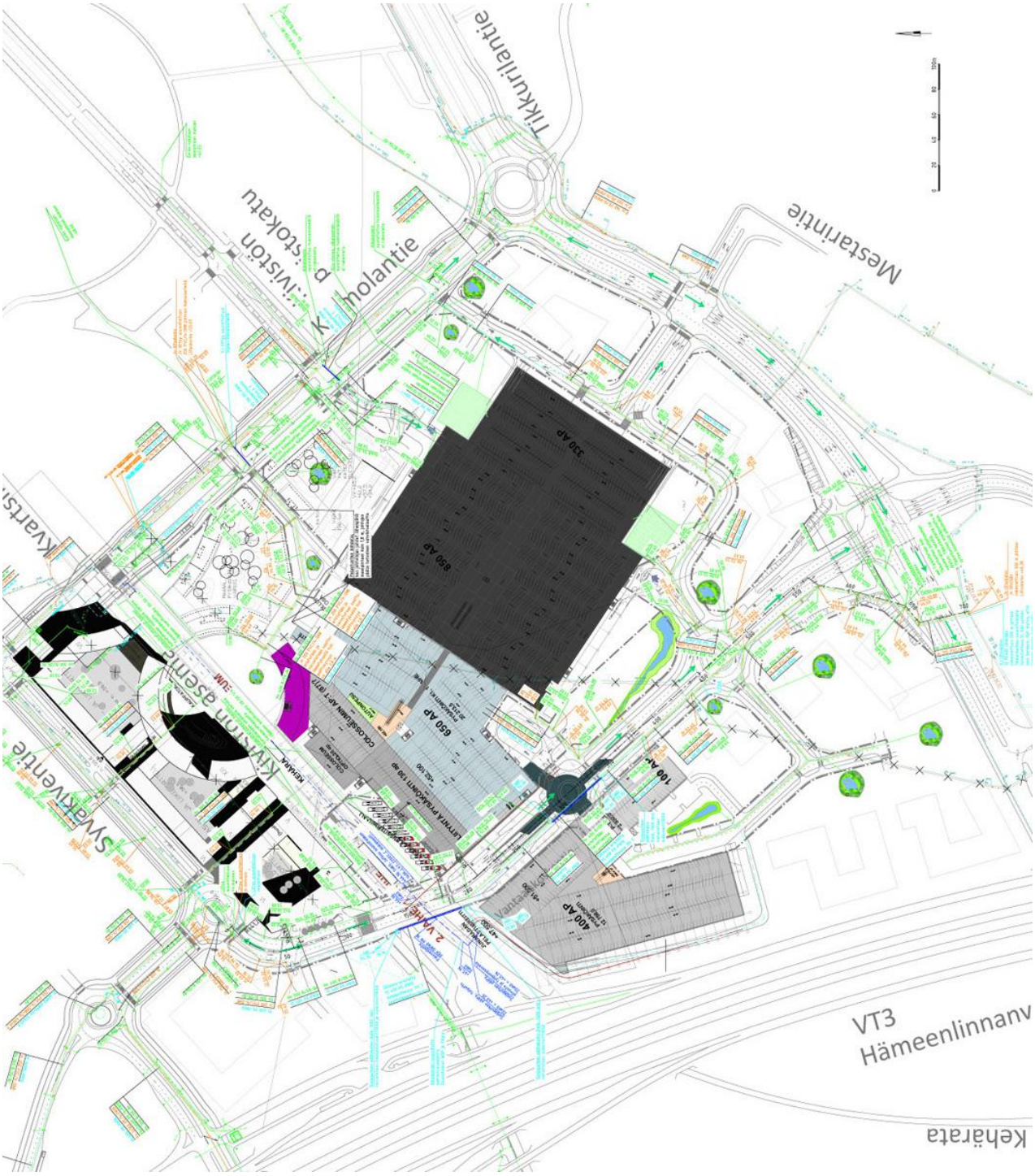


Topaasikuja

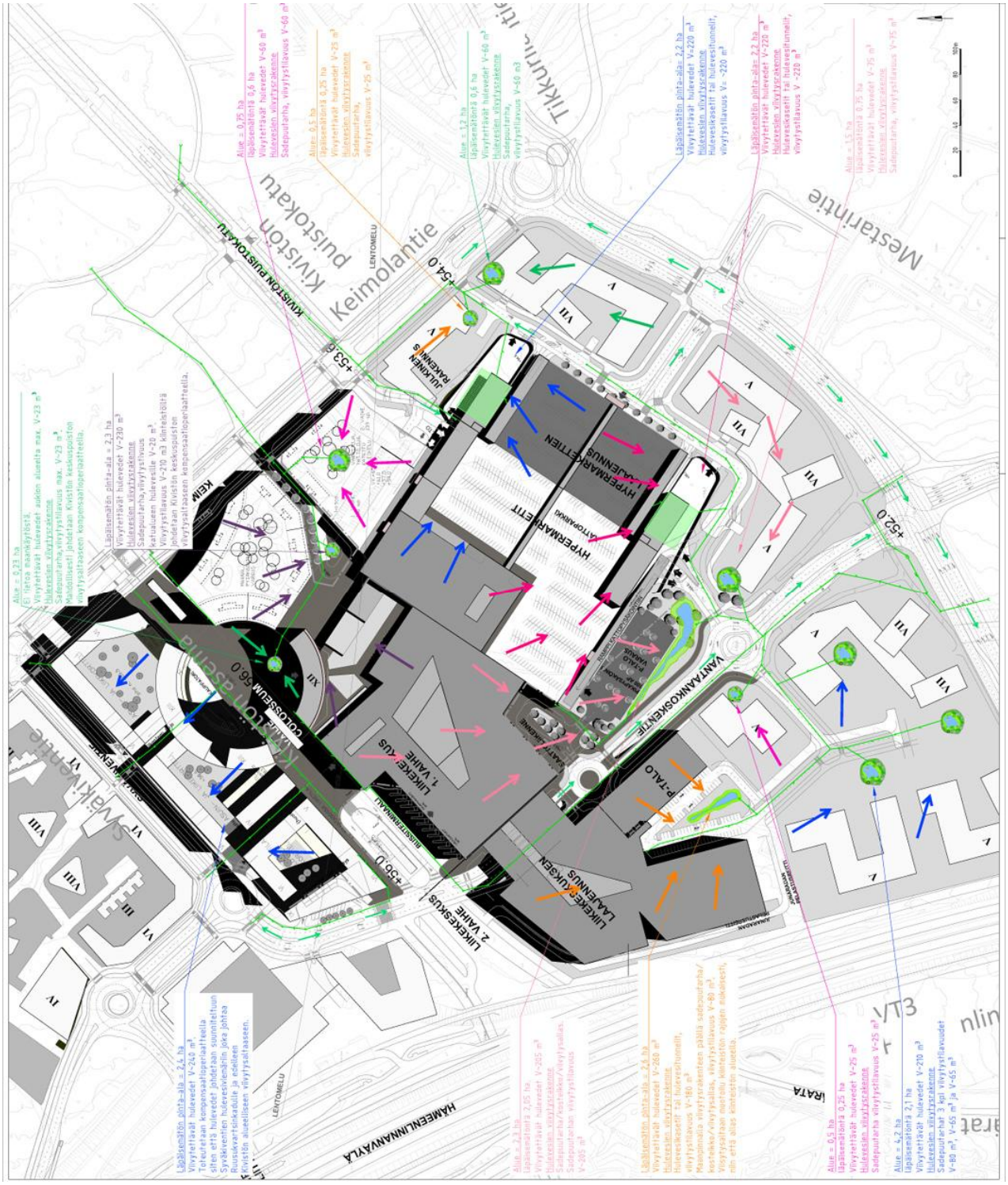


Sitriinikuja

LIITE 7. Katujen tyyppipoikkileikkaukset, Trafix Oy, 2014



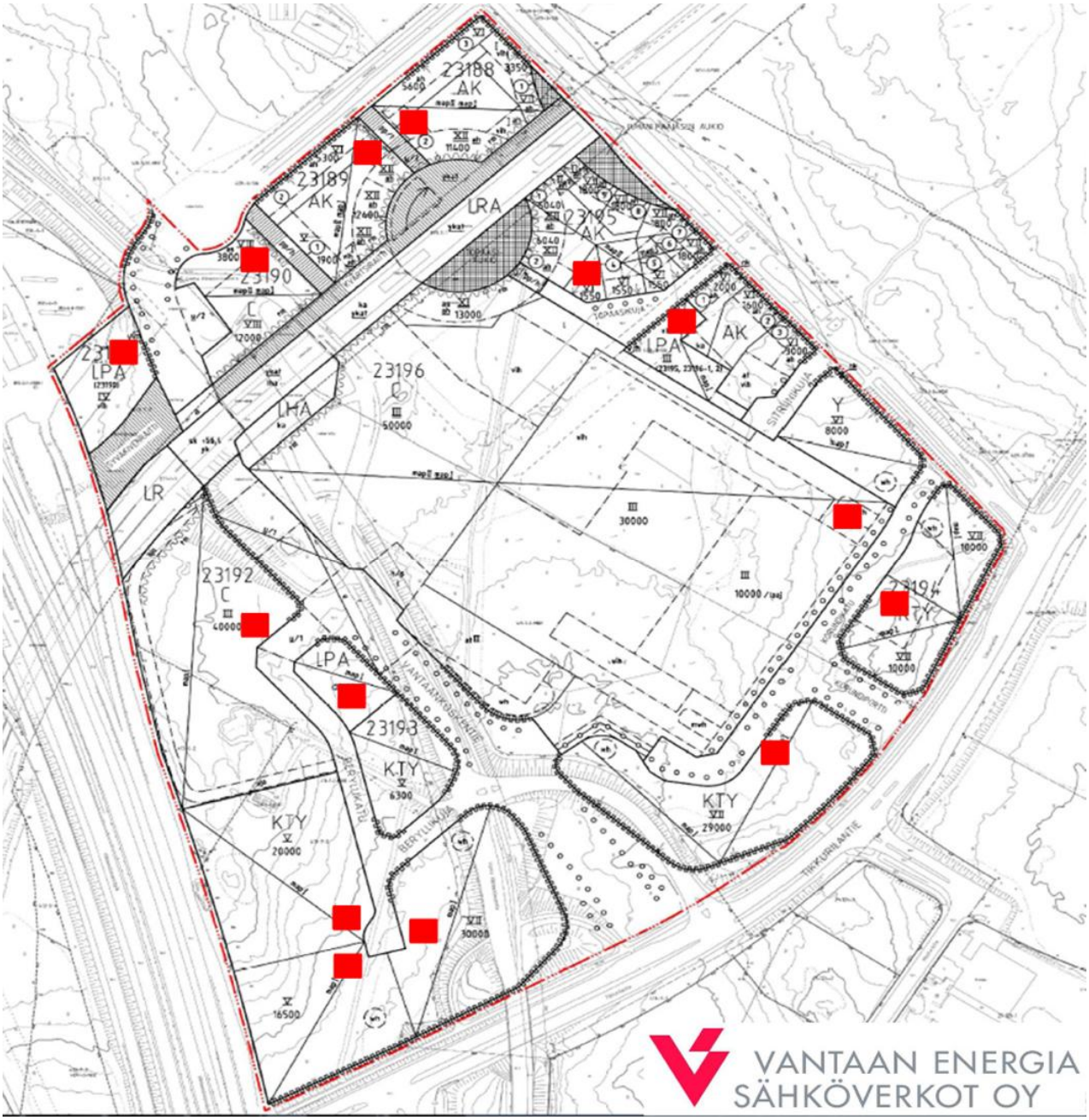
LIITE 8.Vesihuollon yleissuunnitelma, WSP Group Oy, 2014



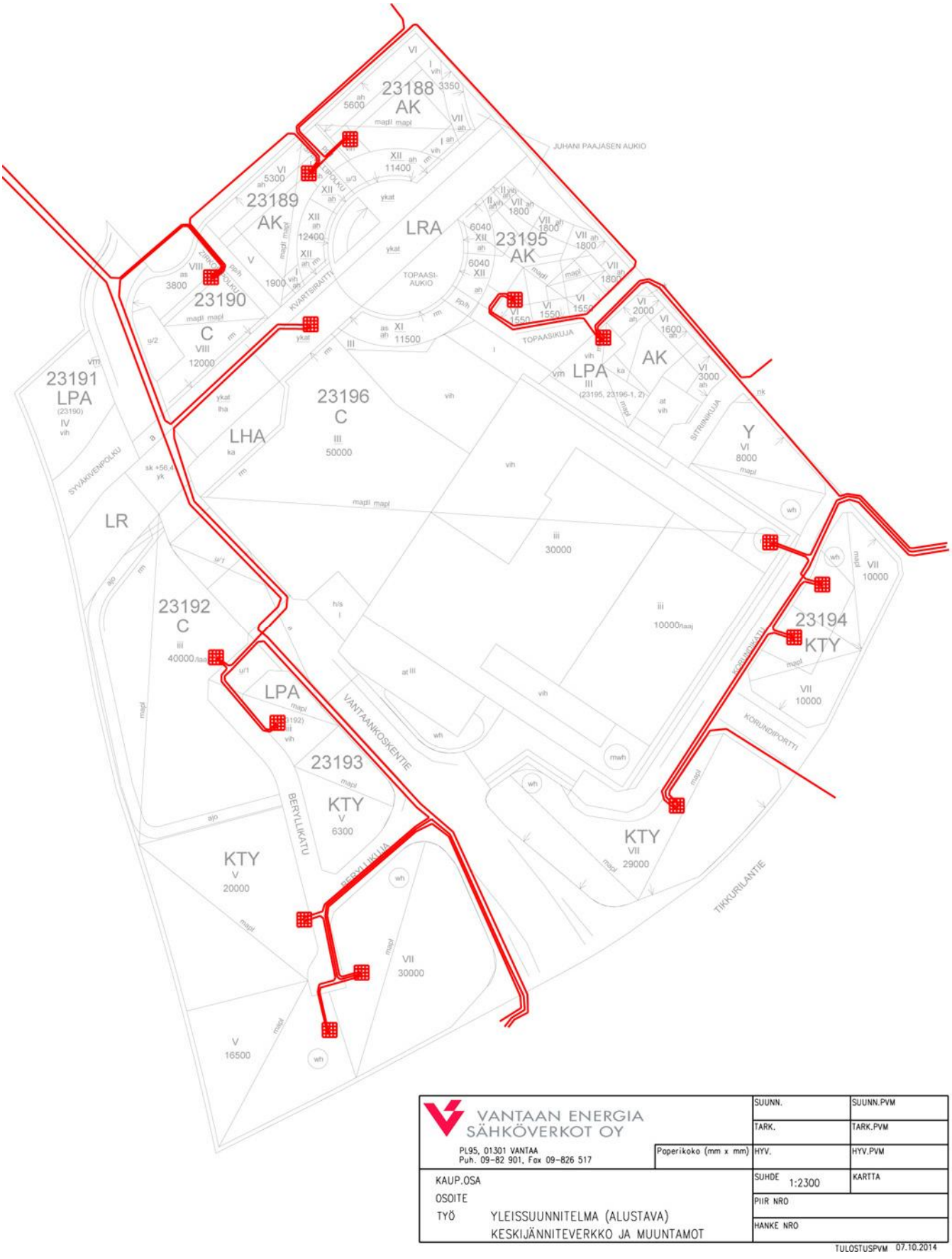
LIITE 9. Hulevesien hallintasuunnitelma, WSP Group Oy, 2014



LIITE 10.Kaukolämpö- ja kaukokylmäverkko, Vantaan Energia Oy, 2014



LIITE 11. Muuntamoiden paikat. Vantaan Energia Oy, 2014

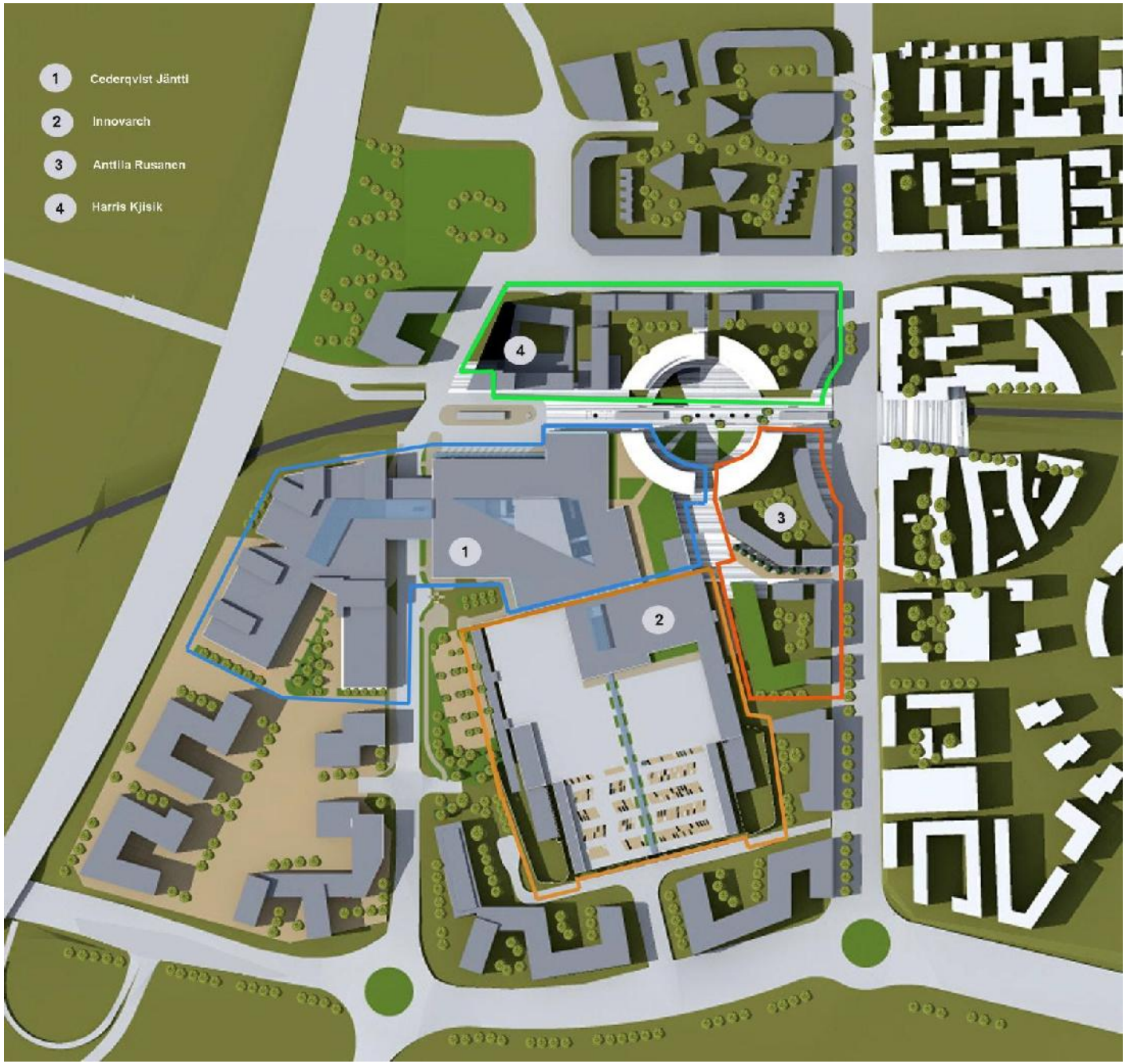


LIITE 12: Sähköverkon yleissuunnitelma, Vantaan Energia Oy, 2014

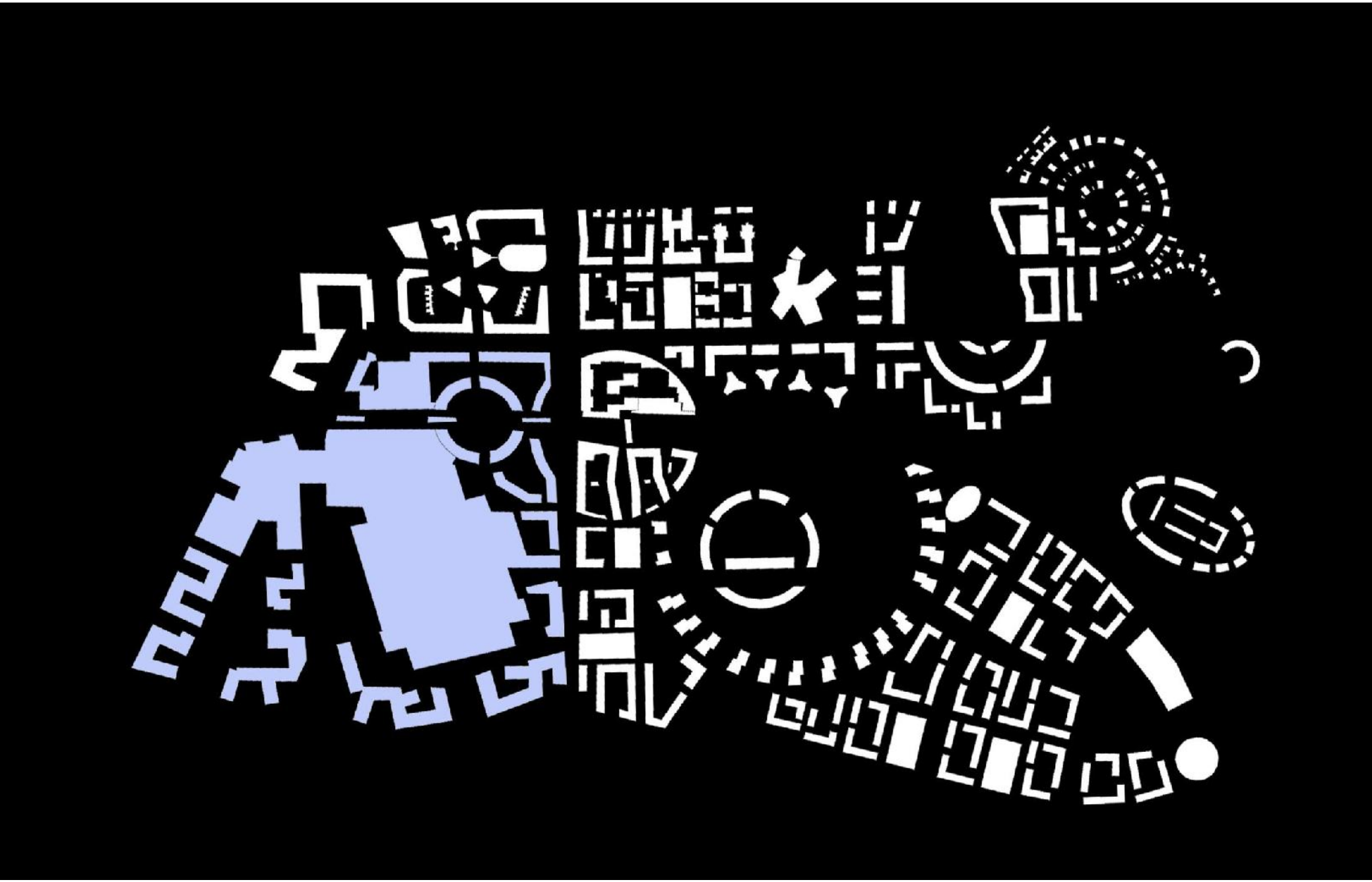


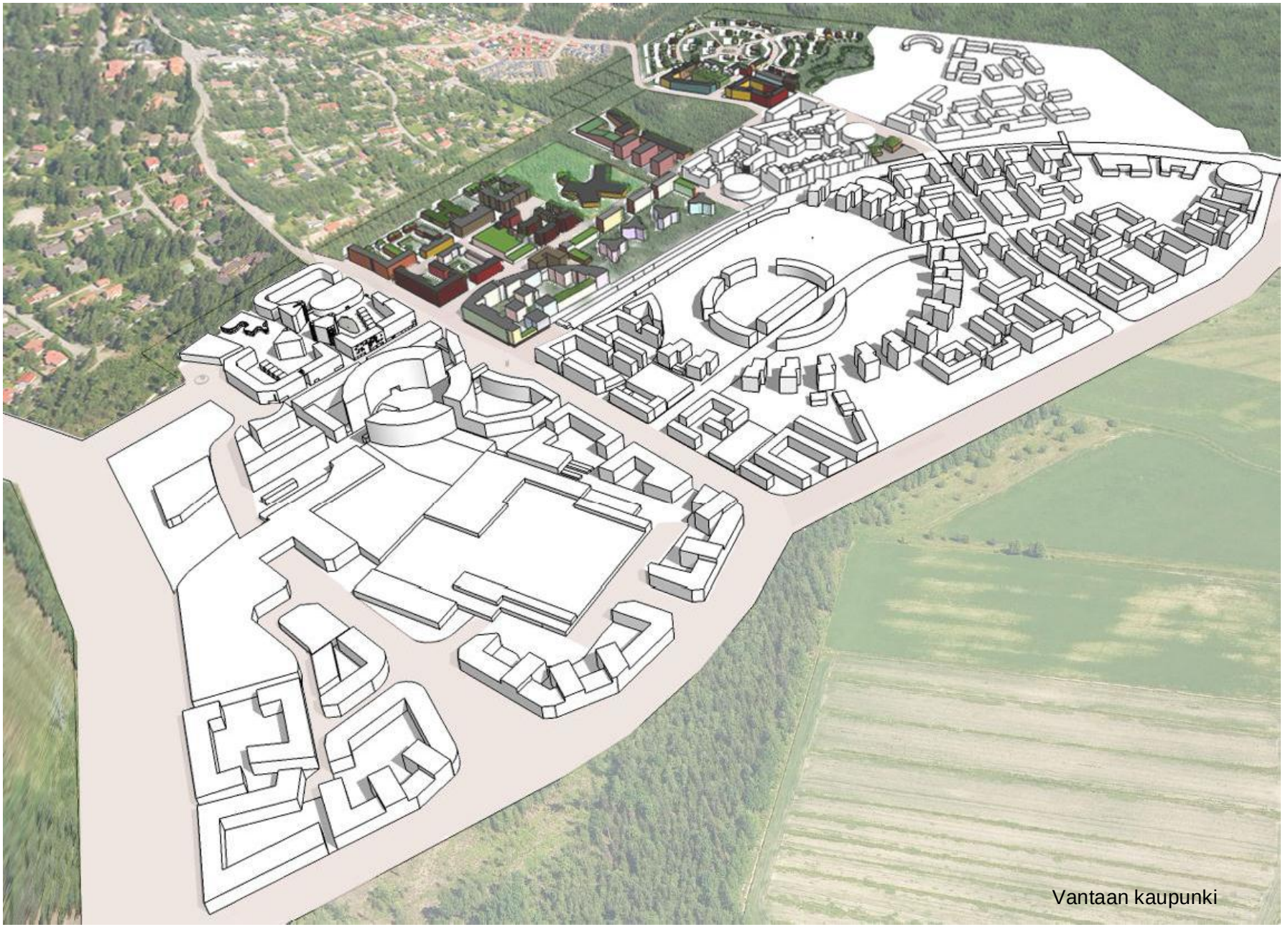
Cederqvist & Jäntti



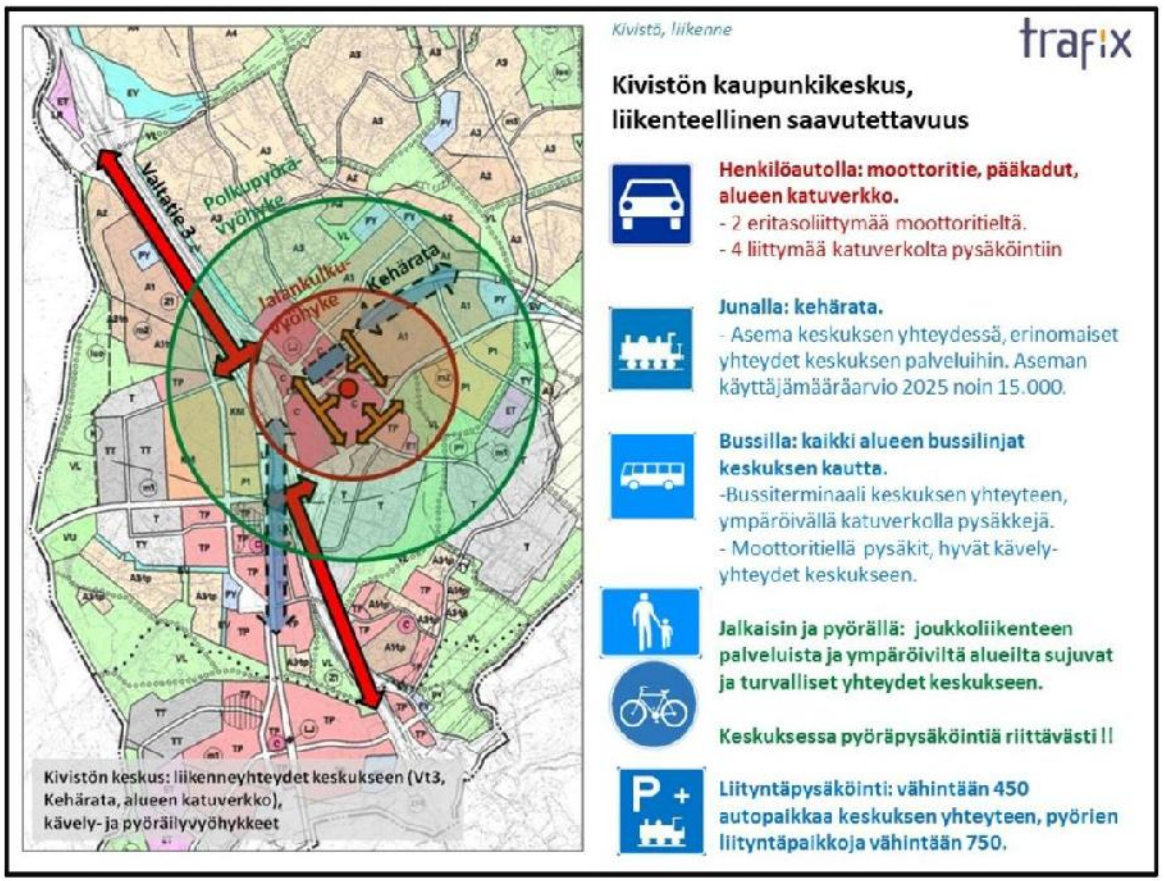

1 Cederqvist Jänttl
2 Innovarch
3 Anttila Rusanen
4 Harris Kjisik
1
2
3
4

1. Alueen yleiskuvaus
2. Yleiset kaupunkikuvalliset tavoitteet
3. Liikenne
4. Arkkitehtuuri
5. Maisemasuunnittelu
6. Kaupunkikeskuksen taide
7. Valaistus ja mainonnan hallinta

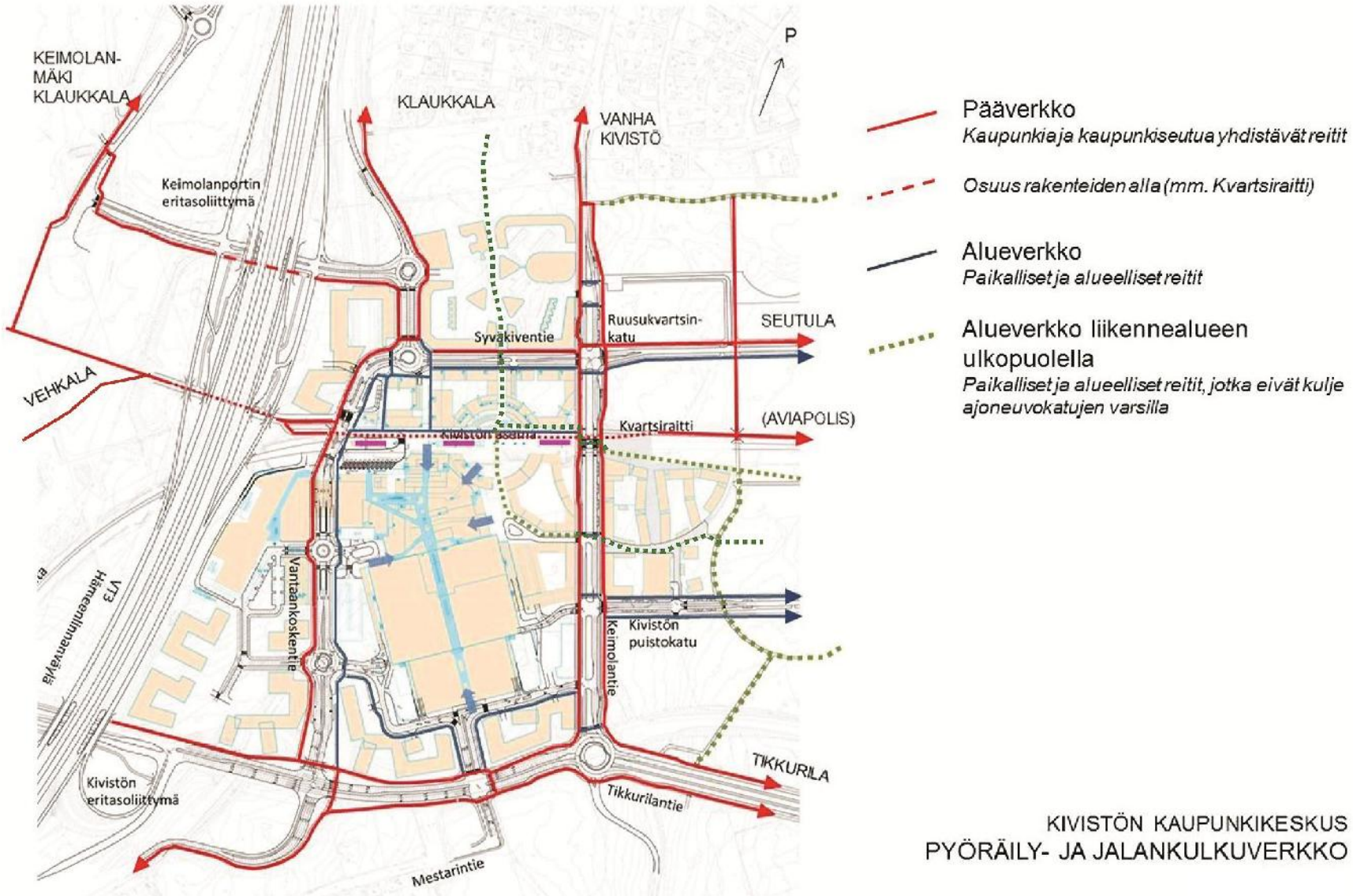



Vantaan kaupunki

LIIKENTEELLISET KOKONAISPERIAATTEET



Kivistön pyöräily- ja jalankulkuverkko



Kivistön keskuksen arkkitehtuuritavoitteet:

Moderni ja helposti saavutettava kaupunkikeskus:

Kivistön kaupunkikeskus on helposti tavoitettavissa oleva tiivis urbaani kaupunkitila. Asuminen ja palvelut ovat helposti saavutettavissa niin kevyen liikenteen välineillä kuin moottoriliikenteen keinoin.

Colosseum tunnistettavana kaupunkitilarakenteena:

Colosseum on alueen kaupunkikuvallinen kiintopiste, jossa viihtyisä asuminen ja palvelut kohtaavat toisensa. Colosseumin visuaalinen vaikutuspiiri ulottuu niin moottoritiemaisemaan kuin Kivistön itäisiin asuinalueisiin asti.

Toiminnallisesti aktiiviset ulkotilat:

Kivistön keskuksen alueelle sijoittuu toiminnallisesti aktiivisia kaupunkitiloja, jotka tarjoavat erilaisia palveluja ja elämyksiä. Linja- auto- ja rautatieasema muodostavat keskuksen liikenteellisen ytimen. Muille kaupunkitiloille muodostetaan tunnistettavat luonteet, kuten esimerkiksi luonto, tiede ja taide.

Värikäs arkkitehtuuri:

Kivistön keskus on värikäs ja yllätyksellinen. Materiaalit ja värit muodostavat moni-ilmeisen, mutta hallitun kokonaisuuden. Käytettävät materiaalit ovat kestäviä, kiviteema muodostaa alueelle yhtenäisen tunnistettavan kokonaisilmeen. Erityisen tärkeää on jalankulkuympäristön kosketeltavat ja mielenkiintoiset materiaalit. Värit määritellään keskuksen taidekonseptin mukaisesti.



ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

Arkkitehtuuri 04.2 Colosseum

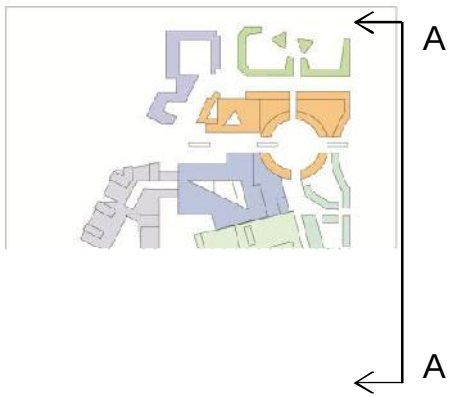


Kauppakeskuksen sisäänkäynti / Cederqvist & Jäntti



Bussiterminaali ja kauppakeskuksen sisäänkäynti / Cederqvist & Jäntti


Anttila Rusanen Näkymä Juhani Paajasen aukiolta
AA&R

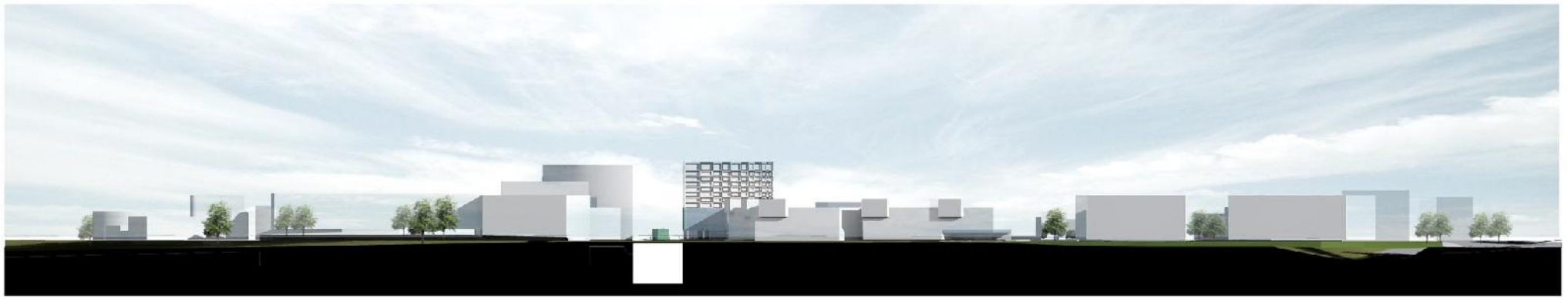


Aluejulkisivu A - A Keimolantieltä länteen

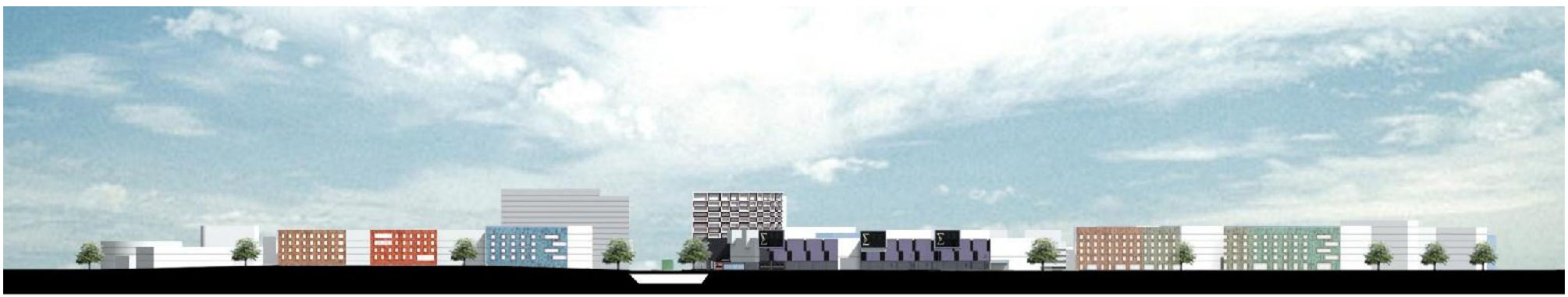


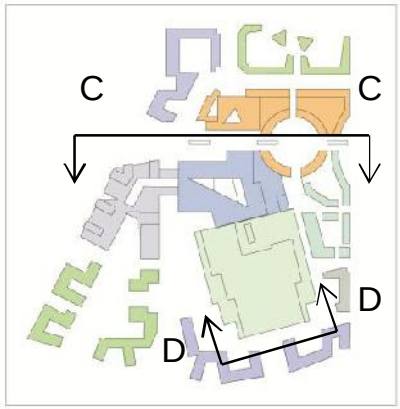


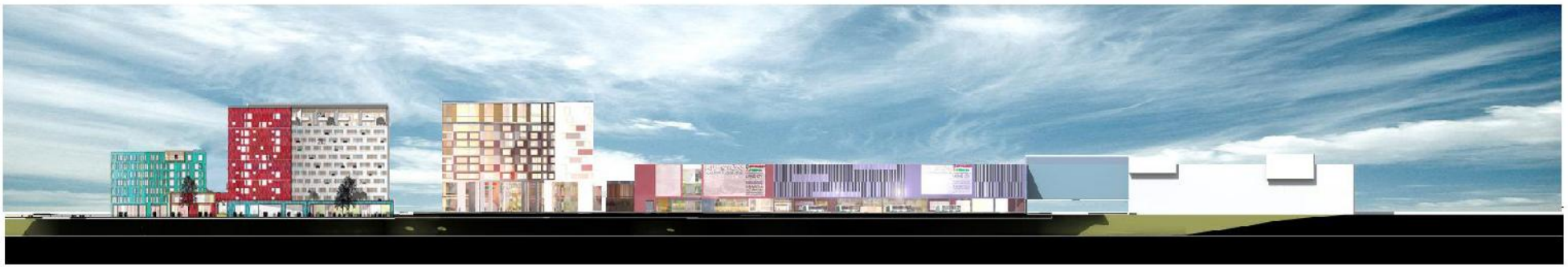




B – B Aluejulkisivu moottoritielle



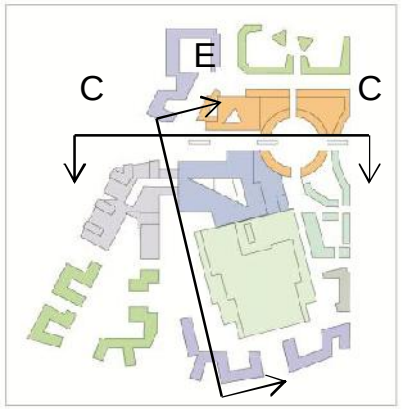




C – C Kauppakeskuksen pohjoinen julkisivu

C – C Colosseumin leikkaus

D – D Hypereiden eteläjulkisivu





C – C Colosseumin leikkaus, ensimmäinen vaihe



E – E Kauppakeskuksen läntinen julkisivu, ensimmäinen vaihe

1. Alueen yleiskuvaus
2. Yleiset kaupunkikuvalliset tavoitteet
3. Liikenne
4. Arkkitehtuuri
5. Maisemasuunnittelu
6. Kaupunkikeskuksen taide
7. Valaistus ja mainonnan hallinta





KIVISTÖN KESKUSTA | MAISEMA 1:2500 | 26.9.2014 | Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen O y

KIVIKOT




Hämeenlinnanväylän vierestä metsästä löytynyt röykkiö isoja kivilohkareita on ollut inspiraationa karkean isokokoisen kiviaineksen käyttöön yleisillä alueilla.

Liikekeskuksen, Hyperien ja tulevien toimistotalojen vierustoilla käytetään isoja kiviä, jotka levitetään saumaamatta paksuksi kerrokseksi asennusmurskeen varaan. Sama aihe toistuu 1. vaihessa Hyperien eteläpuolella väliaikaisen pysäköintikentän välikaistoilla sekä rakennusten vieressä viivytysalueilla, jolloin hulevedet viivytetään kivikon alla sorapatjassa.



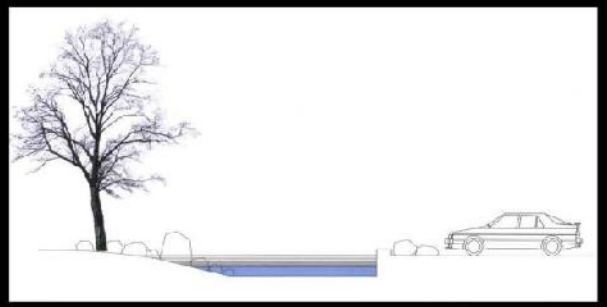



PYSÄKÖINTIPUISTO




KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - MAISEMA - IDEAKUVIA 8.10.2014 - Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

SADEPUUTARHAT
HULEVESIEN VIIVYTYS



Hulevedet otetaan näkyväksi osaksi kaupunkikuvaa.

Vantaankoskentien ja Hypereitten välin jäävä pysäköintialue rajataan muurilla, joka toimii vesiaiheen rakennettuna reunana kauppakeskuksen suuntaan. Viivytysalueen toinen reuna on loivasti luiskattu luonnonranta, jolloin vedenpinnan vaihtelu laajentaa puron altaaksi.

Ranta tehdään isoista kivistä, joiden välit istutetaan kosteikkokasvillisuudella.












Viivytysalue muuttaa muotoaan puistomaisesta urbaaniin. Toimistorakennusten pihoilla on riittävästi tilaa kasvillisuudelle.
Alueilla, joilla ei liikuta voidaan vettä kuljettaa rantakivillä tai sepelillä täytetyissä painanteissa.
Toriaukioilla laakeat kourut ovat kuivana osa kiveystä. Sateen jälkeen muodostuu hetkellinen maisema-aihe.

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - MAISEMA - IDEAKUVIA 8.10.2014 - Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

KASVILLISUUS YLEISILLÄ ALUEILLA



JALOPÄHKINÄ, Juglans sp



VAAHTERAT, Acer sp.



TAMMET, Quercus sp.



KORISTEOMENAT, Malus sp. (kookkaat lajikkeet)



Saarni, Fraxinus excelsior, TERVALEPPÄ, Alnus glutinosa ja HOPEAPAJU, Salix alba var. Sericea (hulevesialueilla)

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - MAISEMA - IDEAKUVIA 8.10.2014 - Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

Kivistön kaupunkikeskuksen taiteen visio / alueen yleiset tavoitteet:

Kivistön visio tiivistyy kolmeen teemaan: toiminnallisuus, visuaalisuus ja kestävä ympäristö. Visiossa visuaalisuudelle on määritetty sanapari taidekaupunki. Taidekaupungissa taide on läsnä arjessa. Kulttuuri puhaltaa kaupungin elämään. Arjen hyvinvoinnin edistäminen taiteen avulla on keskeinen pyrkimys aluetta suunniteltaessa. Kivistössä tavoitteena on synnyttää kotikaupunkikulttuuria aidoimmillaan; jokapäiväiseen elämään luontevasti nivoutuva taidemaailma tukee kaupungin ja kaupunkilaisten kulttuurista kasvua ja henkistä hyvinvointia kokonaisuudessaan. Kivistön kaavatöiden asemakaavamääräysten laatupykäliin on kirjattu: Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Näin määräyksien kautta taide nostetaan alueen laadun takaajaksi.

Värikartta

Alueen värisuunnittelun pohjaksi on laadittu värikartta, johon on koottu klassisia värihelmiä. Kootuille esimerkeille on haettu NCS-koodit oikean sävyn tavoittamiseksi. Värien avulla jaetaan suuria korttelikokonaisuuksia kävelijän kannalta käsitettävämpään mittakaavaan esim. rappukohtaisesti. Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Julkisivujen materiaalien ja värien tulee korostaa kaupunki- ja korttelialueita.

Katugalleria

Sähkönjakeluverkon jakokaappeihin toteutetaan Vantaan Energian ja kaupungin yhteistyönä katugalleria. Katugalleriaan sijoitetaan taideteoksia tai kuvia taideteoksista, paikallisesta historiasta ja luonnosta, kuten liito-oravista, jotka aikanaan siirsivät Kehäradan linjausta ja myös asuntomessualueen korttelirakennetta. Vastaavia katugallerioita on toteutettu mm. Helsinkiin, Tampereelle ja Turkuun. Tavoiteaikataulun mukaan katugallerian ensimmäinen vaihe (n.20 jakokaappia) avataan Vantaan Kivistön asuntomessujen yhteydessä, kesällä 2015.

Taidekivet ja –valot

Katu- ja puistoalueille sijoitettavien taidekivien aiheen kuviointi ja värit haetaan nimistön mukaisesta kivilajista. Taiteen paikoiksi valitaan kohteita, joissa ihmiset liikkuvat ja joissa pysähtymisestä ei aiheudu liikenteeseen liittyen vaaratekijöitä. Myös yllätyksellisyys on sallittua. Kiveysaiheista kootaan kartta ja sähköiset QR-koodit, joiden avulla asukkaiden ja vierailijoiden on mahdollista etsiä kaikki alueen jalokivet. Kohteet sijoitetaan niin että ne muodostavat koko keskusta-alueen kattavan verkoston.

Graffitiseinä

Kaupunkikuvallisesti merkittävät rakennustyömaa-alueet tulee aidata umpinaisin rakentein. Aidat tulee toteuttaa osana alueen graffitiseinää. Graffitit toteutetaan suunnitellusti ja osittain tai kokonaan osallistavalla metodilla.



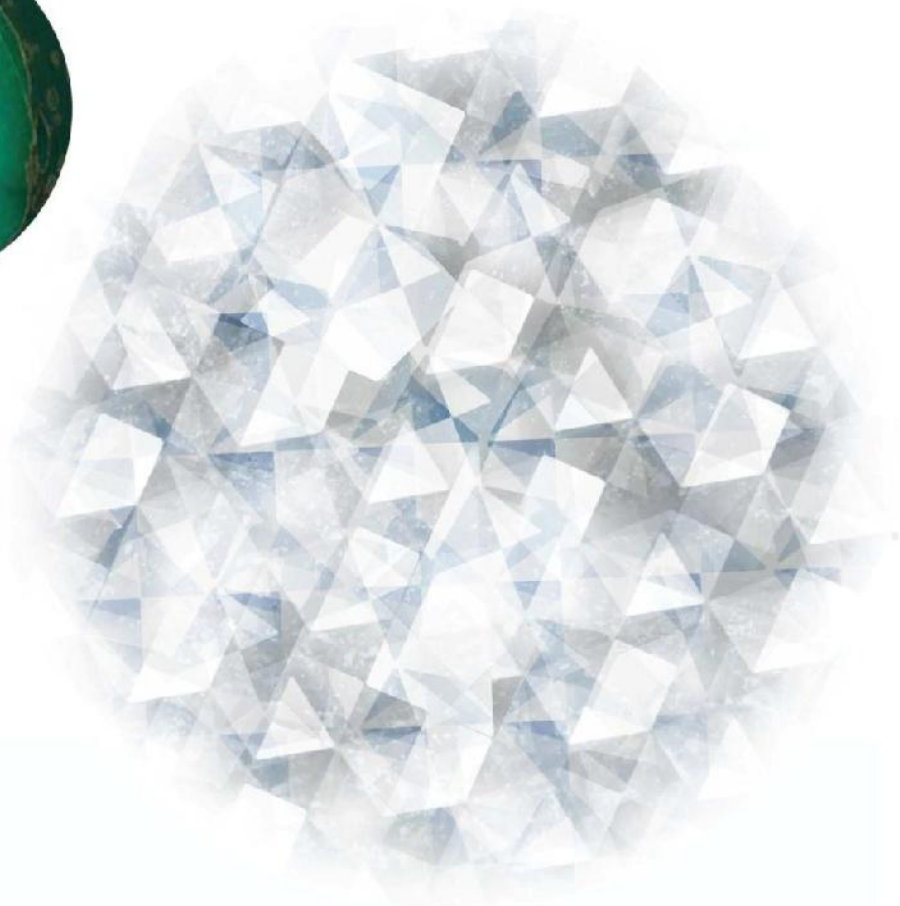




Kuvat: WSP Finland Oy







Kivistön kivinen luonne maalaa katukuvasta yhtenäisen. Nimistön alueelle tuomat kivilajit antavat oman ilmeensä ja värinsä maisemaan. Katujen ja puistojen taidekivien aiheen kuviointi ja värit haetaan nimistön mukaisesta kivilajista. Taiteen paikoiksi valitaan kohteita, joissa ihmiset liikkuvat ja joissa pysähtymisestä ei aiheudu liikenteeseen liittyen vaaratekijöitä. Myös yllätyksellisyys on sallittua. Kiveysaiheista kootaan kartta ja sähköiset QR-koodit, joiden avulla asukkaiden ja vierailijoiden on mahdollista etsiä kaikki alueen jalokivet. Kohteet sijoitetaan niin että ne muodostavat koko keskusta-alueen kattavan verkoston. Taidekiveyksien kokoon vaikuttaa alueen mittakaava. Taidekiveyksiä toteutetaan mm. raakakivistä, betonimassasta, kierrätysmassasta, lasista, kaakelimosaiikista, kiilteisistä luonnonkivistä, teräslevyistä ym. Aiheet voivat olla myös kiveyksessä olevia kuviointeja. Tarkoituksena on että jokainen aihe on ainutlaatuinen. Gobovalaistuksen avulla toteutetaan kiveyspintoihin heijastettavia jalokiviteemaan liittyviä yksi- tai monivärisiä kuvioita. Valolähteenä käytetään ledtekniikkaa. Sen avulla luodaan erilaisia pintoja tai liikkuvia kuvia. Taideaiheet suunnitellaan katu- ja puistoalueiden suunnittelun yhteydessä.

Kuvat: WSP Finland Oy











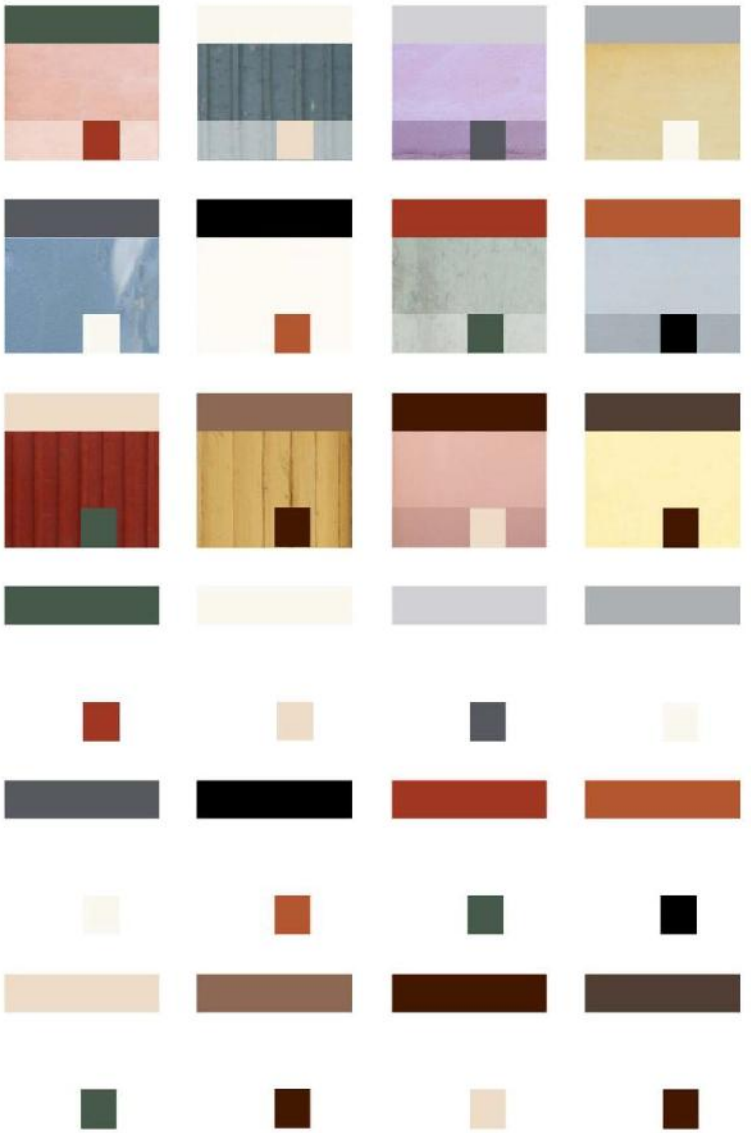
Värikartta

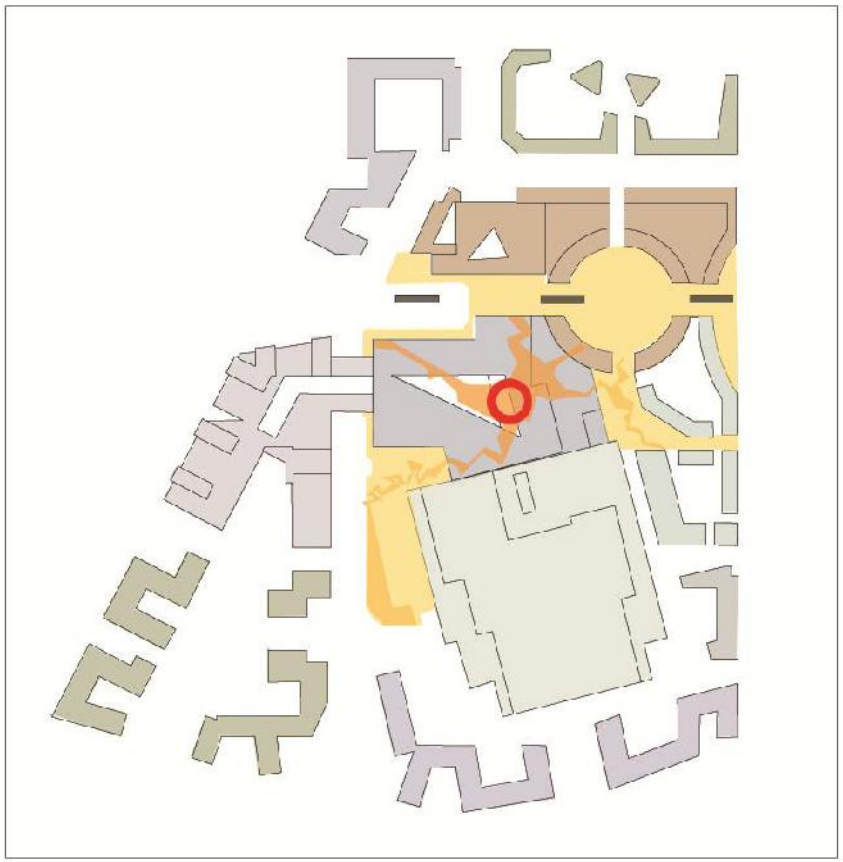
Korttelirakennetta ja rakennusten hahmoa selkeytetään korostamalla porttikäytävää tai sisäänkäyntiä materiaalien vaihtelulla ja värien käytöllä.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Julkisivujen materiaalien ja värien tulee korostaa kaupunki- ja korttelialueita.

Kivistön nimistö on ammennettu väriloistoa hehkuvista korukivistä. Fyysisen ympäristön halutaan ilmentävän samaa hehkua.

Alueen värisuunnittelun pohjaksi on laadittu värikartta, johon on koottu klassisia värihelmiä. Kootuille esimerkeille on haettu NCS-koodit oikean sävyn tavoittamiseksi. Värien avulla jaetaan suuria korttelikokonaisuuksia kävelijän kannalta käsitettävämpään mittakaavaan esim. rappukohtaisesti.





Kivistönkaupunkikeskuksen ympäristötaide jakautuu kuuteen päähierarkiaan:

1. Kivivirta
2. Liikuntapaikat ja kattopinnat
3. Korttelit ja rakennukset
4. Sisätilat ja yksityiskohdat
5. Yksittäiset taideteokset
6. Maisema-arkkitehtuuri ja istutukset

Kivistön kaupunkikeskus muodostuu maisemarkkitehtuurin ja ympäristötaiteen yhdistelmästä. Taiteen ja muotoilun avulla muodostetaan aukioille ja kävelykaduille omat selkeät identiteetit. Taide ilmenee eri mittakaavatasoilla suuren mittakaavan ideoista aina pieniin yksityiskohtiin asti. Taideteokset ovat pääsääntöisesti integroitu rakenteisiin kuten aukio- ja katupintoihin, kadunkalusteisiin, pilareihin, tukimuureihin. Taide ilmenee väreinä ja muotoina oleellisena osana rakennettua ympäristöä.
Huolellisella ja laadukkaalla suunnittelulla varmistetaan, että alueella vierailevat viihtyvät ja palaavat mielellään myös uudelleen palvelujen äärelle.

- Käytetään isoja aiheita ja pintoja, joilla jäsennetään kulkua ja oleskelua.
- Yksittäisillä taideteoksilla voidaan painottaa paikan henkeä ja helpottaa mm. aseman uloskäyntien hahmottamista, sekä kauppakeskuksen ja hypermarkettien sisäänkäyntejä.
- Teosten materiaaleina on kivi /betoni ja puu.











Kivistön keskuksen valaistuksen yleisperiaatteet:

- Keskuksen alueella pyritään valaistuskontrasteihin, jolloin alue koetaan viihtyisänä ja vaihtelevana.

Väylästöt:

- Tieväylästö valaistaan valaistusnorrmien mukaisien tasojen mukaisesti monimetallivalaisimin.

- Kevyenliikenteen väylät ja jalankulkualueet valaistaan pylväsvalaisimin

Aukiot:

- Aukiot valaistaan epäsuorin valaisimin.

- Colosseumin alimmat kerrokset valaistaan julkisivuvaloin.

- Colosseumin asuinkerroksia ei erityisesti valaista vaan valolähteinä toimivat asuntojen omat valaisimet

- Voimakkain valaistustaso suunnataan kauppakeskuksen sisäänkäynnille.

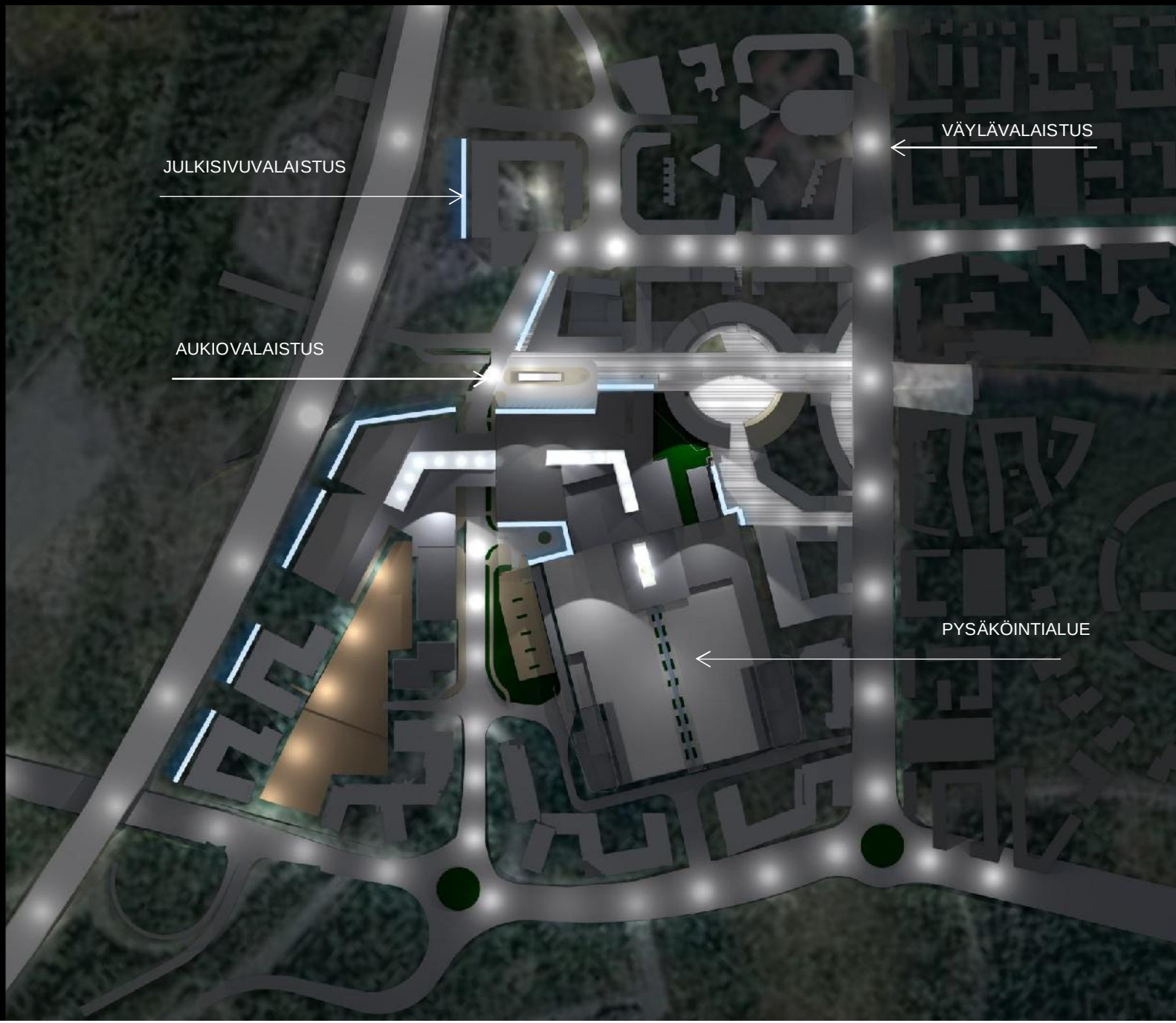
- Linja-autoaseman alue valaistaan valaistusnormien mukaisesti epäsuorien monimetallivalaisimien avulla

Rakennusten valaistusperiaatteet:

- Hämeenlinnanvaltaväylälle avautuvat julkisivut valaistaan kohdevaloin.

- Hypernmarkettien kattomaisema valaistaan pollarivalaisimin, jolloin ei synny häikäiseviä valopintoja asuinalueen suuntaan.

- Kauppakeskuksen ja hypermarkettien muut sisäänkäynnit valaistaan pistevaloin





Kauppakeskuksen mainokset kootaan selkeisiin rajattuihin kenttiin rakennuksen kulmauksiin tai muihin näkyviin kohtiin. Hypermarkettienmainospinnat keskitetään sisäänkäyntien yhteyteen.

Colosseumin alueella mainokset ryhmitellään kahden kerroksen korkuisiksi pystyaiheiksi. Kauppakeskuksen sisäänkäynnin yhteyteen mainokset ryhmitellään sekeästi rajattuun yhtenäiseen kenttään, joko valomainoksina tai valaistuina mainoksina

Keimolantien bulevardille mainokset ryhmitellään kahden kerroksen korkuisiksi pyloniaiheiksi



Kauppakeskuksen ja hypermarkettien länsijulkisivun mainospinnat.

Rajattu mainoskenttä

Rajattu mainoskenttä



Cederqvist & Jäntti

LIIKENNE-ENNUSTEET ja LIIKENTEEN TOIMIVUUSTARKASTELUT

Kivistön kaupunkikeskuksen suunnittelun yhteydessä on laadittu HSL:n tuoreimpia liikennemalleja hyödyntäen liikenne-ennusteet vuosille 2035 ja 2020 (ns. kauppakeskuksen ja alueen maankäytön 1-vaihe). Koko Kivistön osalta maankäytön määrätiedot kyseisille vuosille on saatu Vantaan kaupungilta. Vuoden 2035 ennuste vastaa Vantaan yleiskaavaa niin maankäytöltään kuin myös liikenneverkoltaan. Herkkyystarkasteluina on tutkittu mm. Vt3:n läntisen ohikulkutien roolia.

Kivistön kaupunkikeskuksen osalta on laadittu em. ennusteita käyttäen liikenteen toimivuustarkastelut Paramics-ohjelmalla. Liikennesuunnitelman mukainen tie- ja katuverkko toimii ennustetilanteessa 2035 vähintään tyydyttävästi ja vuoden 2020 tilanteessa hyvin. Ongelmallisimpia kohteita ovat Vt3:n eritasoliittymien ramppien ja katujen valo-ohjatut liittymät sekä Tikkurilantiellä Vantaankoskentien ja Mestarintien valo-ohjatut liittymät. Tikkurilantien ja vantaankoskentien liittymästä tutkittiin myös kiertoliittymäratkaisua mutta todettiin valo-ohjatun liittymän toimivuuden olevan jonkin verran parempi. Simuloinneissa on huomioitu myös alueen bussilinjasto. Lähtötiedot linjastoista on saatu Vantaan kaupungilta.

KATUVERKKO JA LIITTYMÄT

Kivistön kaupunkikeskus liittyy päätieverkkoon kahden Vt3:n eritasoliittymän välityksellä (Kivistön ja Keimolanportin eritasoliittymät). Alueen pääkatuverkon ja 'katukehän' muodostaa etelässä Tikkurilantie, lännessä Vantaankoskentie, pohjoisessa Syväkiventie ja idässä Keimolantie. Tikkurilantie on 2+2-kaistainen pääkatu ja Vantaankoskentien osin 2+2-kaistainen. Keimolantien ja Syväkiventie ovat 1+1-kaistaisia. Keimolanteillä on keskellä varaus raitiovaunulinjalle. Kauppakeskukseen on 4 liittymää: Vantaankoskentieltä radan eteläpuolelta kiertoliittymä (Beryllikadun kohta) sekä etelästä että pohjoisesta ajoradan keskellä sijaitsevat rampistot ja etelämpänä erillinen kiertoliittymä (Beryllikujan kohta), Tikkurilantieltä Mestarintien vastapäätä (Korundiportti) ja Keimolantieltä Kivistön puistotien vastapäätä Sitriinikuja. Kauppakeskuksen itäpuolella olevien asuntokortteleiden liikenne käyttää pääosin em. Sitriinikujaa. Radan pohjoispuolen asunto-, liike- ja palvelukortteiden liittymät ovat Syväkiventieltä. Toinen Syväkiventien ja Vantaankoskentien kiertoliittymästä ja toinen Spinellipolun itäpuolelta. Vantaankoskentien länsipuolella katuverkko muodostuu toisiaan yhdistävistä Beryllikujasta ja Beryllikadusta. Kauppakeskuksen ja Tikkurilantien välissä on sisäisenä kokoojakatuna Koriundikatu, joka liittyy myös Keimolantiehen. Kauppakeskuksen ja Keimolantien välisten asuntokortteleiden välissä on pihakatumainen Topaasikuja joka palvelee pääosin saattoliikennettä ja jalankulkua ja pyöräilyä.

JOUKKOLIIKENNE

Kivistön kaupunkikeskuksen joukkoliikenteen rungon muodostaa Kivistön asema ja sen 3 lippuhallirakennusta. Linja-autoliikenteen terminaali on läntisimmän lippuhallin eli lippuhallin 1 ympärillä. Lippuhallin pohjoispuolella on 2 bussin tulopysäkki ja eteläpuolella ns. nokkalaitureina 6 lähtölaituria ja 6 pikapysäköintilaituria. Terminaalin pohjoispuolella palvelurakennuksen yhteydessä on taxit ja saattoliikennepaikat. Linja-autopysäkkejä on Vantaankoskentiellä terminaalin eteläpuolella ja Beryllinkujan eteläpuolella, Keimolantiellä Syväkiventien molemmin puolin ja yksi pysäkki Tikkurilantien liittymän pohjoispuolella ja Tikkurilantiellä Mestraintien ja Keimolantien välissä.

LIITYNTÄPYSÄKÖINTI

Liityntäpysäköintiä rakennetaan kesään 2015 mennessä Vt3:n länsipuolelle Keimolanportin eritasoliittymän yhteyteen 330 autopaikkaa ja Vantaankoskentien ja moottoritien väliin Keimolanportin eteläpuolelle 120 autopaikkaa. Tässä tilanteessa nykyinen huoltoasema vielä säilyy. Edelleen kauppakeskuksen avauduttua ja Kivistön keskustan rakentuessa on oletettu em. Liityntäpaikkojen olevan käytössä ja paikkoja on lisätty Vt3:n itäpuoliselle alueelle. Kauppakeskuksen suunnitelmissa on esitetty liityntäpysäköintiä bussiterminaalin alle 130 autopaikkaa ja visiona on, että kaikki Kivistön liityntäpaikat ovat jossain vaiheessa rakenteellisina paikkoina kauppakeskuksen yhteydessä.

Polkupyörien liityntäpysäköintiä on sijoitettu asemalle lippuhallien yhteyteen ja asemakannen alla kulkevan Syväkivenraitin varteen. Yhteensä liityntäpyöräpaikkoja on noin 500.

PYSÄKÖINTI

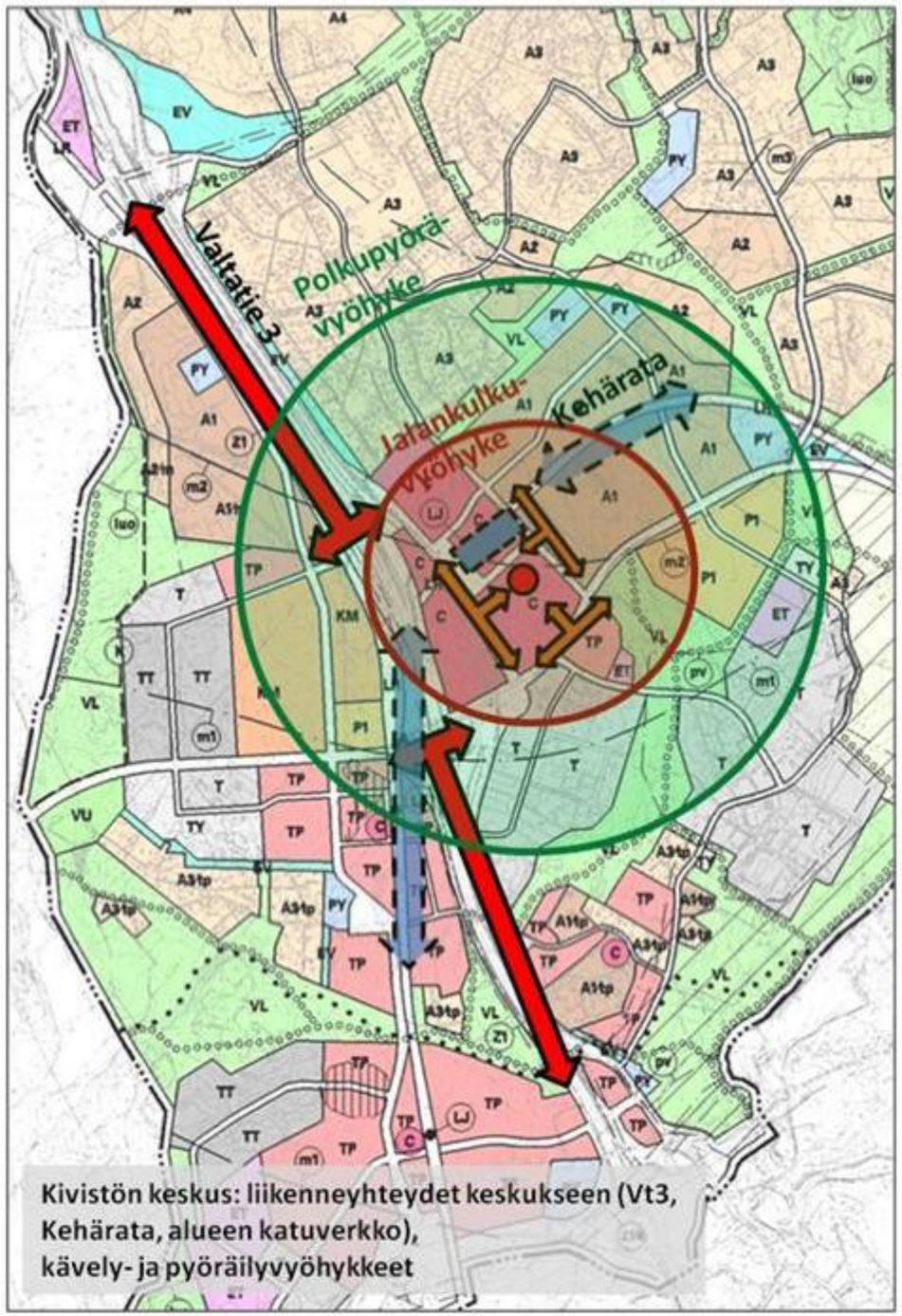
Kauppakeskuksen pysäköinti on sijoitettu kauppakeskuksen alle yhteen tasoon (noin 1800 ap), hypermarkettien katolle (noin 750 ap) ja pintapysäköintialueelle kauppakeskuksen länsisivustalle (noin 100 ap). Kauppakeskuksella on saattoalue Vantaankoskentien puolella. Vantaankoskentien länsipuolella on kellaripysäköintiä (noin 500 ap), pysäköintitalo (noin 400 ap) ja pintapaikkoja (noin 80 ap).

PYÖRÄILYVERKOSTO

Kivistön kaupunkikeskustan kehäkaduista Keimolantiellä on jalankulku erotettu pyöräilystä omille kaistoilleen ja muilla kehäkaduilla on yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Pyöräilyn rungon muodostaa Kvartsiraitti, joka kulkee koko kaupunkikeskuksen ali ja yhdistää Keimolanmäen ja Vehkalan puolen Kivistön itäosiin ja edelleen Aviapoliksen seutuun. Lisäksi Kivistön kaupunkikeskustaan tulee itäsuunnasta erillisreittejä Topaasikujan ja Safiirikujan kautta sekä pohjoisesta Spinellipolun kautta.

Kivistössä on arvioitu olevan kävelyetäisyydellä (0,8 km) asemasta vuonna 2020 noin 2700 asukasta ja vuonna 2035 noin 8100 asukasta ja hyvällä pyöräilyetäisyydellä (1,5 km) vuonna 2020 noin 4300 asukasta ja vuonna 2035 noin 13000 asukasta.

LIIKENTEELLISET KOKONAISPERIAATTEET



Kivistön keskus: liikenneyhteydet keskukseen (Vt3, Kehärata, alueen katuverkko), kävely- ja pyöräilyvyöhykkeet

Kivistö, liikenne

Kivistön kaupunkikeskus, liikenteellinen saavutettavuus

Henkilöautolla: moottoritie, pääkadut, alueen katuverkko.
- 2 eritasoliittymää moottoritieltä.
- 4 liittymää katuverkolta pysäköintiin

Junalla: kehärata.
- Asema keskuksen yhteydessä, erinomaiset yhteydet keskuksen palveluihin. Aseman käyttäjämääräarvio 2025 noin 15.000.

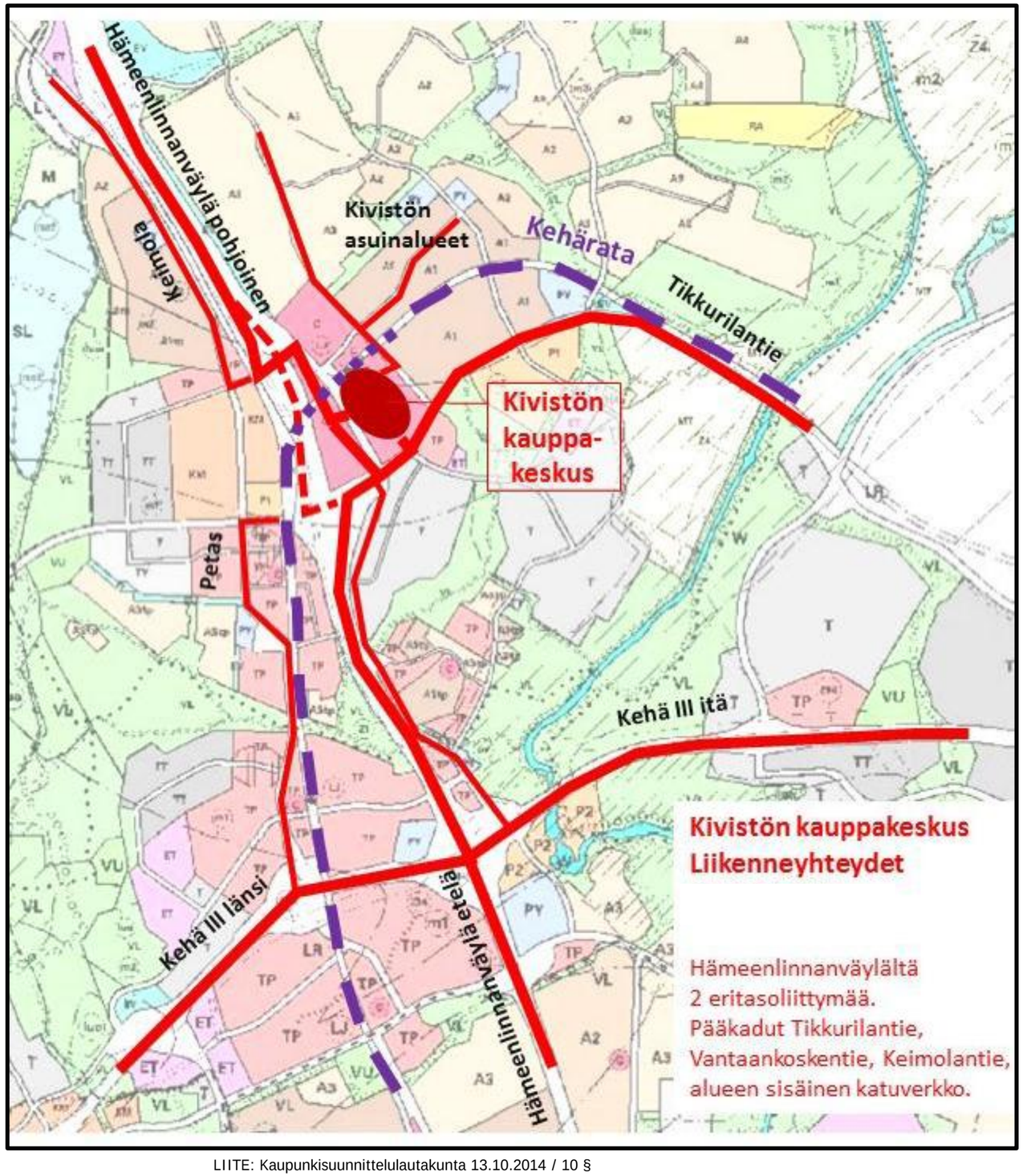
Bussilla: kaikki alueen bussilinjat keskuksen kautta.
-Bussiterminaali keskuksen yhteyteen, ympäröivällä katuverkolla pysäkkejä.
- Moottoritiellä pysäkit, hyvät kävely-yhteydet keskukseen.

Jalkaisin ja pyörällä: joukkoliikenteen palveluista ja ympäröiviltä alueilta sujuvat ja turvalliset yhteydet keskukseen.

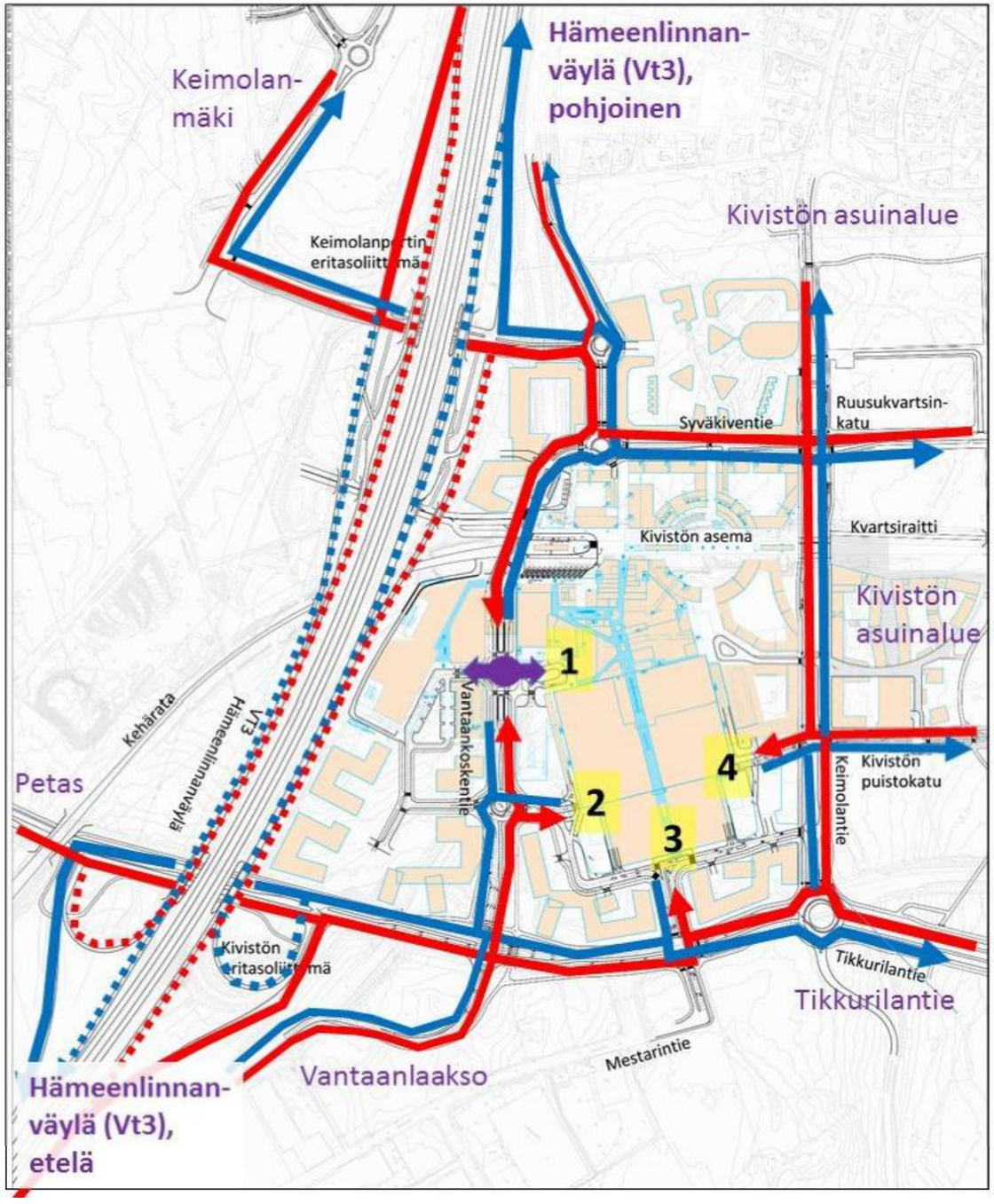
Keskuksessa pyöräpysäköintiä riittävästi !!

Liityntäpysäköinti: vähintään 450 autopaikkaa keskuksen yhteyteen, pyörien liityntäpaikkoja vähintään 750.

LIIKENTEELLISET KOKONAISPERIAATTEET



KAUPPAKESKUKSEN AUTOLIIKENTEEN YHTEYDET



1. **Ajo Vantaankoskentieltä kadun keskiramppien kautta kellaripysäköintiin (ja pysäköintitaloon). Sisään- ja ulosajo. Katuliittymästä ajo kauppakeskuksen saattoalueelle ja erikoiskaupan huoltoon.**

2. **Ajo Vantaankoskentieltä katuliittymän kautta kellaripysäköintiin ja kattopysäköintiin. Sisään- ja ulosajo. Samasta liittymästä hyperien huoltoliikenteen sisäänajo.**

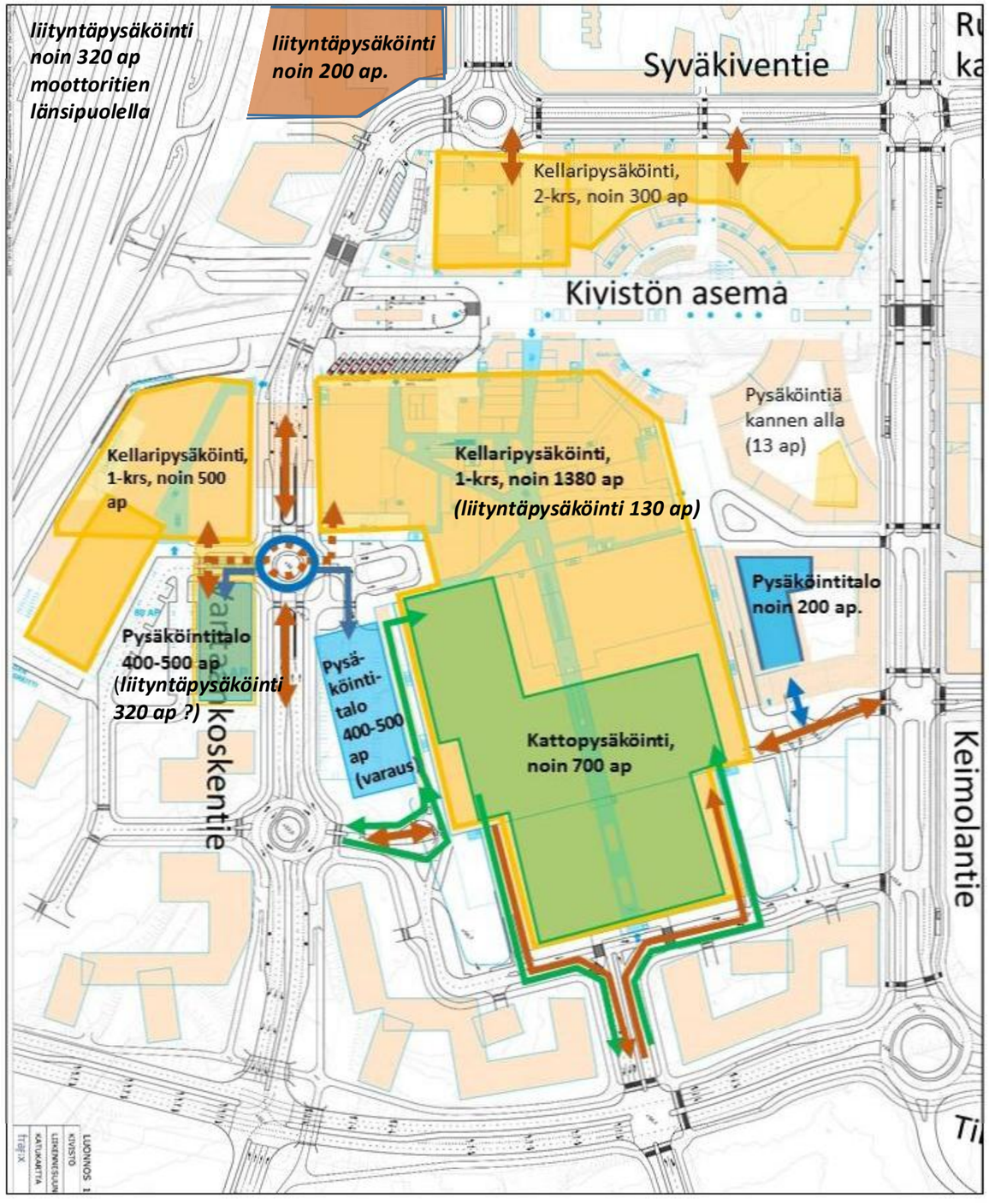
3. **Ajo Tikkurilantieltä kellaripysäköintiin ja kattopysäköintiin (II-vaihe). Sisään- ja ulosajo.**

4. **Ajo Keimolantieltä kauppakeskuksen kellaripysäköintiin ja asuinkortteleiden pysäköintitaloon. Sisään ja ulosajo. Samasta liittymästä erikoiskaupan huoltoliikenne.**

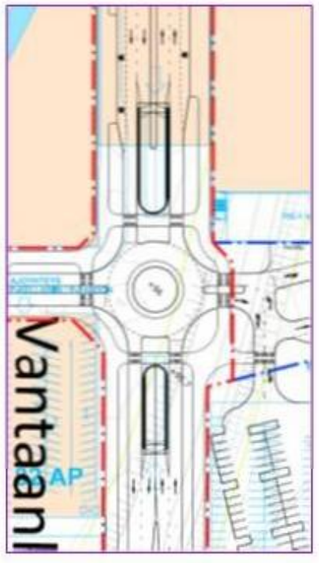
Sisäänajo alueelle

Ulosajo alueelta

PYSÄKÖINNIN PERIAATTEET

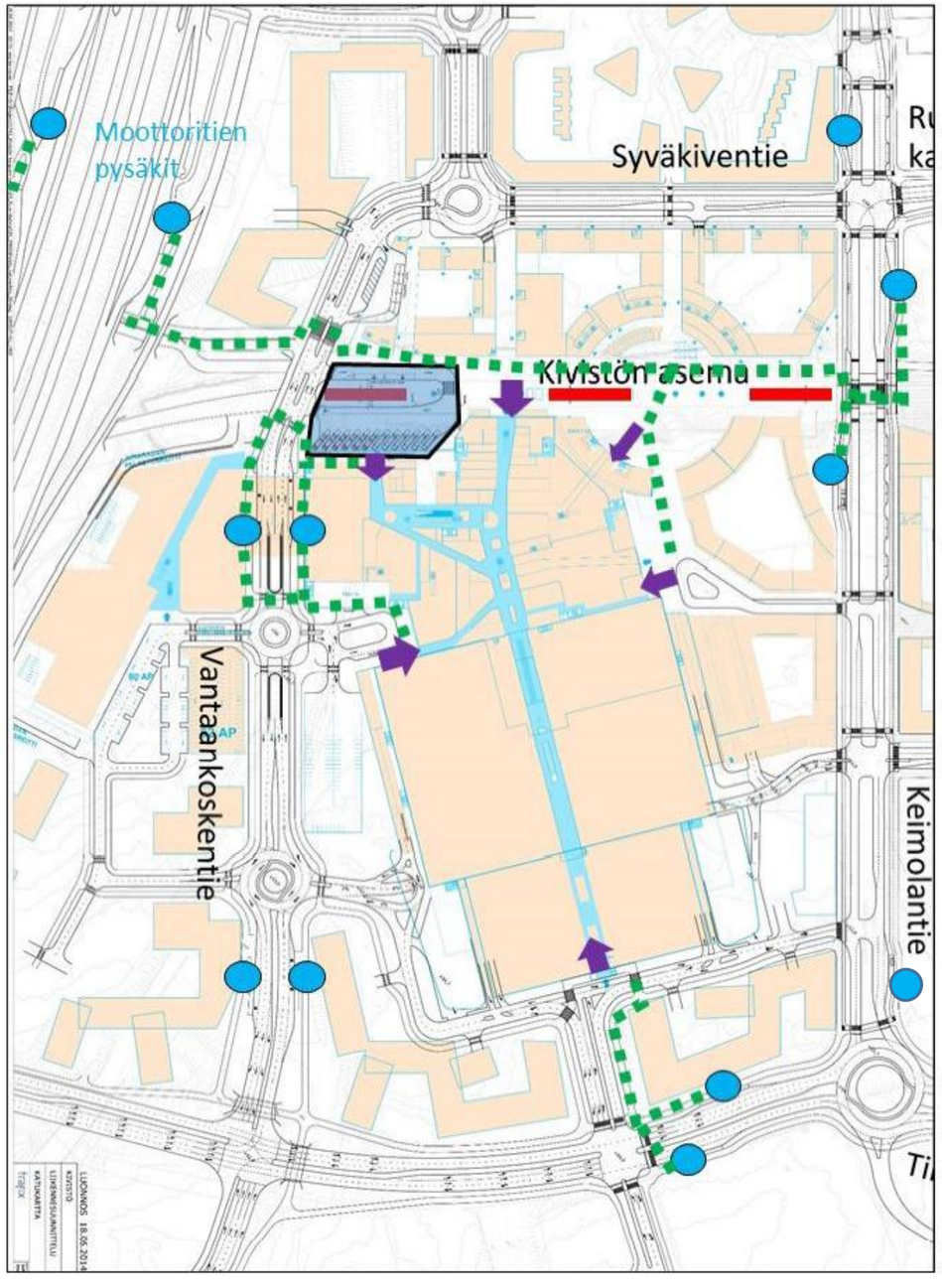




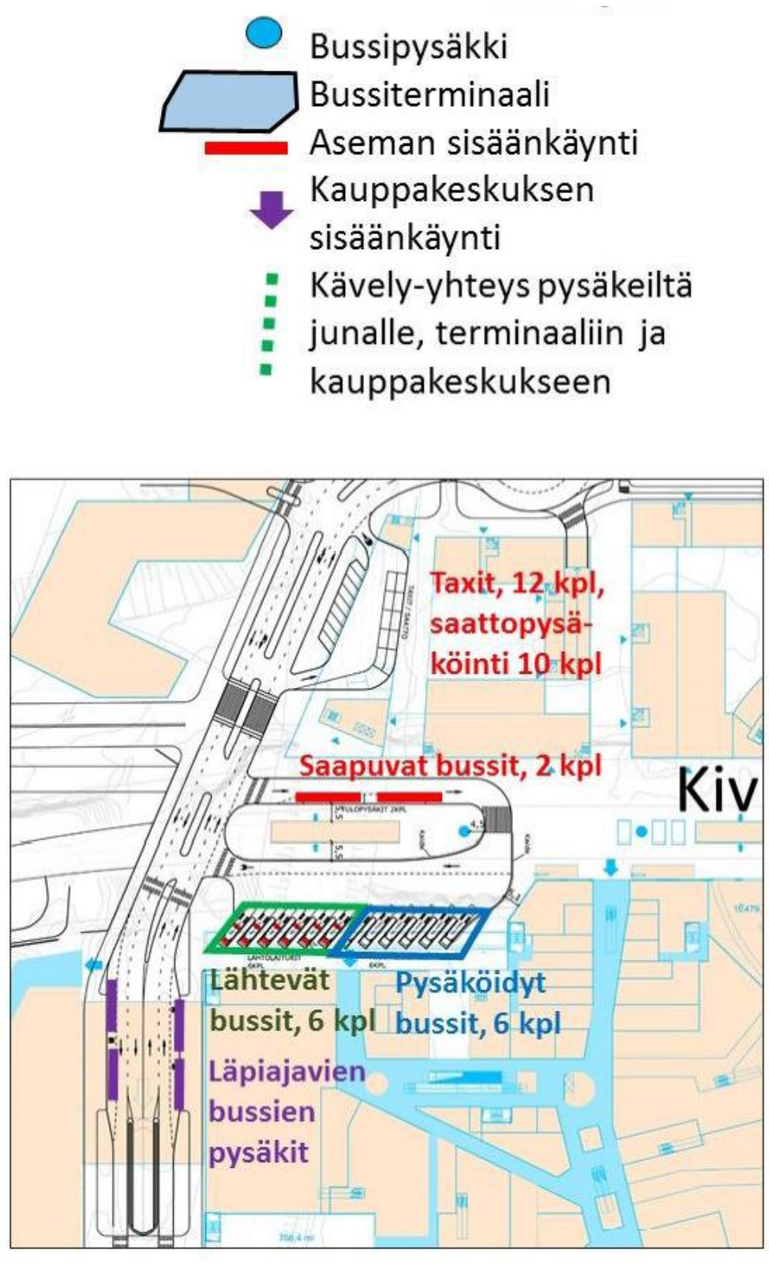


Vantaan-koskentie, ajoyhteydet pysäköinti-laitokseen ajoradan keskellä.

JOUKKOLIIKENTEEN PERIAATTEET



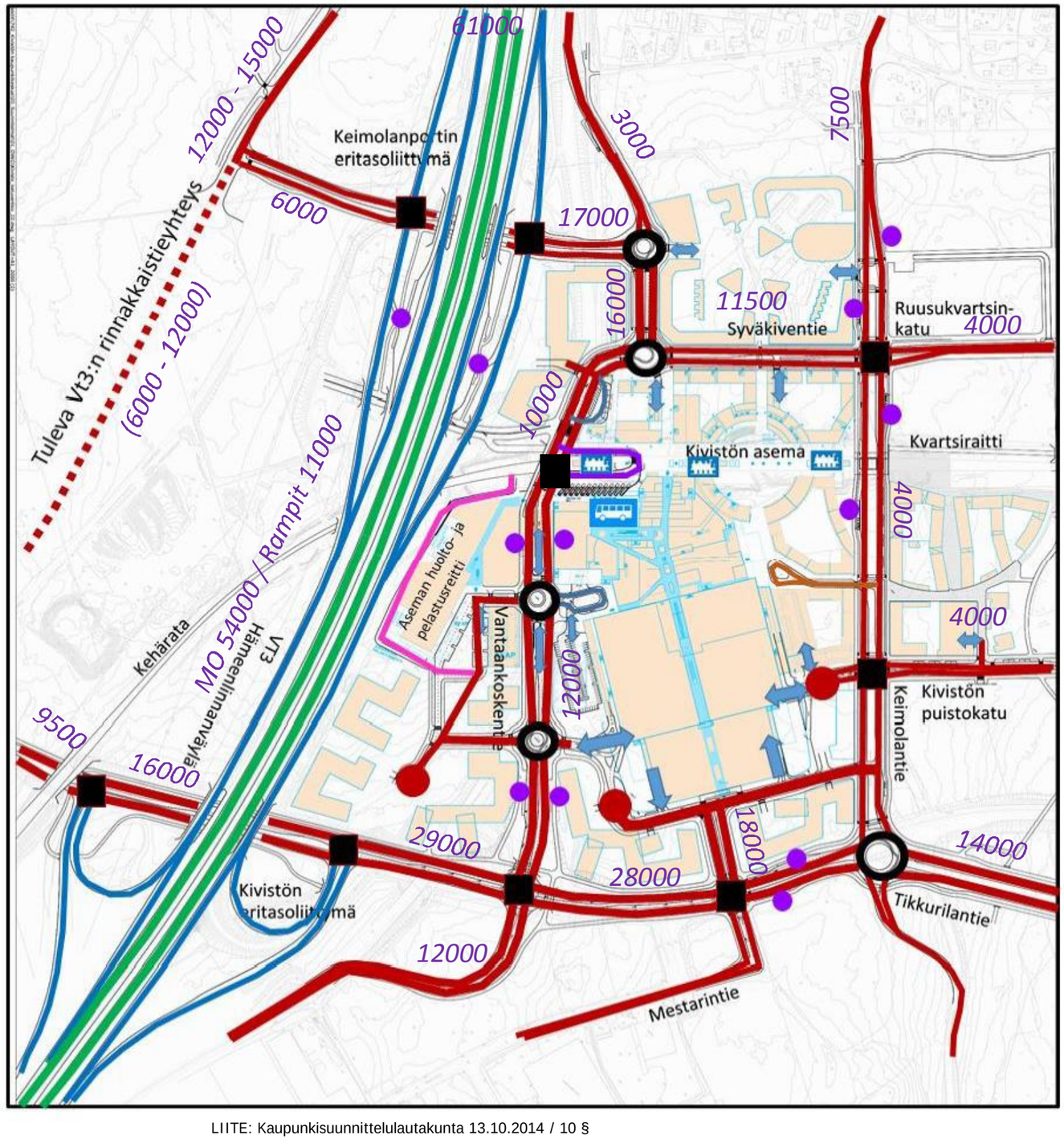
Joukkoliikenteen periaatteet; bussipysäkit, yhteydet pysäkeiltä terminaaliin ja kauppakeskuksen, aseman sisäänkäynnit, bussiterminaali



Bussiterminaalin periaatteet

trafix

LIIKENNEVERKKOKAAVIO



Merkintöjen selitykset:

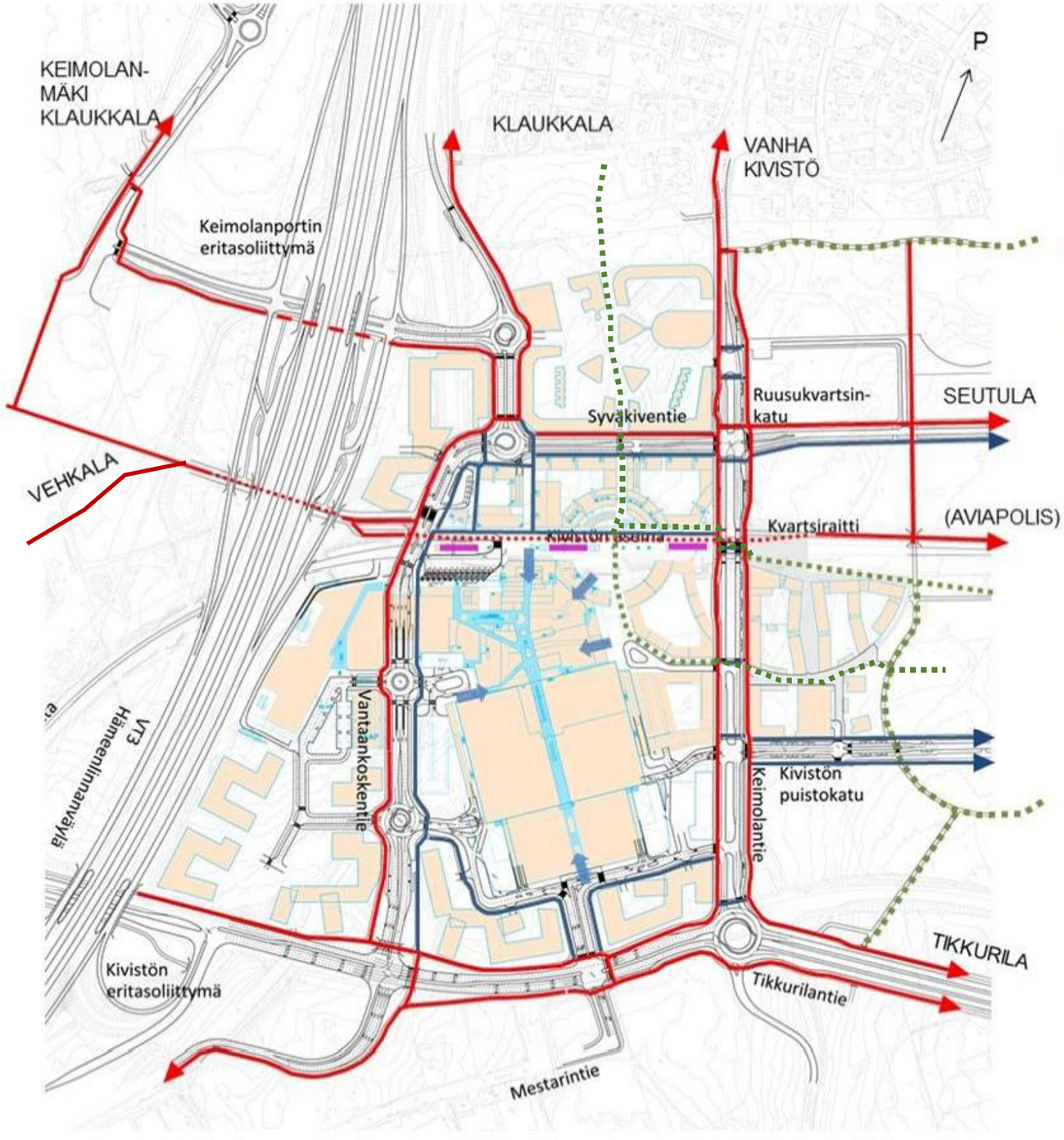
- Moottoritie (Vt3)
- Eritasoliittymän rampit
- Katu
- Kääntöpaikka
- Saattoliikenteen alue
- Pihakatu

11500
Liikennemäärä ajon./vrk, ennuste 2035 (molemmat suunnat)

- Ajo pysäköintilaitokseen
- Kiertoliittymä
- Liikennevalot ohjattu Liittymä
- Bussiterminaali
- Bussipysäkki
- Kehäradan aseman huolto- ja pelastusyhteys
- Aseman sisäänkäynti

trafix

Kivistön pyöräily- ja jalankulkuverkko



Pääverkko
Kaupunkia ja kaupunkiseutua yhdistävät reitit

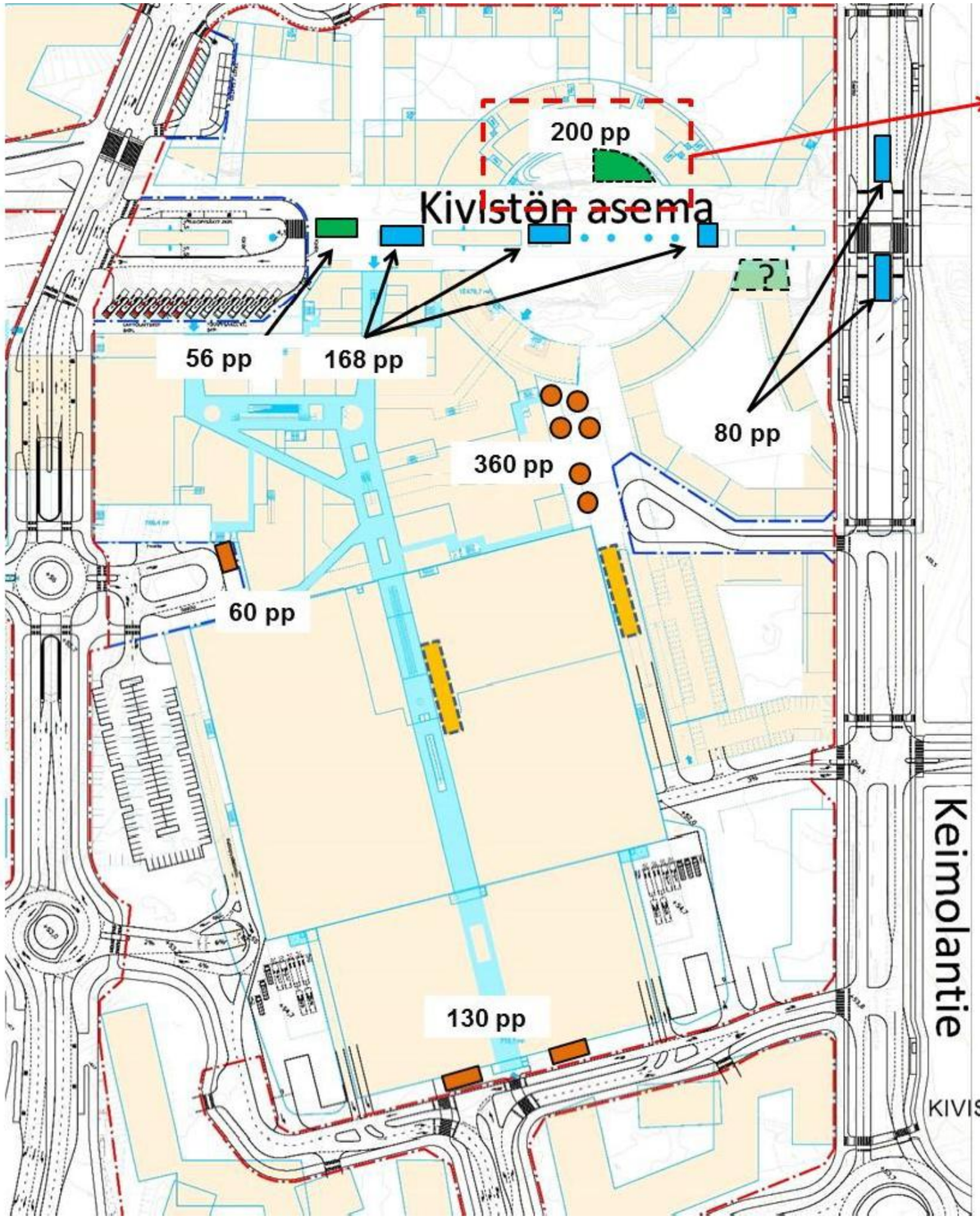
Osuus rakenteiden alla (mm. Kvartsiraitti)

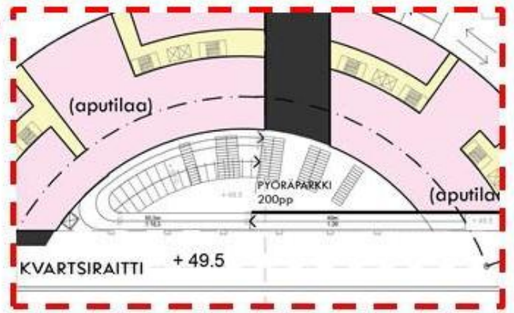
Alueverkko
Paikalliset ja alueelliset reitit

Alueverkko liikennealueen ulkopuolella
Paikalliset ja alueelliset reitit, jotka eivät kulje ajoneuvokatujen varsilla

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS
PYÖRÄILY- JA JALANKULKUVERKKO

5.10.2014
TRAFIX OY
(Ei mittakaavassa)





LIITYNTÄPYSÄKÖINTI:

Topaasiaukion suunnitelmassa jo esitetyt liityntäpyöräpaikat, yhteensä 248 pp.

Uudet suunniteltavat liityntäpyöräpaikat, 56 pp.

Kvartsiraitin tason liityntäpyöräpysäköintilaitos, noin 200 pp.

→ YHTEENSÄ LIITYNTÄPAIKAT 504 pp.

KAUPAN ASIAKASPAIKAT:

Koillinen pääsisäänkäynti 360 pp pyöräpuisto.

Eteläinen sisäänkäynti 130 pp.

Läntinen sisäänkäynti 60 pp.

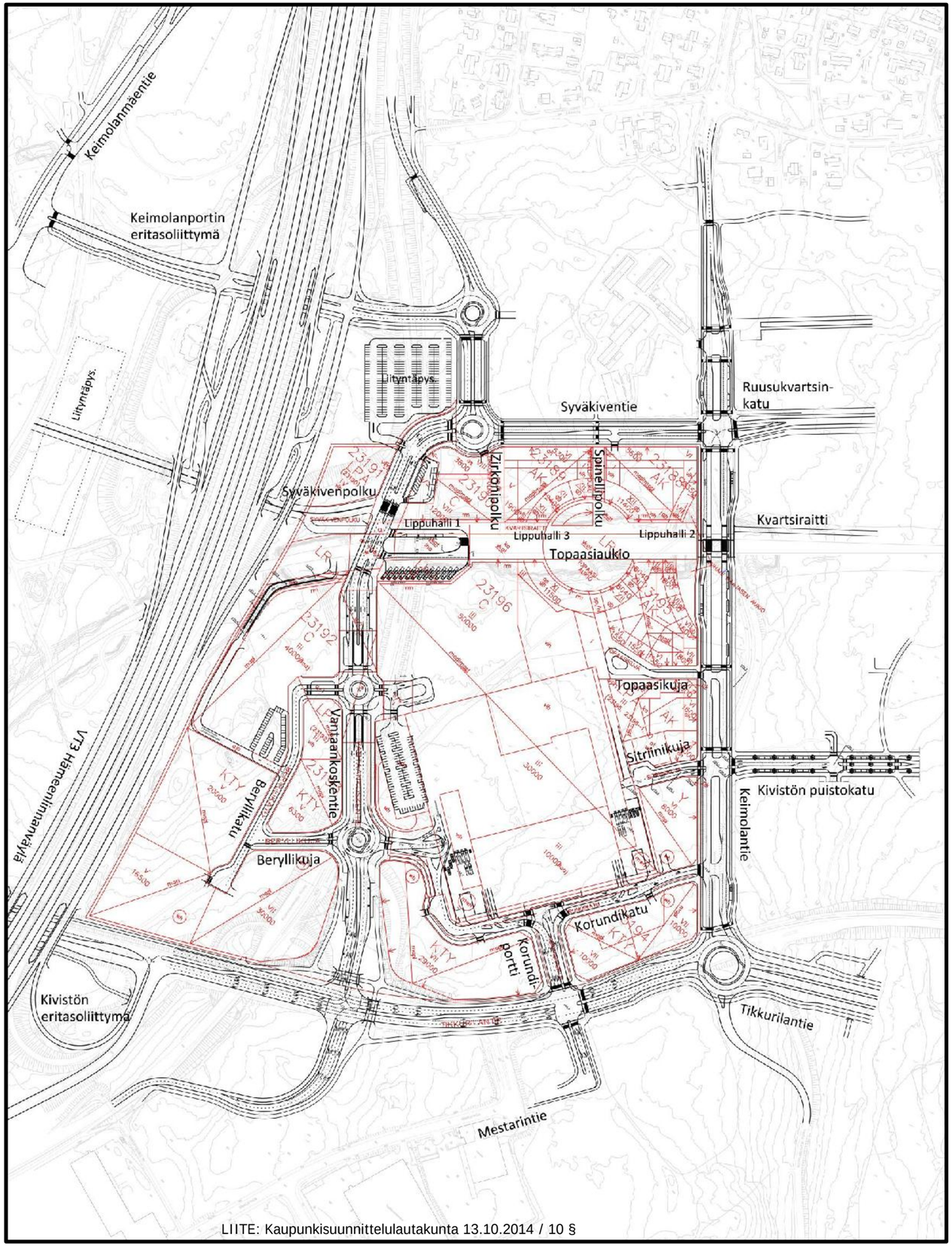
→ YHTEENSÄ ASIAKASPAIKAT 550 pp

LISÄKSI 250 PYÖRÄPAIKKAA HYPERIEN PYSÄKÖINTILAITOKSEN YHTEYTEEN TAI HYPERIEN ITÄSEINUSTALLE. OSA NÄISTÄ PAIKOISTA PERÄLÄRRYLLISTEN PYÖRIEN PAIKKOJA.

TYÖNTEKIJÖIDEN JA ASUKKAIDEN PAIKAT HANKKEITTAIN 'TONTILLA'.

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS, POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI
05.10.2014
TRAFIX OY
(Ei mittakaavassa)

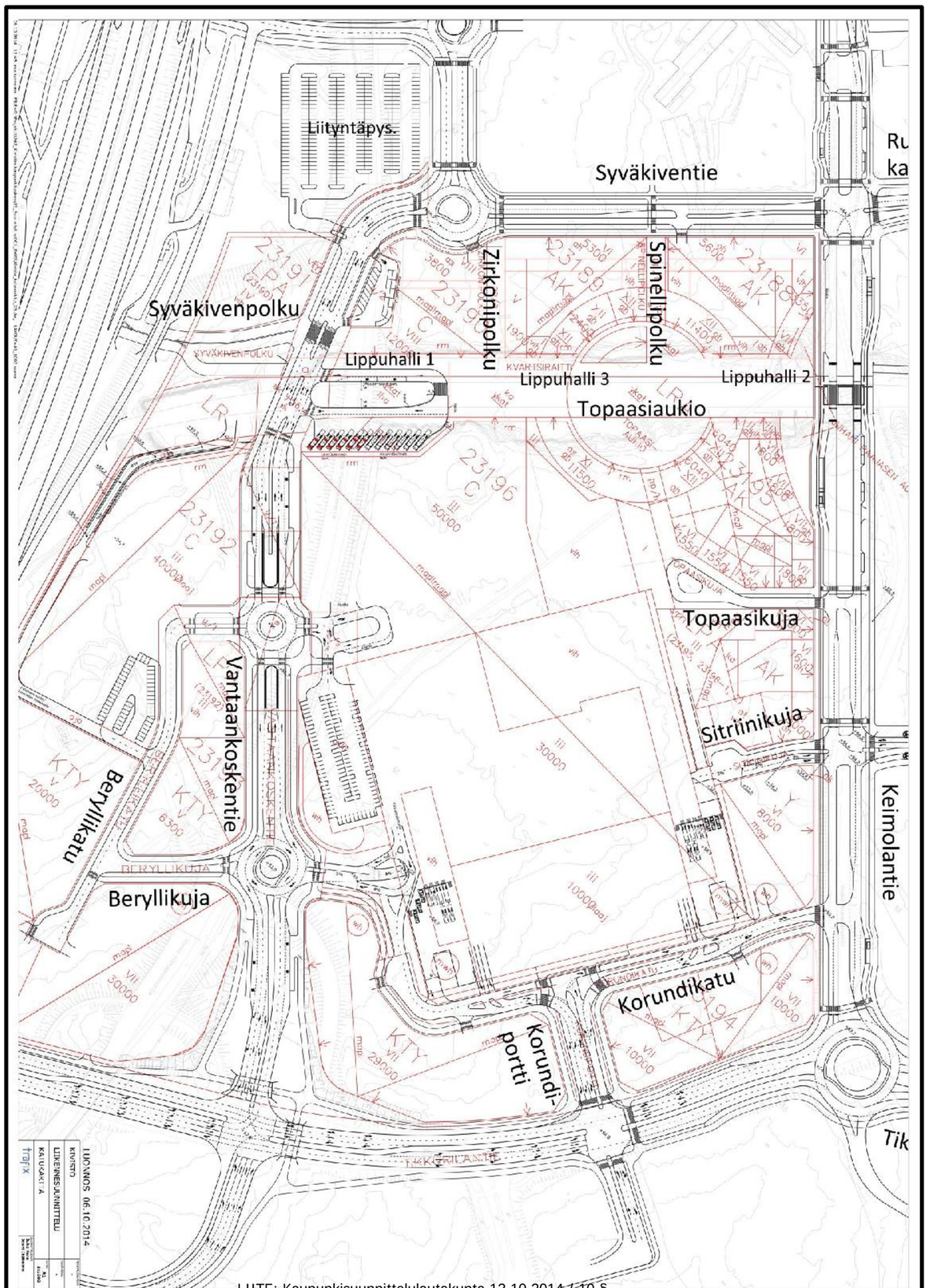
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS,
LIIKENNE 6.10.2014



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 10 §

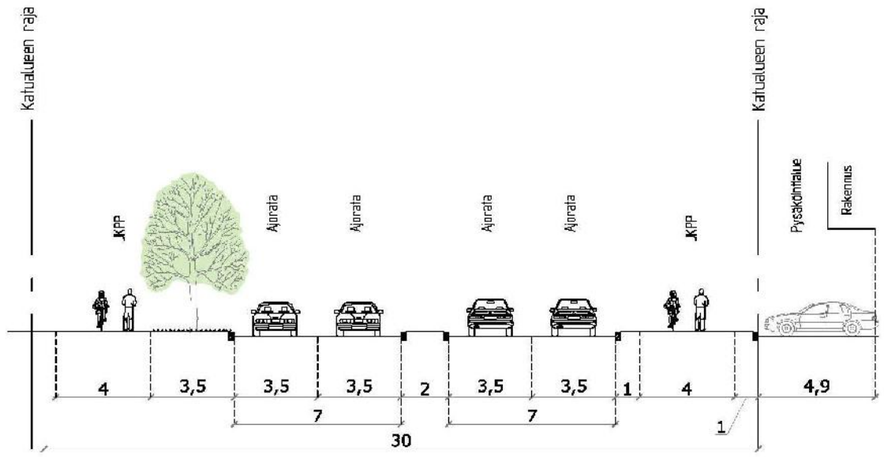
TIE- JA KATUVERKKO
(ei mittakaavassa)

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS,
LIIKENNE 6.10.2014

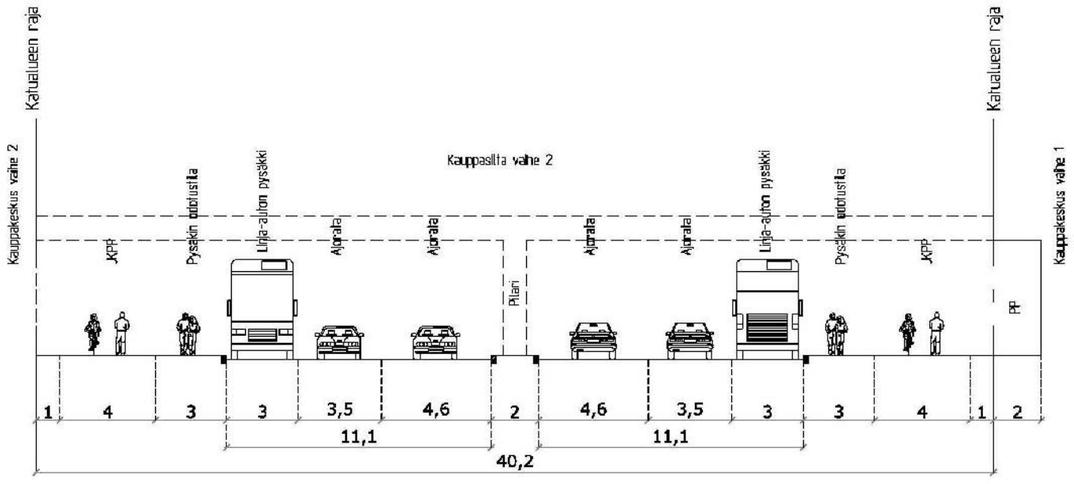


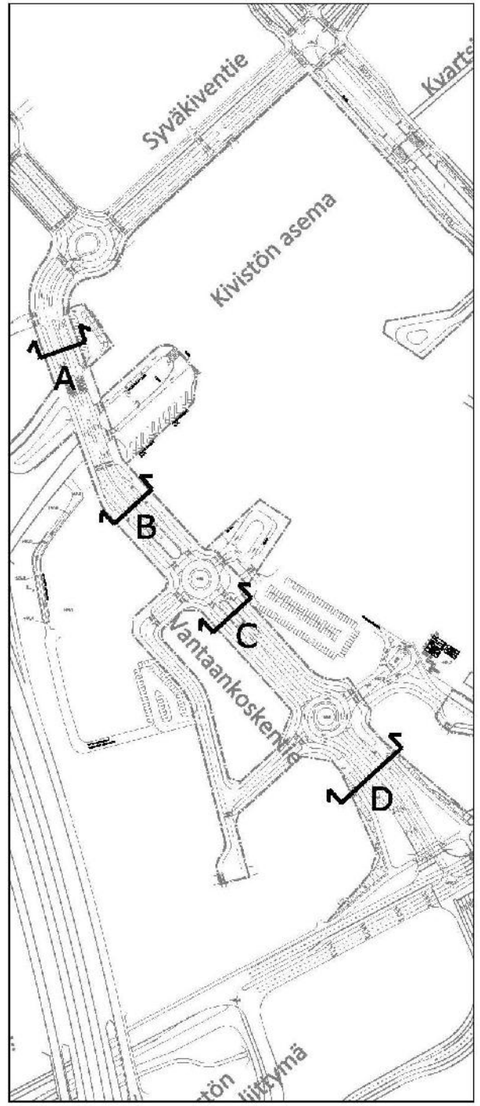
TIE- JA KATUVERKKO
(ei mittakaavassa)

Poikkileikkauskuva A



Poikkileikkauskuva B





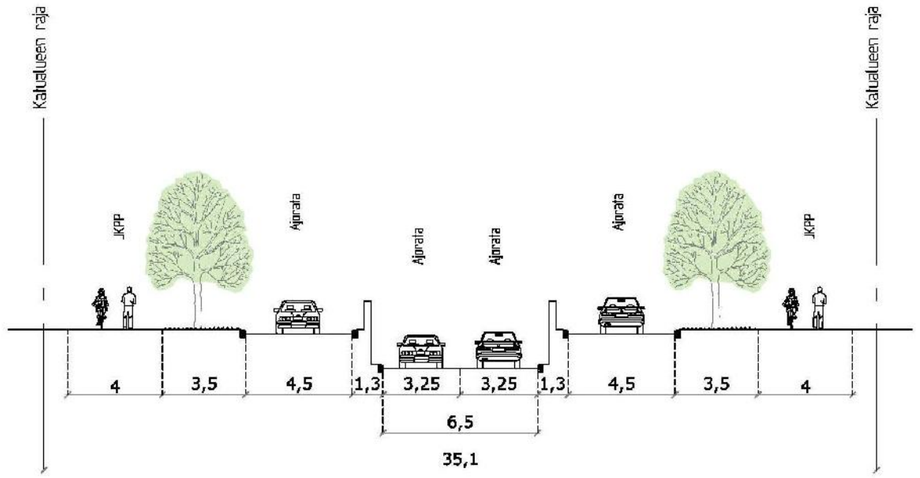
LUONNOS 05.10.2014

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS	PERUSTUSNUMERO: -
LIIKENNESUUNNITTELU	PÄIVÄMÄÄRÄ: 27.6.2014
VANTAANKOSKENTIE, POIKKILEIKKAUSKUVAT A JA B	SUHDE: 1:200 / A3
trafix	SUUNNITTELIJA(T): Sauli Sarjamo, Jouni Ikäheimo

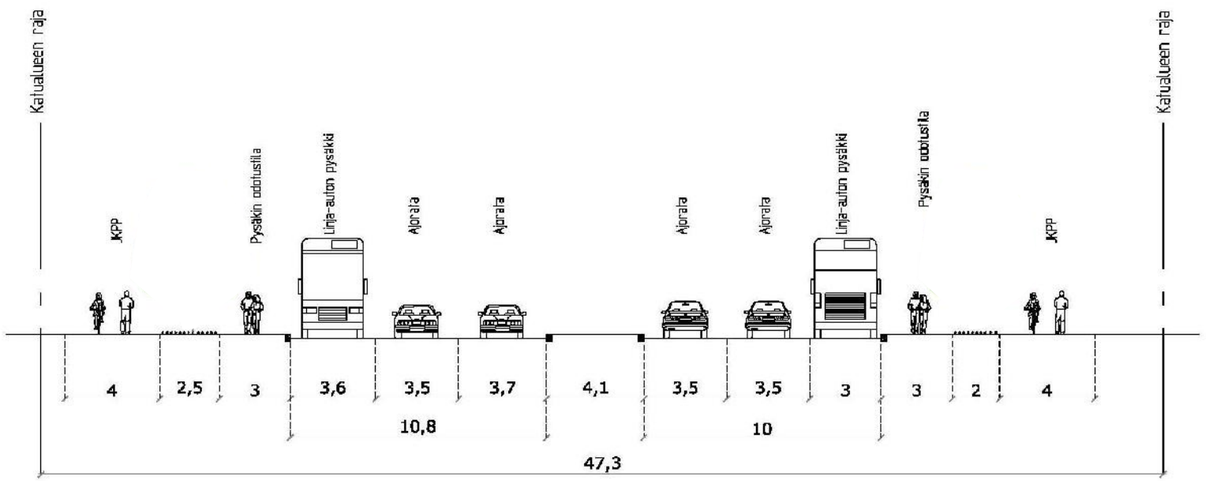
05.10.2014 18:40 esa.karvonen FILE=O:\Projektit\742_Kivistön kaupunkikeskus\03_Suunnitelmat\01_DWG\01_Arkisto\Vantaankoskentie, poikkileikkaukset.dwg LAYOUT=Poikkileikkaukset A ja B

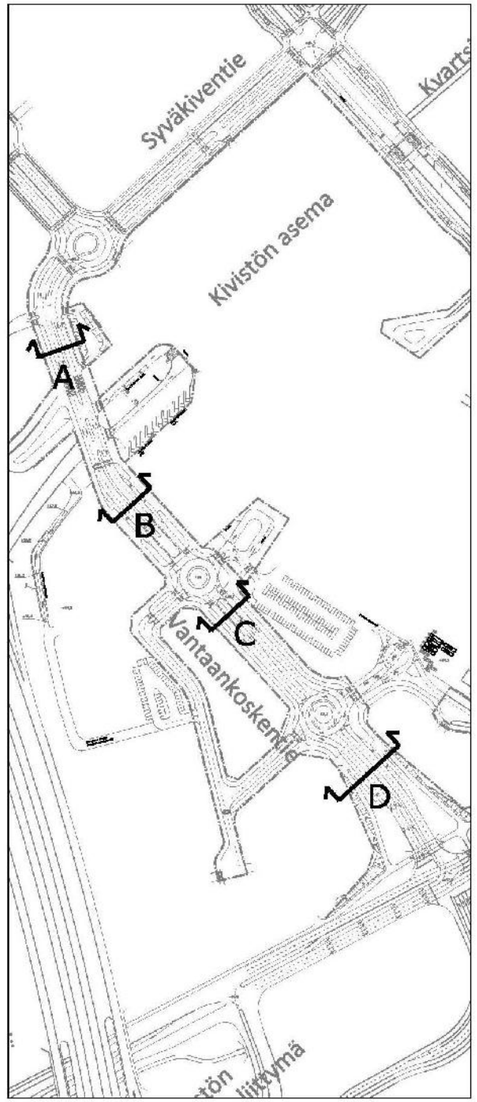
VANTAANKOSKENTIE, POIKKILEIKKAUKSET (ei mittakaavassa)

Poikkileikkauskuva C



Poikkileikkauskuva D



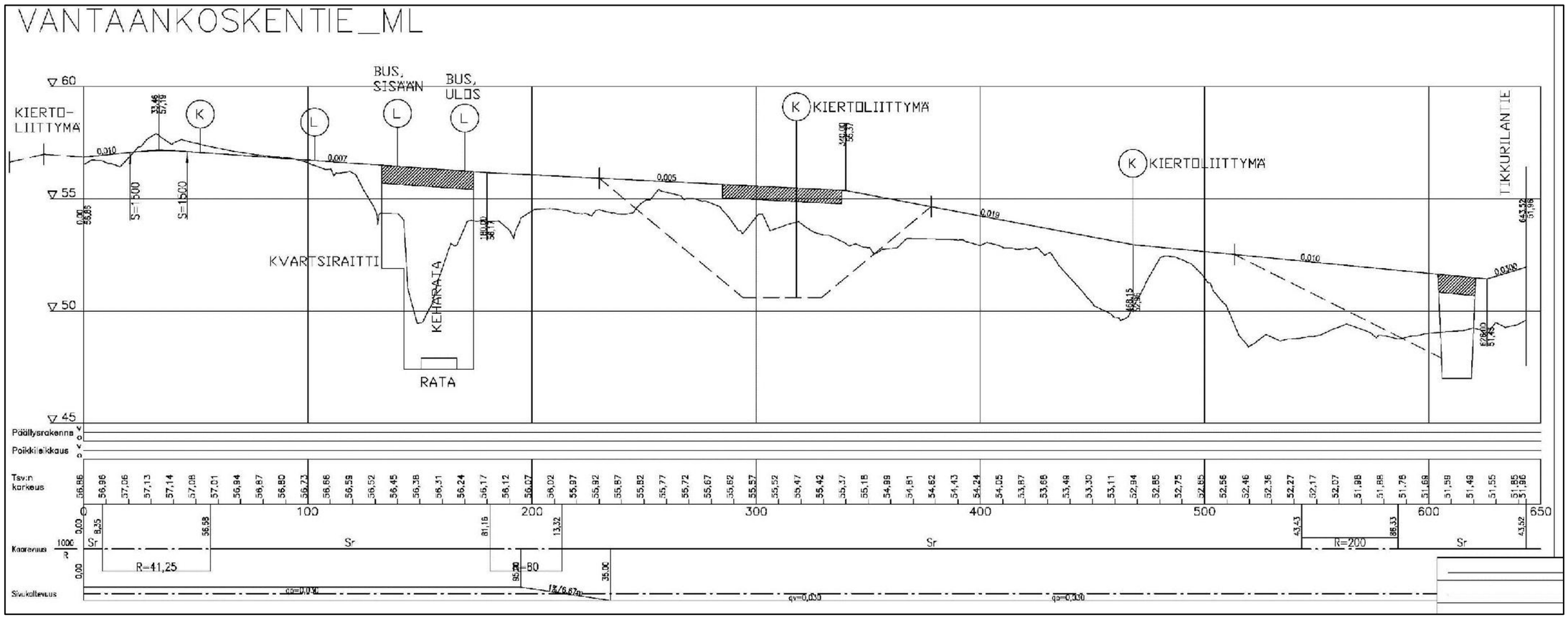


LUONNOS 05.10.2014

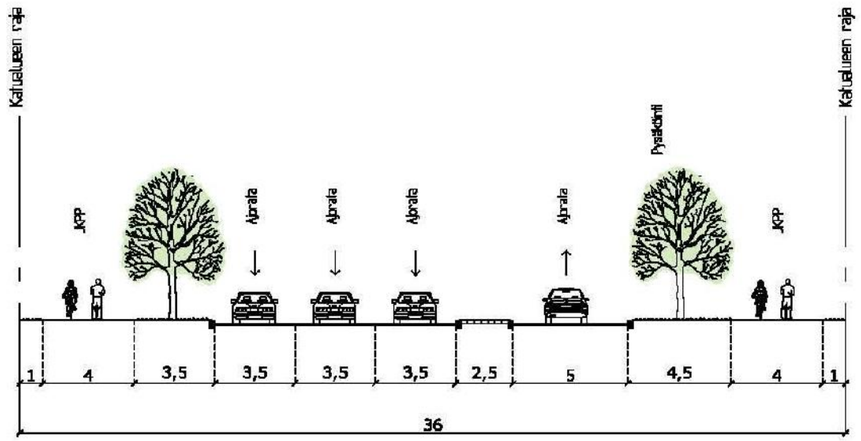
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS	PIIRUSTUSNUMERO: -
LIIKENNESUUNNITTELU	PÄIVÄMÄÄRÄ: 27.6.2014
VANTAANKOSKENTIE, POIKKILEIKKAUSKUVAT C JA D	SUHDE: 1:200 / A3
trafix	SUUNNITTELIJA(T): Sauli Sarjamo, Jouni Ikäheimo

05.10.2014 18:41 esa.karvonen FILE=O:\Projektit\742_Kivistön kaupunkikeskus\03_Suunnitelmat\01_DWG\01_Arkisto\Vantaankoskentie, poikkileikkaukset.dwg LAYOUT=Poikkileikkaukset C ja D

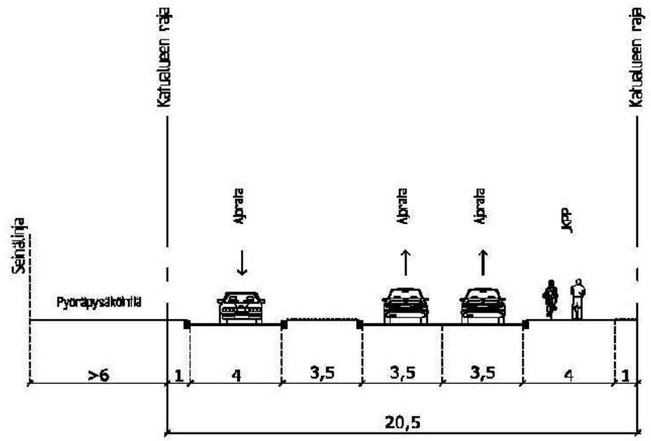
VANTAANKOSKENTIE, POIKKILEIKKAUKSET (ei mittakaavassa)



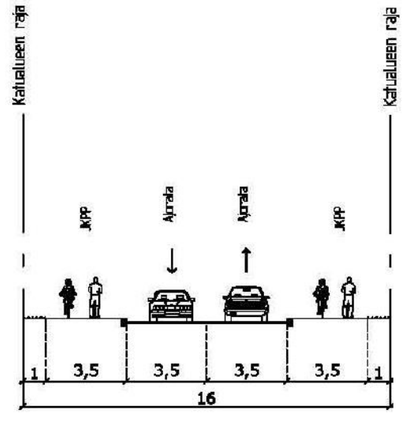
VANTAANKOSKENTIE, PITUUSLEIKKAUS
(ei mittakaavassa)



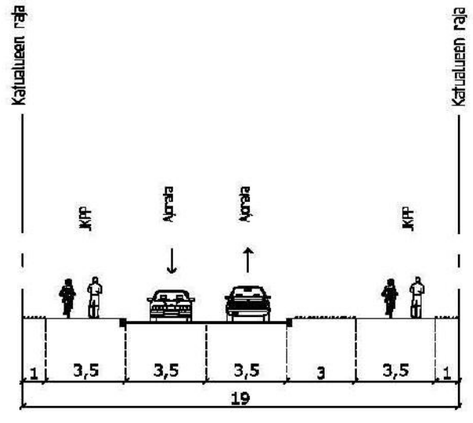
Korundiportti



Korundikatu

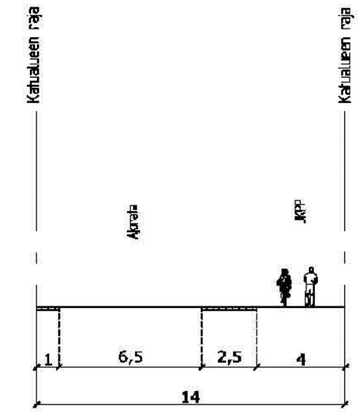


Beryllikatu

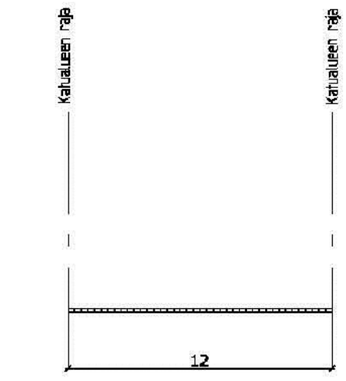


Beryllikuja

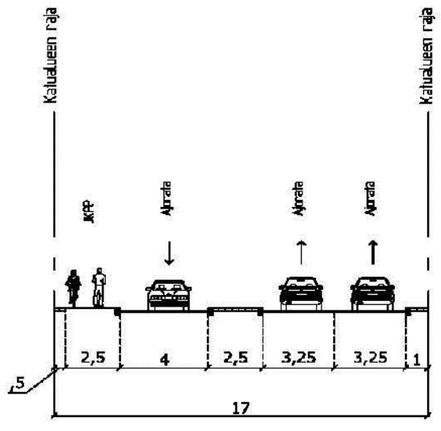
KATUJEN POIKKILEIKKAUKSET
(ei mittakaavassa)



Topaasikuja



Zirkonipolku, Spinellipolku



Sitriinikuja

KATUJEN POIKKILEIKKAUKSET
(ei mittakaavassa)

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS

2025

Kestävän kehityksen OnePlanetLiving -tavoiteohjelma /II

Sisällysluettelo

Kansilehti	01
Sisällysluettelo	02
Kivistön alueen tavoitteista	03
OnePlanetLiving -konsepti	04
2025 kestävän kehityksen toimintasuunnitelma	05
1. Ei hiilidioksidipäästöjä	06
2. Ei jätettä	07
3. Vähäpäästöinen liikkuminen	08
4. Kestävät materiaalit	09
5. Kestävä lähiruoka	10
6. Resurssiviisas vedenkäyttö	11
7. Maankäyttö ja luonto	12
8. Kulttuuri ja yhteisö	13
9. Oikeudenmukaisuus ja paikallinen talous	14
10. Terveys ja onnellisuus	15
Toimintasuunnitelman tilanne	16

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 10 §

Kivistön kaupunkikeskus

Kivistöön kehitetään palveluiden, työssäkäynnin ja asumisen modernia ja elämyksellistä kaupunkikeskusta, jolle kestävä liikkuminen luo pohjan. Kehittämisessä korostetaan monimuotoisuutta ja suvaitsevaisuutta sekä erityisesti ekotekokkuutta. Kaupunkikeskukselle on luotu ydinarvot, jotka ohjaavat kehittämistä. Vantaan kaupungin lisäksi kehittäjäkumppaneina hankkeessa toimivat HOK-Elanto, Ruokakesko, NCC ja Skanska.

Vantaan kaupungin ympäristöpolitiikka ja ympäristöohjelmat

Vantaan kaupungin ympäristöpolitiikan ja ympäristöohjelmien tavoitteena on edistää kaupungin arvojen mukaista kestävää kehitystä ja toteuttaa kaupunkitasoisessa strategiassa asetettuja tavoitteita ja toimenpiteitä. Kivistössä Kehärata luo osaltaan erinomaiset edellytykset kaupunkikeskuksen kehittämiselle ekologisena mallialueena. Kaupunkikeskuksesta rakennetaan alue, jossa auton omistaminen ei ole välttämätöntä.

Kestävän kaupunkisuunnittelun ostoslista

Marja-Vantaa-projektin asemakaavoituksessa kehitettiin kestävän kaupunkisuunnittelun ostoslista Kivistön keskustan suunnittelulle. Tämän oli määrä toimia kestävän kehityksen mukaisen suunnittelun työvälineenä. Ostoslistassa määriteltiin jo tuolloin tavoitteita kestävälle kaupunkisuunnittelulle muun muassa asuin- ja palvelutilojen käytölle, liikennesunnittelulle, julkisille ulkotiloille sekä virkistysalueille, energiataloudelle, vesihuollolle ja jätehuollolle.

Kestävään liikkumiseen perustuvaa inhimillistä ja kestävää kaupunkikeskusta tavoitellaan nyt kokeilemalla uutta OnePlanetLiving aluekehittämiskonseptia.



Kaupunkikeskuksen ydinarvopyörä

Vantaan kaupungin ympäristöohjelmassa on asetettu seuraavia tavoitteita:

- Ekotehokas kaupunkirakenne
- Kestävä rakentaminen ja rakennusten käyttö
- Ilmastonmuutokseen sopeutuminen
- Ekosysteemipalveluiden toiminta ja ympäristöhäiriöiden vähentäminen
- Materiaali- ja energiatehokkuuden parantaminen
- Ympäristöjohtaminen osaksi toimintakulttuuria
- Ympäristötietoisuuden vahvistaminen

Kestävän elämäntavan konsepti

OnePlanetLiving on Englannista lähtöisin oleva kestävän elämäntavan konsepti, jota on käytetty useassa hankkeessa ympäri maailman. Konseptin vahvuutena nähdään sen ymmärrettävyys, joka perustuu maapallon käytettävissä olevien resurssien niukkuuteen ja niiden oikeudenmukaiseen jaettavuuteen. Tarkoituksena on kannustaa ihmisiä ja yhteisöjä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävään elämäntapaan. OnePlanetLiving -konseptin on kehittänyt englantilainen voittoa tavoittelematon organisaatio BioRegional yhteistyössä maailman luonnonsäätiön (WWF) kanssa.

BioRegional
solutions for sustainability

Kokonaisvaltainen lähestymistapa kestävyyteen

One Planet aloitteella tavoitellaan tulevaisuutta, jossa onnellisen ja terveellisen elämän saavuttaminen on mahdollista kuluttamatta suhteettoman suurta osaa maapallon resursseista. Elämäntavan parantaminen on tehtävä kaikille houkuttelevaksi, helpoksi ja edulliseksi. Kaupunkisuunnittelua ohjataan kymmenen kestävän kehityksen periaatteen avulla, joita arvioidaan ekologisen jalanjäljen laskentamenetelmällä.

OnePlanetLiving -kehysmalli tarjoaa kokonaisvaltaista kestävän kehityksen lähestymistapaa. Se huomioi ekologisen kestävyyden lisäksi myös taloudelliset ja sosiaaliset kestävyyden näkökulmat. Kokonaisvaltaiseen lähestymistapaan liittyy myös elinkaariajattelun sisältyminen. Nyt rakennettu OpenPlanetLiving -tavoiteohjelma elää ajassa ja sitä tullaan jatkuvasti parantamaan. Toimintasuunnitelman työstämistä jatketaan myös hankkeen kaavavaiheen jälkeen.

Kymmenen kestävän kehityksen periaatetta

1	Ei hiilidioksidipäästöjä
2	Ei jätettä
3	Vähäpäästöinen liikkuminen
4	Kestävät materiaalit
5	Kestävä lähiruoka
6	Resurssiviisas vedenkäyttö
7	Maankäyttö ja luonto
8	Kulttuuri ja yhteisö
9	Oikeudenmukaisuus ja paikallinen talous
10	Terveys ja onnellisuus

Mitä tehdään?

OnePlanetLiving toimintasuunnitelmaa vuoteen 2025 tehdään yhteistyössä Jyväskylän Kankaan aluekehityshankkeen ja Sitran kanssa. Kivistössä hankeosapuolia Vantaan kaupungin ja Sitran lisäksi ovat keskusliikkeet HOK-Elanto ja Ruokakesko, sekä kehittäjät NCC ja Skanska.

Kokeiluhanke käsittää OnePlanetLiving Action Plan -vaiheen, eli kestävän kehityksen toimintasuunnitelman laatimisen Kivistön kaupunkikeskushankkeelle. Seuranta ja sertifiointi ovat mahdollisia tulevia askelia, joista tehdään erilliset päätökset, eivätkä ne tässä vaiheessa kuulu kokeiluhankkeeseen.

Hankkeen tavoite

Projektin tavoitteena on tuoda OnePlanetLiving toimintamalli Suomeen sekä samalla tukea Vantaan Kivistön ja Jyväskylän Kankaan alueiden kestävän kehityksen tavoitteiden toteutumista. Kankaan alueen tavoitteena on kehittää kestävää kasvua resurssiviisaassa kaupunginosassa. Kivistön alueesta halutaan rakentaa kansallisen ekologisen rakentamisen mallialue. Sitra edistää luonnonvaroja säästäviä ja kestäviä elämäntapoja edistäviä toimintamalleja. Sekä Kivistön että Kankaan kehityshankkeissa tavoitteena on yhdessä muiden hankeosapuolten kanssa käyttää uudenlaisia toimintatapoja kestävän kehityksen toteuttamisen suunnittelussa.

OnePlanetLiving -konseptin katsotaan toimivan erilaisia kestävän kehityksen toimintoja ja ohjelmia yhdistävänä työkaluna ja etenkin kestävän kehityksen viestinnän välineenä. Toimintamallin toivotaan nopeuttavan yhteiskunnallista uudistusta kohti kestävää kehitystä ja resurssiviisautta. Pitkän tähtäimen tavoitteena on tutkia konseptin soveltuvuutta Suomeen sekä sen laajempaa hyödyntämistä kestävän kehityksen edistämiseksi Jyväskylän ja Vantaan kaupungeissa. Sitran tavoitteena on kansallinen oppiminen ja viestintä konseptista.

Miten on edetty?

Toimintasuunnitelman työstäminen aloitettiin kesäkuun alussa, jolloin BioRegionalin konsultit kävivät Suomessa pitämässä ensimmäisen työpajan. Sen jälkeen hankeosapuolet ovat tutustuneen aiheeseen liittyviin materiaaleihin ja tehneet kesäkuussa opintomatkan. Opintomatka Englantiin käsitti tutustumisen OnePlanetLiving -pilottihankkeisiin. Heinä-elokuun aikana konsultti on laskenut ekologisen jalanjäljen kehitteillä olevalle Kivistön kaupunkikeskuksen toimintasuunnitelmalle, sekä arvioinut erikseen molempien hypermarkettoimijoiden sitoutumista kestävään kehitykseen omissa liiketoiminnoissaan. Toinen konsultin pitämä työpaja pidettiin syyskuun alussa, jolloin ensimmäisen toimintasuunnitelman versio ja jalanjälkiestimaatti esiteltiin. Työstämistä lähemmäs tavoitetta on jatkunut syyskuun aikana.

Seuraavaksi esitellään hankkeelle asetetun toimintasuunnitelman yhteenveto.

1. Ei hiilidioksidipäästöjä

Kansainvälisten One Planet tavoitteiden mukaan rakennuksista tulee energiatehokkaita ja niissä käytetään vain uusiutuvaa energiaa.

Elinympäristöä, josta ei aiheudu hiilidioksipäästöjä, tavoitellaan Kivistön kaupunkikeskuksessa rakentamalla energiatehokkaasti rakennusmääräyksiä tiukempia energiatasoja tavoitellen. Energiatehokkaan rakentamisen pyrkimyksenä on luoda terveellistä ja viihtyisää asumista, sekä kannustaa asukkaita energiaa säästävään elämäntapaan kuitenkaan nykyajan mukavuuksista tinkimättä. Rakennuskohtaisella energiankäytön ohjauksella pystytään pienentämään kulutusta, ja alueella kannustetaan uusiutuvan energian ostamiseen.

Energiatehokkuus

- Pyritään energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Jokaiselle rakennuskohteelle asetetaan rakennusmääräykset alittava tavoite ja toteutuneiden E-lukujen keskiarvoa seurataan ja raportoidaan.
- Energiatehokkuuden parantamiseksi asuntoihin asennetaan energiatehokkaat kodinkoneet ja lämpimän veden kulutusta vähennetään vettä säästävillä hana- ja kalusteratkaisuilla.
- Kauppakeskuksessa pyritään energiatehokkuuteen ja kauppakeskus tullaan sertifioimaan joko LEED tai BREEAM ympäristösertifikaatin mukaisesti.
- Hypermarketit soveltavat omia kattavia energiansäästöohjelmia, joihin kuuluu mm LED -valaistus sekä kannellisten kylmälaitteiden käyttö.

Energiankäytön ohjaus ja kulutuksen mittaaminen

- Rakennusten energiasimuloinnin avulla selvitetään erilaisten energiansäästötoimenpiteiden mahdollisuuksia.
- Tilakohtaista energiamallinnusta tullaan käyttämään sisäilman laadun, lämpötilan ja valoisuuden optimointiin.
- Kauppakeskus ja hypermarketit raportoivat energiankulutuksestaan. Hypermarkettien raportit sisältyvät molempien keskusliikkeiden vuosittain ilmestyviin vastuullisuusraportteihin.
- Mitataan asuntokohtaista energiankulutusta ja selvitetään reaaliaikaisen mittauksen tuomista asuntoihin ohjaamaan asukkaiden energiakäyttäytymistä.

Alueella käytettävän energian tuotanto

- Alue liitetään Vantaan kaukolämpöverkkoon. Vantaan Energian uuden CHP -jätevoimalan käyttöön oton jälkeen, kaukolämmön ja sähkön tuotannon päästöt vähenevät noin 20 % nykyisestä. Fossiilisten polttoaineiden käyttö energiantuotannossa vähenee 30 %.
- Asukkaita kannustetaan ostamaan uusiutuvilla luonnonvaroilla tuotettua sähköä.
- Hypermarkettien kylmälaitteiden tuottaman lauhdelämmön talteenottoa ja sen hyödyntämistä kauppakeskuksen ja hypermarkettien lämmityksessä tutkitaan.
- Rakennuslupavaiheessa laaditaan selvitys aurinkoenergian hyödyntämisestä. Kauppakeskuksen ja hypermarkettien sertifiointiprosessin yhteydessä selvitetään mahdollisuutta asentaa aurinkopaneeleja.

2. Ei jätettä

One Planet tavoitteiden mukaan tulevaisuudessa resurssit käytetään tehokkaasti, jätettä ei juuri synny ja kaatopaikkasijoituksen sijaan syntyvä jäte hyödynnetään kokonaisuudessaan.

Alueen jätestrategia perustuu jätehierarkiaan: Ensin keskitytään jätteen synnyn ehkäisyyn, jonka jälkeen parannetaan jätteiden kierrätysastetta tekemällä kierrätys kaikille helpoksi. Hyödyntämiskelvoton jäte käytetään energiantuotannon polttoaineena uudessa Vantaan Energian jätteenpolttolaitoksessa.

Rakentamisen aikainen jäte

- Jokaiselle rakennushankkeelle tehdään jätesuunnitelma, jossa asetetaan tavoite kaatopaikkajätteen vähentämiseksi. Tavoitteena on, että alle viisi prosenttia rakennusaikaisesta jätteestä loppusijoitetaan kaatopaikalle. Rakennustyömaat ovat velvollisia raportoimaan syntyvän jätteen määristä.
- Rakentajat etsivät ja käyttävät menetelmiä jätehierarkian noudattamiseksi. Esimerkiksi pitkälle kehitetyn tietomallinnuksen käyttämisen on todettu toimivan jätteiden synnyn ennaltaehkäisijänä.

Käytön aikainen jäte

- Lajittelu tehdään alueella helpoksi. Asuinrakennukset liitetään alueelle rakennettavaan jäteputkijärjestelmään. Jäteputkijärjestelmä mahdollistaa neljän eri jätelajikkeen keräyksen, ja sen on todettu nostavan kierrätysastetta kaupunkialueilla jopa 30 %. Ratkaisu vähentää myös jätekuljetusten määrää, mikä samalla pienentää liikenteestä tulevia päästöjä sekä lisää liikenneturvallisuutta.
- Asuntoihin suunnitellaan riittävät tilat jätteiden lajittelulle.
- Jäteputkijärjestelmän ulkopuolelle jäävät jakeet, kuten lasi ja metalli, kerätään keskitettyihin kierrätyspisteisiin. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta yhdistää kauppakeskuksen ja asukkaiden kierrätyspisteet, ja kierrätyspisteitä kehitetään käyttäjäystävällisemmiksi kierrätysasteen nostamiseksi.
- Hypermarkettoimijat varautuvat tuleviin uusiin määräyksiin mm. pakkausjätteen vastaanottamisesta, ja tämä huomioidaan jo suunnitteluvaiheessa. Kaupan keskusliikkeet eivät liity asukkaille tarkoitettuun jäteputkijärjestelmään, sillä liikkeistä tulevat jätemäärät ovat suuria. Lisäksi jäteputkijärjestelmään liittyminen vaikeuttaisi jätemäärien seurantaa ja niistä raportoimista.
- Ruokajätteen määrää vähennetään valistamalla asiakkaita. Hypermarkettoimijoilla on käytössään toimintamalleja ruoan lahjoittamisesta hyväntekeväisyysjärjestöille.
- Asukkaille tarjotaan esim. asukasiltoihin HSY:n kautta jäteneuvontaa ja tietoa jätteiden lajittelusta jaetaan uusille asukkaille.
- Asukastilan yhteyteen järjestetään riittävät tilat kierrätystoiminnalle.

3. Vähäpäästöinen liikkuminen

One Planet tavoitteiden mukaan tuetaan kestäviä ja terveyttä tukevia kulkumuotoja. Vähäpäästöisten kulkumuotojen saatavuutta parannetaan luomalla kattavat pyöräily- ja kävelyverkot sekä kehittämällä julkista liikennettä. Kestävällä liikkumissuunnittelulla vähennetään tavoitteiden mukaisesti myös kasvihuonekaasupäästöjä.

Asiakaslähtöinen turvallinen ja terveellinen liikkuminen on yksi Kivistön peruslähtökohdista. Kehärata helpottaa liikkumista pääkaupunkiseudulla, ja kattavat kävely- ja pyöräilyverkostot luovat mahdollisuuden kestävään liikkumiseen. Julkisen liikenteen helppouden ja houkuttelevuuden on tarkoitus vähentää merkittävästi yksityisautoilua. Kivistön aluetta markkinoidaan alueena, jossa asukkaat eivät välttämättä tarvitse omaa autoa.

Liikkuva kaupunki

- Kivistön sijoittuminen Kehäradan vilkkaimman aseman ympärille, josta nopeat ratayhteydet Tikkurilaan, Lentoasemalle sekä Helsingin keskustaan, luo erinomaisen edellytyksen kestävälle liikkumiselle. Kehärata avautuu liikenteelle 07/2015.
- Kauppakeskuksen välittömään läheisyyteen rakennetaan uusi bussiterminaali, joka palvelee myös raideliikenteen syöttöliikennettä. Liikennöinnistä sekä bussilinjojen ja aikataulujen suunnittelusta vastaa HSL.
- Kauppakeskukseen ja asemalle tulee nähtäville julkisen liikenteen reaaliaikaiset aikataulut. Alueen asukkaita kannustetaan käyttämään julkista liikennettä ja HSL:n tarjoamaa puhelimella tai tabletilla käytettävää reittiopasta. Reittioppaasta löytyy myös tietoa valittujen liikuntamuotojen ja matkojen hiilidioksidipäästöistä.
- Juna-aseman päällä sijaitsevat aukiot toimivat helppoina yhteyksinä asuinkortteleille. Rata-aseman siltakansien alla kulkeva kevyen liikenteen raitti (ns.pikapyörätie) lisää pyöräilyn houkuttelevuutta.
- Asuintaloihin suunnitellaan riittävät ja toimivat polkupyörävarastot. Aseman ja kauppakeskuksen sisäänkäyntien yhteyteen varataan riittävän suuri määrä turvallisia ja käytännöllisiä polkupyöräparkkeja.
- Alueen suunnittelu perustuu keskitettyyn suunnitteluratkaisuun, jolla voidaan vähentää pysäköintitarvetta. Kaupungin uusien autopaikkanormien perusteella aseman läheisyydessä tarvitaan vähemmän autopaikkoja. Asukaspysäköinnin tarvitsemia paikkoja voidaan edelleen vähentää toteuttamalla esim. autoton kortteli.
- Kaava mahdollistaa pysäköintipaikkoja yhteiskäyttöautoille.

Kaupunkikeskuksen palveluiden logistiikka

- Hypermarkettien ja kauppakeskuksen huoltopihat suunnitellaan tehokkaiksi, turvallisiksi ja toimijoiden liiketoimintaa tukeviksi. Alueen huolellisella liikennesuunnittelulla varmistetaan turvallisen liikkumisen mahdollisuus jokaiselle kulkumuodolle.
- Hypermarkettoimijoilla on tehokkaat, jatkuvasti kehittyvät logistiikka- ja kuljetusratkaisut, joita he soveltavat tässäkin kohteessa. Tehokkaalla paluulogistiikalla (jätteet paluukuormassa) varmistetaan liikenteen minimointi, joka näkyy teiden kulutuksen vähentymisenä ja turvallisuuden lisääntymisenä, sekä jätteiden kierrätyksen tehostumisena kun jätteet käsitellään keskitetysti keskusvarastoissa.
- Kaupunkikeskuksen rakennusaikainen logistiikka suunnitellaan työmaakohtaisesti. Koko Kivistön alueen rakentaminen kestää vuosia, joten työmaalogistiikan suunnittelu etenkin kaupunkikeskuksessa mahdollisimman tehokkaaksi ja turvalliseksi on yksi perusedellytyksistä.

4. Kestävät materiaalit

One Planet tavoitteiden mukaan rakentamisessa ja kuluttajatuotteissa käytetyt, uusiutuvista tai kierrätetyistä raaka-aineista tehdyt materiaalit valmistetaan vähäisellä energialla ja hankitaan mahdollisuuksien mukaan paikallisesti.

Rakennusmateriaalien valinnassa painotetaan kestävyyttä, kustannustehokkuutta ja laatua. Hankintakriteereissä pyritään ottamaan huomioon kuljetusmatkat ja kuljetusten ympäristökuormitus. Käytön aikaiseen kierrätykseen ja vaihdantaan kannustetaan.

Kestävät materiaalit rakennusvaiheessa

- Rakennusmateriaalit valitaan lopputuotteen elinkaaren vaatimusten perusteella. Ei valita liian kevyitä eikä liian järeitä ratkaisuja.
- Käytetään vähähiilisiä materiaaleja soveltuvissa kohteissa. Tutkitaan mahdollisuuksia hyödyntää Kivistössä jo tuotettua luonnonvaratasapainotalo -hankkeeseen liittyvää tutkimusaineistoa.
- Jokainen rakentava organisaatio on vastuussa oman materiaalihankintansa eettisyydestä ja oikeudenmukaisesta toimintatavasta. Toimitusketjut on tunnettava.
- Materiaalien laatuun ja kestävyyteen panostetaan. Pyritään myös huomioimaan ylläpidettävyyden helppous materiaaleja valittaessa.
- Rakennusprosessien tehostamiseksi suositellaan käytettäväksi tietomallinnusta. Tehokkaasti käytettynä tietomallinnuksen on osoitettu pienentävän jätteen syntyä työmailla sekä tukevan hankintaprosessia.

Kestävät materiaalit käytön aikana

- Rakennuksista, etenkin kauppakeskuksesta ja hypermarketeista, tehdään muuntojoustavia.
- Alueen kasvaessa halutaan tarjota mahdollisuus kivijalkaliikkeille, minkä vuoksi kerrostalojen maantasokerrokseen varataan valmiudet liike-, työ- ja palvelutiloille. Tämä tarkoittaa korkeampia kerroskorkeuksia ja liiketiloille soveltuvia teknisiä ratkaisuja.
- Kivistön kaupunkikeskus tullaan toteuttamaan vaiheittain, mutta alue suunnitellaan laajempana kokonaisuutena. Laajemman alueen liikenneratkaisut rakennetaan valmiiksi ja alueelle myöhemmin toteutettavien ratkaisuiden/rakenteiden yhteensopivuus varmistetaan. Näin vältytään turhalta siirtelemiseltä ja materiaalinkulutukselta.
- Käyttötavaroiden kierrätystä ja vaihdantaa pyritään edistämään. Selvitetään mahdollisuutta tuoda kierrätysliiketoimintaa kauppakeskukseen tai kivijalkamyymälöihin.

5. Kestävä lähiruoka

One Planet tavoitteiden mukaan asukkailla on hyvät mahdollisuudet hankkia terveellistä, paikallisesti tuotettua ja sesongin mukaista ruokaa. Luomuruokaa on helposti saatavissa.

Ruokavalintojen tekeminen on viime kädessä asiakkaan, eli asukkaan vastuulla, mutta ruokakaupoilla on erityisen suuri vastuu lisätä asiakkaiden tietoisuutta vastuullisista ruokavaihtoehdoista ja ruoan terveellisyydestä. Kivistön kaupunkikeskuksen kehittämisessä mukana olevien hypermarkettoimijoiden vastuullisuusohjelmien tavoitteena on edistää asiakkaiden hyvinvointia auttamalla ja ohjaamalla asiakkaita vastuullisempaan ja terveellisempään elämäntapaan.

Ruokatuotteiden toimitusketjut ja paikallisen ruoan edistäminen

- Kauppakeskuksen keskusliikkeet noudattavat tuotteiden hankinnassa ja myynnissä omia vastuullisuusohjelmiaan. Molemmat keskusliikkeet, HOK-Elanto ja Ruokakesko, ottavat hankinnoissaan huomioon vastuullisuuden ja keskusliikkeitä kannustetaan kehittämään hankintamenetelmiään edelleen.
- Topaasiaukion suunnittelun yhteydessä huomioidaan avoimen toritoiminnan edellytykset.
- Ottamalla kauppansa valikoimiin paikallisia tuotteita kauppiaat tukevat lähiruoan tuotantoa, paikallisten tuottajien elinkeinoa sekä paikkakunnan työllisyyttä.
- Asuinkortteleiden pihasuunnitelmissa varataan tilaa kaupunkiviljelylle.
- Asukastilat mahdollistavat ruokapiiritoiminnan.

6. Resurssiviisas vedenkäyttö

One Planet tavoitteiden mukaan vedenkäyttöä rakennuksissa tehostetaan ja hulevedet käsitellään niin että edistetään tehokasta maankäyttöä sekä estetään paikallista tulvimista ja vesistöjen pilaantumista.

Kivistön alueella ei ole pienvesiä, joten kestävän vedenkäytön suunnittelussa painotetaan erityisesti hulevesiä ja asukkaiden vedenkäytön ohjausta. Hulevesien hallinnassa ja asukkaiden vedenkäytön ohjauksessa käytetään taloudellisesti järkeviä suunnitteluratkaisuja ja tekniikoita.

Järkevillä kylpyhuonekaluste- ja kodinkonevalinnoilla pystytään pienentämään vedenkulutusta huomattavasti. Suurin haaste on kuitenkin kuluttajakäyttäytymisen muuttaminen. Suomessa ei ole pulaa vedestä, mutta lämpimän talousveden osuus on saatava laskuun, sillä veden lämmitykseen kuluu keskimäärin 37 % kiinteistöjen lämmitysenergiasta.

Talousvesi

- Vedenkulutusta mitataan asuntokohtaisesti, ja tutkitaan onko taloudellisesti mahdollista tuoda vedenmittaus reaaliaikaisesti näkyviin myös asukkaille. Reaaliaikaisen kulutuksen tietoisuuden on ehdotettu ohjaavan kuluttajan käyttäytymistä parhaiten.
- Kylpyhuonekalusteiden ja kodinkoneiden on oltava vettä säästäviä, nykyistä perustasoa parempia. Esimerkiksi vettä säästävät suihkut mahdollistavat jopa 10 % vedensäästön asunnoissa.
- Kauppakeskuksessa noudatetaan samaa periaatetta ja pyritään vettä säästäviin ratkaisuihin.

Hulevedet

- Hulevesiselvityksen ja -suunnitelman pohjalta alueelle laaditaan tarkennettu hulevesisuunnitelma ja toteutussuunnitelma, jolla varmistetaan mahdollisimman luonnonmukainen hulevesien hallinta sekä rakentamisen että käytön aikana.
- Selvitetään mahdollisuutta toteuttaa sadevedenkeräysjärjestelmä, jossa kauppakeskuksen ja hypermarkettien katoilta kerätty sadevesi käytetään kauppakeskuksen pysäköintikellarissa autojen pesuun, wc-pönttöjen huuhteluun tai kasteluun. Lisäksi tutkitaan lämmön talteenottoa viemäriin valuvasta jätevedestä.
- Hulevesien luonnonmukaisen hallintaperiaatteiden mukaan kaupunkikeskuksen läheisyyteen jätetään tilaa luonnonvaraiselle kasvillisuudelle ja tutkitaan mahdollisuuksia rakentaa hulevesien viivytysaltaita osana vihersuunnittelua.
- Kaupunkikeskukseen toteutetaan viherkattoja mm. pysäköintilaitoksiin ja kauppakeskuksen kattopuutarhaan.

7. Maankäyttö ja luonto

One Planet tavoitteiden mukaan yhteisöt suojelevat ja ennallistavat alueen luonnon monimuotoisuutta. Järkevän maankäytön avulla viheralueet integroidaan osaksi rakennettua ympäristöä.

Koska Kivistö rakennetaan aiemmin rakentamattomalle maalle, on erittäin tärkeää varmistaa luonnon monimuotoisuuden säilyminen varaamalla tarpeeksi viheralueita. Kivistön toivotaankin houkuttelevan asukkaita, jotka arvostavat luonnonläheisyyttä ja kestäviä elämäntapoja.

Kivistön kaupunkikeskus rakennetaan tiiviisti eikä sen alueelle ole mahdollista jättää luonnontilaisia alueita. Keskus tukeutuu vahvasti muuhun Kivistön alueeseen, jossa lähietäisyydellä sijaitsevat viheralueet, luonnonsuojelualue ja alueen monet palvelut kuten koulut ja päiväkodit.

Alueen luontoarvot on selvitetty tarkasti ennen rakentamisen suunnittelun aloittamista. Tähän kokonaisvaltaiseen selvitykseen kuului mm. liito-oravien ja lepakoiden kartoittaminen alueella.

Kivistön rakennettavan alueen ympärille jätetään tarpeeksi koskematonta luontoa luonnon monimuotoisuuden takaamiseksi. Lähistöllä sijaitsee myös Isosuon luonnonsuojelualue, jossa viihtyvät erityisesti perhoset ja kauriit. Isosuo on tunnettu monista harvinaisista suotyypeistään.

Luonnonalueelle rakentamisen mahdollisuudet

- Isosuon luonnonsuojelualueen säilyminen turvataan virkistyskäyttömahdollisuuksien hyvällä suunnittelulla. Alueelle rakennetaan reitistö, josta osa on esteetöntä.

Kaupunkimaiseman ja kaupunkipuistojen suunnittelu

- Kaupunkipuistot ja ulkoilualueet suunnitellaan monikäyttöisiksi ja helposti saavutettaviksi.
- Alueen vihersuunnittelussa tuetaan luonnon monimuotoisuutta esim. puurivit (liito-oravien liikkuminen alueella), puulajivalinnat (ns. avainlajit), kukkakasvivalinnat (pölyttäjille tärkeät) ja syötävät kasvit (kuten omenapuita ja marjapensaita.). Pienet vesielementit voivat rikastuttaa hyönteismaailmaa (lammet, ojat ja purot – voivat liittyä myös hulevesien käsittelyyn).
- Kaupunkikeskuksen kattopinta-aloista osa toteutetaan viherkattoina.
- Lähialueen koulujen ja päiväkotien pihoille istutetaan luonnon monimuotoisuutta lisääviä istutuksia.
- Lähiympäristön luonto toimii opetuskohteena.

8. Kulttuuri ja yhteisö

One Planet tavoitteiden mukaan tuetaan kestävyyden kulttuuria ja yhteisöllisyyttä. Tavoitteena on vahvistaa yhteisön tietoisuutta omasta kulttuuriperinnöstä ja siten vahvistaa paikallista identiteettiä.

Uuden kokonaisen asuinalueen kehittäminen ja rakentaminen luo mahdollisuuden myös uuden yhteisöllisen kulttuurin kehittymiselle. Olemassa oleva yhteisöllinen toiminta ja ympäröivä Vanhan Kivistön asukkaiden tuki luovat erinomaiset edellytykset toimivan yhteisöllisyyden kehittymiselle alueella.

Alueen kulttuuriperintö

- Alueen historia ja luonnonarvot ohjaavat ulkoalueiden suunnittelua.
- Tutkitaan mahdollisuutta käyttää alueen historiaa ja erityisesti luontoa hyödyksi myös opetuksessa. Lähistöllä sijaitseva koulu voisi olla erinomainen kestävän kehityksen edelläkävijä.

Yhteisö ja yhteisöllisyys

- Tavoitteena on, että Kivistön houkuttelevuus asuinalueena näkyy asuntojen myynti- ja varausmäärissä. Rakentajat ja kaupunki pitävät tulevat ja nykyiset Kivistön asukkaat pidetään ajan tasalla alueen suunnittelun ja rakentamisen etenemisestä.
- Yleisötilaisuuksien järjestämisen perinnettä pidetään yllä. Kaupunki järjestää lainmukaiset tiedotustilaisuudet kaavoitukseen liittyen. Lisäksi tutkitaan mahdollisuuksia järjestää Kivistön kyläjuhlat, johon alueen toimijoita osallistuu.
- Asukasyhteisö ja kaupunkikeskuskehittäjät ovat vuorovaikutuksessa erilaisten työpajojen kautta koko hankeprosessin ajan.
- Asumisen ja asukkaiden monimuotoisuutta tukevat erilaiset asumisen ja omistamisen muodot.
- Suunnitellaan hyvälaatuiset ja toimivat yhteistilat. Yhteistiloilla tarkoitetaan tässä asuntojen yhteispihoja, pesutupia, saunatiloja ym. yhteisiä oleskelutiloja, sekä kauppakeskuksessa sijaitsevia kohtaamispaikkoja ja sosiaalitiloja.
- Kauppakeskuksen hypermarkettoimijoilla on olemassa toimintamalleja, joilla tuetaan esimerkiksi lähialueen lasten ja nuorten liikuntaharrastuksia.
- Topaasiaukio toimii kansalaistorina, tapaamis- ja toripaikkana.
- Kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen toteutetaan julkisia ja yksityisiä palveluja.

9. Oikeudenmukaisuus ja paikallinen talous

One Planet tavoitteiden mukaan tuetaan oikeudenmukaista työllisyyttä, aktiivisia yhteisöjä sekä kansainvälistä reilua kauppaa.

Jotta Kivistön olisi valmistuessaan ja tulevaisuudessa elinvoimainen, on sen täytettävä myös paikallisen toimivan talouden kriteerit. Kestävä kaupunki on suvaitseva ja monimuotoisuutta kunnioittava, jossa pyritään antamaan kaikille tilaa ja kaikille samat onnistumisen edellytykset. Alueelle halutaan myös luoda arjessa näkyvää yrittämisen ja kokeilemisen kulttuuria.

Hankkeen työllistämisvaikutus

- Kivistön kaupunkikeskuksen rakentamisen on laskettu työllistävän noin 250–300 henkilöä vuosittain noin 2,5 vuoden rakentamisen aikana, eli noin 500–600 henkilötyövuotta. Välillisiä työpaikkoja kaupunkikeskuksen rakentaminen luo noin 1 000.
- Valmis kauppakeskus työllistää välittömästi jopa 1 400 henkilöä. Kauppakeskus työllistää paljon etenkin vantaalaisia nuoria ja osa-aikaisesti esim. opiskelijoita. Tämän lisäksi kauppakeskus luo satoja välillisiä työpaikkoja.
- Rakentajat tarjoavat harjoittelupaikkoja nuorille alaa opiskeleville osaajille, etenkin kesäaikana.
- Kauppakeskuksen hypermarkettoimijat soveltavat omia nuorten, senioreiden ja maahanmuuttajien työllistämis- ja koulutusohjelmiaan.
- Tutkitaan erilaisia ratkaisumahdollisuuksia nuorten työllistämiseksi kauppakeskuksessa.

Tasapainoinen kaupunginosa

- Asumisen ja asukkaiden monimuotoisuutta tukevat erilaiset asumisen ja omistamisen muodot. Kivistöön rakennetaan omistusasumista, vuokra-asumista sekä tuettua palveluasumista. Demografiseen monimuotoisuuteen pyritään suunnittelemalla perheasuntoja, asuntoja yksineläville, senioriasuntoja, jne.
- Pyritään erottamaan pysäköintipaikan kustannukset asuntojen hinnoista. Tarkoituksena on, että autopaikkojen kustannukset kohdistetaan niitä käyttäville.
- Kaupunkikeskukseen ja myös kauppakeskukseen on tulossa kaupallisten palveluiden lisäksi myös julkisia palveluja.
- Kävelyetäisyydelle asemasta toteutuu laaja toimitilarakentamisen alue.
- Tutkitaan etätyö- ja pienyritystilojen järjestämistä asuin-, toimisto- ja kauppakeskustilojen yhteyteen.
- Pienyrittäjyyttä tuetaan ensimmäisen kerroksen kivijalkatiloilla.
- Tilatehokkuuksia optimoidaan yhdistelemällä palveluja toimiviksi kokonaisuuksiksi, esimerkiksi sovittamalla yhteen kirjastopalveluja ja nuorisotila.

10. Terveys ja onnellisuus

One Planet tavoitteiden mukaan ihmisillä on mahdollisuus onnelliseen ja terveelliseen elämään kuluttamatta enempää, kuin omaa osuuttaan luonnonvaroista.

Kaupunkikehittäminen lähtee asukkaiden tarpeista, ja tarpeiden ja toiveiden tyydyttäminen ja toteuttaminen peilautuu suoraan tai välillisesti asukkaiden onnellisuuden- ja terveydentunteeseen. Kivistössä tämä pyritään toteuttamaan suunnittelemalla asukaslähtöistä terveellistä ja turvallista elinympäristöä. Alueen elinvoimaisuuden ja yhteisöllisyyden kasvaessa uskotaan myös asukkaiden hyvinvoinnin parantuvan.

Yhteisöllisyyden tunne

- Rakennetaan yhteisiä leikkipihoja ja ulkoalueita luomaan yhteisöllisyyttä ja turvallisuuden tunnetta.
- Paikallisia yhdistyksiä ja toimijoita kuullaan kehitystyön aikana.
- Paikallisia toimijoita ja asukkaita kannustetaan omaksumaan One Planet periaatteet.

Asuinympäristö ja sisätilat

- Sisätiloissa käytetään materiaaleja joiden päästöt sisäilmaan ovat alhaisia.
- Energiatehokkaalla, perusteellisella ja laadukkaalla rakentamisella varmistetaan ympärivuotinen miellyttävä sisäilman lämpötila.

Palveluiden saatavuus

- Kaupunkikeskukseen aivan juna-aseman lähettyville kehitetään sopiva yhdistelmä julkisia ja kaupallisia palveluja. Palveluiden määrä suunnitellaan kasvavaksi suhteessa alueen kasvavaan asukasmäärään. Tämä toteutuu kaupunkikeskuksen vaiheistamisen myötä.

Hyvinvointi ja turvallisuus

- Rakentajat sitoutuvat työturvallisuuden tiukkaan noudattamiseen rakentamisen aikana ja kauppakeskuksen hypermarkettoimijoiden vastuullisuusohjelmiin on kirjattu erilliset tavoitteet henkilöstön hyvinvointiin ja työturvallisuuteen liittyen.
- Hypermarkettoimijat auttavat asiakkaitaan valitsemaan terveellisiä ja paikallisia ruokatuotteita, joiden positiiviset terveysvaikutukset ovat suurempia ja ympäristövaikutukset pienempiä.
- Suunnitellaan kattavat pyöräily- ja jalankulkuverkostot sekä turvallisia, viihtyisiä ja aktiiviseen elämäntyyliin kannustavia julkisia ulkotiloja.
- Selvitetään mahdollisuutta toteuttaa hiljentymistila kauppakeskuksen yhteyteen.

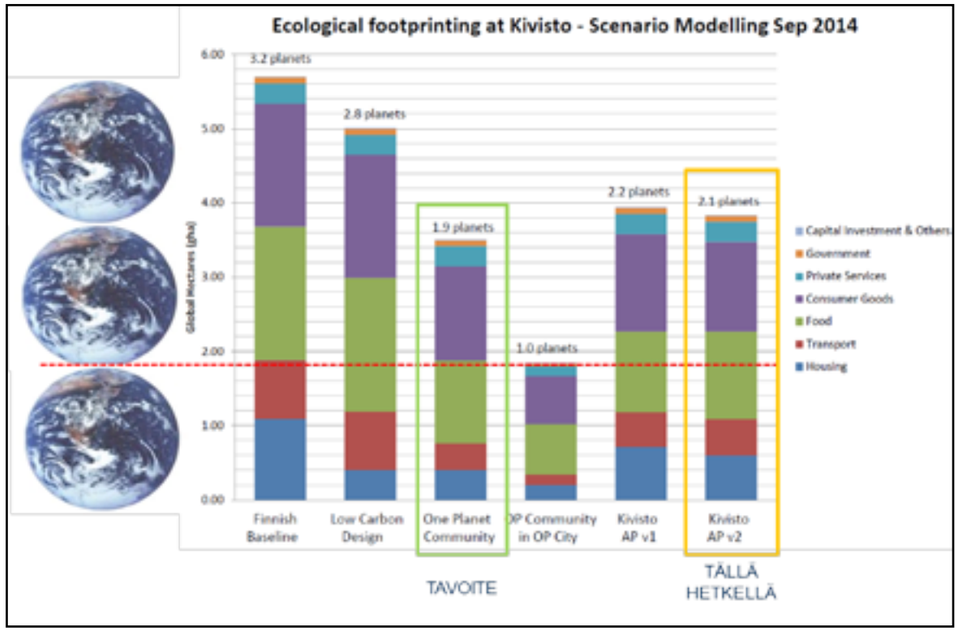
Toimintasuunnitelman tilanne

Laskennallisesti suomalainen elämäntapa kuluttaa resursseja yli kolmen maapallon verran. Muilla pohjoismailla kulutuksen taso on samankaltainen kun taas pohjoisamerikkalainen elämäntapa kuluttaa resursseja melkein viiden maapallon verran. Kivistön kaupunkikeskuksen kokeiluhankkeessa pyritään OnePlanet yhteisön tavoitteeseen. OnePlanet yhteisöllä tavoitellaan kulutuksen laskemista 1,9 maapalloon. Kunnianhimoinen yhden maapallon tavoite saavutetaan vain jos myös OnePlanet yhteisöä ympäröivän alueen jalanjälkeä pienennetään merkittävästi.

Alla oleva kuva havainnollistaa Kivistön kaupunkikeskuksen lähtökohdan ja tavoitteet. Keskiverto suomalaisen kulutustaso on noin 3,2 maapalloa. Pelkällä energiatehokkaalla rakentamisella päästään 2,8 maapalloon, ja jos energiatehokkaan rakentamisen lisäksi asukkaiden asenteisiin ja elämäntapoihin pystytään vaikuttamaan kokonaisvaltaisella kestävällä kehittämisellä, voidaan päästä kunnianhimoisiin alle kahden maapallon tavoitteisiin.

Tämän kestävän kehityksen toimintasuunnitelman mukaisilla toimenpiteillä saavutetaan laskelmien mukaan noin 2,1 maapallon taso. Toimintasuunnitelma tarkentuu ja muokkautuu hankepäätösten edetessä, ja sen työstäminen on jatkuva prosessi, jota jatketaan myös hankkeen kaavavaiheen jälkeen.

Toimintasuunnitelman tilannekatsaus, syyskuu 2014



MUKANA KEHITTÄMÄSSÄ

Vantaa

SKANSKA

NCC

HOK-ELANTO

KESKO



Yhteistyössä

BioRegional

11 § **Asemakaavamuutos ja tonttijaon muutos 002159, 17 Martinlaakso / erityis- ja vuokra-asumista nuorisotalon tontille / Martinlaaksonpolku 3 / TLA**

KA/5762/10.02.04.01/2011

TLA/TKA/JOR/SRU

Asemakaava koskee vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista Martinlaaksossa. Vantaan tilakeskuksen hakemassa asemakaavamuutoksessa osa yleisten rakennusten korttelialuetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla sallitaan myös erityisasumista. Vanha nuorisotalo puretaan ja paikalle rakennetaan uutta asumista omalle tontilleen. Uutta asuntorakennuskerrosalaa tulee 3 150 k-m2.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17566, kaupunginosassa 17, Martinlaakso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta Y.

Tonttijaon muutos koskee korttelin 17566 tonttia 5.

Alue sijaitsee Martinlaaksossa korttelin 17566 tontilla 5. Pohjoisessa aluetta rajaa Martinlaaksonpolku, idässä Martinlaaksonkuja, lännessä viereinen palvelutalon tontti ja etelässä Martinlaaksontie. Kaupungin maanomistuksessa olevalla suunnittelualueella sijaitsee uimahalli sekä purettava nuorisotila. Tontin eteläosassa on uimahallin käytössä oleva pysäköintialue.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki / Tilakeskus

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut P & R Arkkitehdit Oy konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C.

Asemakaavan muutos
Asemakaavamuutos ja tonttijaonmuutos koskevat osaa korttelista 17566. Vantaan tilakeskus on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17566 tontin 5 länsiosa muutetaan erityisasumista sallivaksi korttelialueeksi. Vanha nuorisotalo puretaan ja paikalle rakennetaan vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista omalle tontilleen. Tällä hetkellä tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 4 578 k-m2, josta uimahallin rakennettu kerrosalamäärä on 1 350 k-m2 ja nuorisotalon 338 k-m2.

Asemakaavamuutoksella muutetaan osa yleisten rakennusten korttelialuetta Y asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Uimahallin osa korttelia säilyy Y-korttelialueena. Rakennusoikeudeksi osoitetaan AK-korttelialueelle 3 150 k-m2 ja Y-korttelialueelle 1 400 k-m2. Asemakaavamuutos koostuu kahdesta korttelin 17566 tontista 6 ja 7. Suunnitelmalla luodaan edellytykset 3 150 km2 asuntorakentamiselle, josta noin 30% on vammaisten erityisasumista. Kaava mahdollistaa noin 80 uuden asukkaan korttelin. Uusi rakentaminen koostuu 8-kerroksisesta kapeasta asuinrakennuksesta ja 1-kerroksisesta osasta, johon sijoittuu asuntojen yhteistiloja. Asuintontin piha istutetaan ympäröiviin piha- ja katualueisiin luontevasti. Sekä asuinkorttelin että uimahallin parkkipaikat sijoittuvat omalle tontilleen. Ajo parkkialueelle on Martinlaaksonkujan puolelta. AK-korttelialueen autopaikoille ajetaan Y-korttelialueen kautta. Suunnitelmissa on esitetty yhteensä 50 autopaikkaa tonttien eteläosaan, 25 autopaikkaa kullekin tontille.

Kerrosalat:
Tontti 17566/6: 52 asuntoa (viitesuunnitelman mukaan 16 asuntoa erityisasumiseen, 36 vuokra-asumiseen), kerrosala yhteensä 3 150 k-m2, tontin pinta-ala 2 516 m2, e = noin 1,25
Tontti 17566/7: uimahalli, kerrosala yhteensä 1 400 k-m2, tontin pinta-ala 2 619 m2, e = noin 0,53

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.2.2012.
MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja kannanottoja saapui kuusi kpl. Vantaan Lähiönäyttämön kannatusyhdistys ry toivoo, että Martinlaakson vanha nuorisotila säilytettäisiin ja kunnostettaisiin. Yhdistykselle on lähetetty kaupungin vastine. Muut mielipiteet ja kannanotot ja niiden vastineet on kirjattu selostukseen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (3 150 k-m2, n. 52 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 2.6.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002159 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Martinlaaksonpolku 3,

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Timo Karén poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 6.8–4.9.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl (Vantaan kaupunginmuseo, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos ja Vantaan Energia Oy)
ja saatiin 1 kpl. Saatu lausunto Vantaan kaupunginmuseolta ei aiheuttanut muutoksia kaavaan.

Tehdyt tarkistukset
Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin pieniä piirustusteknisiä korjauksia ja kaavamääräyksiin kielellisiä korjauksia. Lausunto ei aiheuttanut muutoksia kaavaan.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen teknisten tarkistusten vuoksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,

b) muutoskustannuksista vastaa hakijana Vantaan kaupunki (800 €, maksuluokka 5),

c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.10.2014 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002159 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Erityis- ja vuokra-asumista nuorisotalon tontille / Martinlaaksonpolku 13.

Käsittely:
Merkittiin, että varapuheenjohtaja Timo Karén poistui kokoushuoneesta palvelussuhdejääviyden perusteella asian päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.10.2014
- Lausunnot ja vastineet 13.10.2014

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.6.2014 kokouksen liitteenä on ollut Asemakaavamuutoksen selostus 2.6.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 8392 2675
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, p. 8392 2238
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002159
MARTINLAAKSONPOLKU 3
MARTINLAAKSO
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/TKA, JRA

13.10.2014

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002159, Martinlaaksonpolku 3, Martinlaakso.** Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 1 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	”Vantaan kaupunginmuseo on lausunut asemakaavasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaiheessa (Lausunto 23.2.2012) ja tuonut esiin nuorisotalon ja uimahallin merkityksen osana Martinlaakson keskustan julkisia rakennuksia. Kaupunginmuseo on esittänyt lausunnossaan, että purettavaksi esitetystä nuorisotalosta tehtäisiin rakennushistoriaselvitys. Selvityksen on toteuttanut niin sanottuna suppeana versiona Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy. Selvityksessä todetaan, että rakennus on hyvin säilynyt aikakautensa suunnitteluihanteiden edustaja ja että se istuu paikalleen hyvin mittakaavan ja värityksen suhteen. Tämän lisäksi selvityksessä todetaan, että rakennuksella itsessään ei ole niin merkittävää arkkitehtonista arvoa, että se riittäisi rakennuksen suojeluperusteeksi. Nuorisotalo todetaan arvokkaaksi osana tyylillisesti yhtenäistä kokonaisuutta. Uimahallin kohdalla rakennusperintöarvot eivät ole yhtä merkittäviä kuin nuorisotalossa, vaan myös tämän rakennuksen arvo muodostuu kokonaisuuden osana olemisesta. Kaava-alueella sijaitsevien rakennusten vaatimattomasta rakennushistoriallisesta arvosta johtuen Vantaan kaupunginmuseo ei esitä rakennusten suojelua asemakaavassa. Sen sijaan kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavan toteutuessa rakennusajankohdalle tyypillinen tyylillinen yhteneväisyys tulee heikentymään. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa	- Ei aiheuta muutoksia kaavaan.

	Museovirasto.”	
NRO 2 KESKI-UUDENMAAN PELASTUS-LAITOS	Lausuntoa ei saatu.	
NRO 3 VANTAAN ENERGIA	Lausuntoa ei saatu.	

NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto:
”Vantaan kaupunginmuseo on lausunut asemakaavasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaiheessa (Lausunto 23.2.2012) ja tuonut esiin nuorisotalon ja uimahallin merkityksen osana Martinlaakson keskustan julkisia rakennuksia. Martinlaaksonpolun varrella olevat Martinlaakson yhtenäiskoulu (rakennettu 1973), nuorisotalo (rakennettu 1977), uimahalli (rakennettu 1972) ja ostoskeskus (rakennettu 1972) kuuluvat yhtenäiseen kokonaisuuteen, joka kertoo Vantaan rakentumisesta 1970-luvulla aluerakentamissopimusten voimin. Julkisten palveluiden sijoittuminen asutusten läheisyyteen kertoo ajan yhteiskunnallisista arvoista ja Martinlaakson kohdalla asukkaiden yhteisistä ponnisteluista palvelujen saamiseksi alueelle. Kyseessä olevat rakennukset ovat mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2002), jossa nuorisotalo on luokiteltu arvoluokituksella A2 ja uimahalli luokituksella B.

Kaupunginmuseo on esittänyt lausunnossaan, että purettavaksi esitetystä nuorisotalosta tehtäisiin rakennushistoriaselvitys. Selvityksen on toteuttanut niin sanottuna suppeana versiona Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy. Selvityksessä todetaan, että rakennus on hyvin säilynyt aikakautensa suunnitteluihanteiden edustaja ja että se istuu paikalleen hyvin mittakaavan ja värityksen suhteen. Tämän lisäksi selvityksessä todetaan, että rakennuksella itsessään ei ole niin merkittävää arkkitehtonista arvoa, että se riittäisi rakennuksen suojeluperusteeksi. Nuorisotalo todetaan arvokkaaksi osana tyylillisesti yhtenäistä kokonaisuutta. Uimahallin kohdalla rakennusperintöarvot eivät ole yhtä merkittäviä kuin nuorisotalossa, vaan myös tämän rakennuksen arvo muodostuu kokonaisuuden osana olemisesta.

Kaava-alueella sijaitsevien rakennusten vaatimattomasta rakennushistoriallisesta arvosta johtuen Vantaan kaupunginmuseo ei esitä rakennusten suojelua asemakaavassa. Sen sijaan kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavan toteutuessa rakennusajankohdalle tyypillinen tyylillinen yhteneväisyys tulee heikentymään.

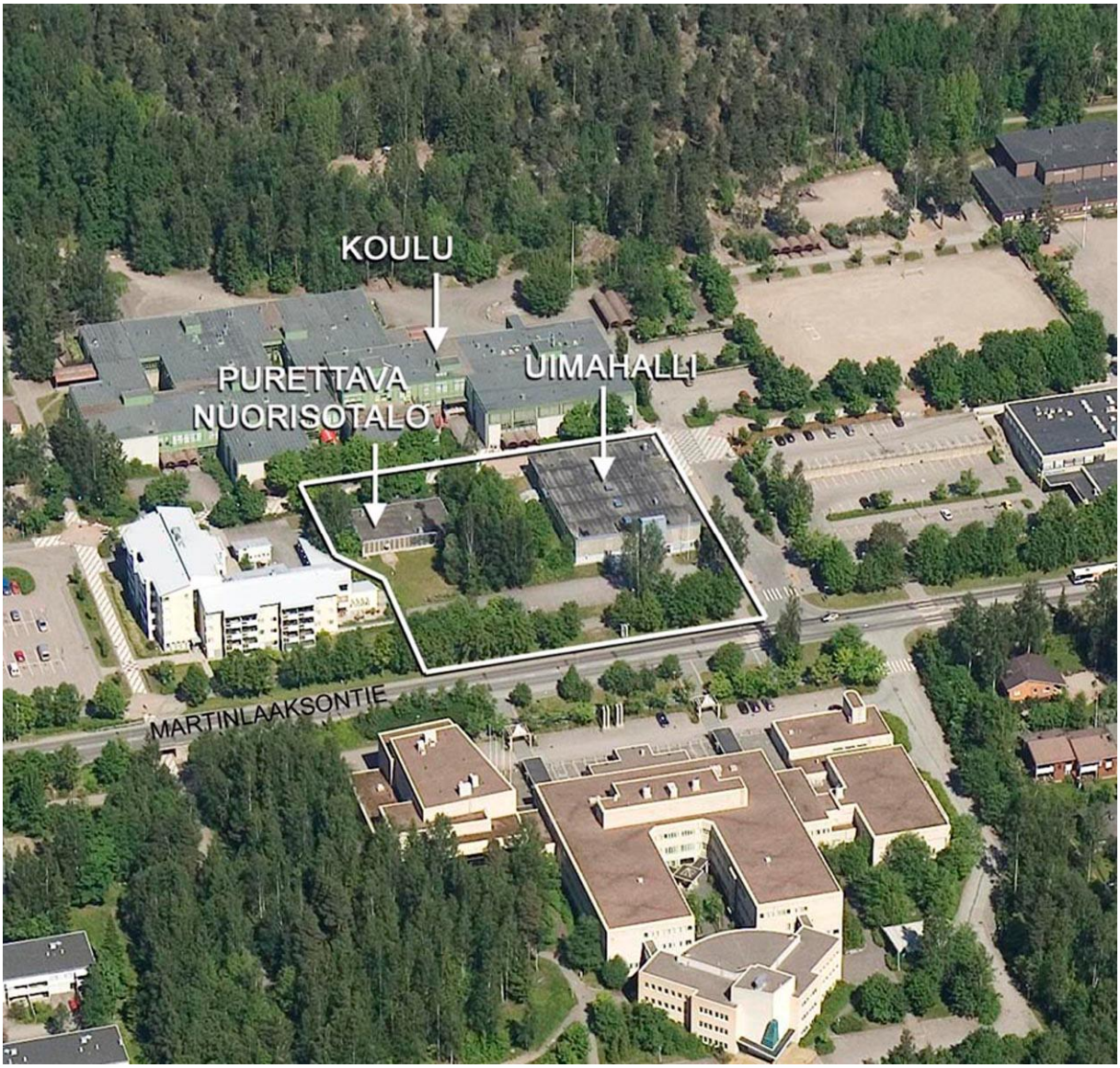
Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.”

Vastine:
- Ei aiheuta muutoksia kaavaan.

Tarkistukset:
- Ei aiheuta muutoksia kaavaan.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002159 - Martinlaakso
Erityis- ja vuokra-asumista nuorisotalon tontille



Asemakaavamuutoksen selostus ja tonttijaon muutos,
joka koskee 13.10.2014 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa nro 002159

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa, Martinlaakso

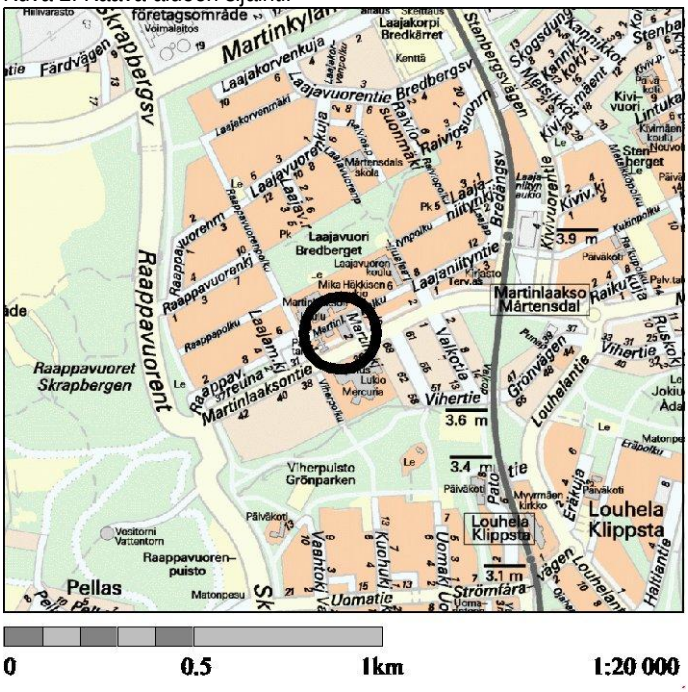
Asemakaavan muutos
- osa korttelia 17566

Tonttijaon muutos
- osa korttelia 17566

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunniteltavana oleva alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa karttaliitteen rajaamalla alueella korttelin 17566 tontilla 5. Pohjoisessa aluetta rajaa Martinlaaksonpolku, idässä Martinlaaksonkuja, lännessä viereinen palvelutalon tontti ja etelässä Martinlaaksontie. Kaupungin maanomistuksessa olevalla suunnittelualueella sijaitsee uimahalli sekä purettava nuorisotila. Tontin eteläosassa on uimahallin käytössä oleva pysäköintialue.

Kuva 2. Kaava-alueen sijainti:



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava koskee vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista Martinlaaksossa. Suunnittelualue on kaupungin maanomistuksessa. Vantaan tilakeskus on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17566 tontin 5 länsiosa muutetaan erityisasumista sallivaksi korttelialueeksi. Tällä hetkellä tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Huonokuntoinen nuorisotalo on tarkoitus purkaa.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus ja tunnistetiedot 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.4 Sisällysluettelo 3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4
2 Tiivistelmä 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 5
3 Lähtökohdat 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 6
3.1.3 Rakennettu ympäristö 6
3.1.4 Maanomistus 8
3.1.5 Palvelut 8
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt 9
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö 9
3.2 Suunnittelutilanne 9
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne 9
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 11
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 12
4.3.1 Osalliset 12
4.3.2 Vireille tulo 12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 14
4.4 Asemakaavan tavoitteet 15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 16
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 16
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 18
4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta, Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 20
4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 21
5 Asemakaavan kuvaus 22
5.1 Kaavan rakenne 22
5.1.1 Mitoitus 22
5.1.2 Palvelut 22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 23
5.3 Aluevaraukset 23
5.3.1 Korttelialueet 23
5.4 Kaavan vaikutukset 23
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 23
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 24
5.4.3 Vaikutukset väestöön 24
5.5 Ympäristön häiriötekijät 25
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 25
5.7 Nimistö 25
6 Asemakaavan toteutus 25
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 25
6.2 Aikataulu 25
Liitteet 26

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomakkeet
2. Asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Asemapiirustus 1:500
4. Leikkaukset
5. Pohjakaaviot
6. Vesihuollon yleissuunnitelma

Erillinen liite 1: Suppean rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy, 16.5.2012

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Asemakaavan viitesuunnitelmat/ P & R Arkkitehdit, Teppo Pietarinen
- Eskola, Amanda: Vantaan Moderni rakennuskulttuuri 1930-1979. Vantaa 2002
- Kuntoarvio, Raksystems Oy, 17.2.2012
- Martinlaakson kehityskuva 24.2.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 15.2.2012.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vantaan kaupungin tilakeskuksen tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 16.12.2011. Kaavamuutos on ollut kevään 2012 - kevään 2014 suunnitteluohjelmissa. Kaavoitus tuli vireille 15.2.2012 ja mielipiteet pyydettiin 23.3.2012 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Lähtökohdat
Asemakaava koskee vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista Martinlaaksossa. Suunnittelualue on kaupungin maanomistuksessa. Vantaan tilakeskus on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17566 tontin 5 länsiosa muutetaan erityisasumista sallivaksi korttelialueeksi. Tällä hetkellä tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Huonokuntoinen nuorisotalo puretaan ja paikalle rakennetaan vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista omalle tontilleen. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 4578 k-m2, josta uimahallin rakennettu kerrosalamäärä on 1350 k-m2 ja nuorisotalon 338 k-m2.

Viitesuunnitelma
Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmat on tehnyt P & R arkkitehdit.

Asemakaava
Asemakaavamuutos ja tonttijaonmuutos koskevat osaa korttelista 17566. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Asemakaavamuutoksella muutetaan osa yleisten rakennusten korttelialuetta Y asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Uimahallin osa korttelia säilyy Y-korttelialueena. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan AK-korttelialueelle 3150 k-m2 ja Y-korttelialueelle 1400 k-m2. Kokonaisrakennusoikeus kaava-alueella säilyy suurin piirtein samana. Nykyisestä 4578 k-m2 rakennusoikeudesta on käytetty vain 1688 k-m2. Tehokkuusluku on kaavamuutoksessa AK-korttelialueella e= 1,25 ja Y-korttelialuueela e=0,53.

Asemakaava koostuu kahdesta korttelin 17566 tontista 6 ja 7. Suunnitelmalla luodaan edellytykset 3150 km2 asuntorakentamiselle, josta noin 30% on vammaisten erityisasumista. Kaava mahdollistaa noin 80 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen koostuu 8-kerroksisesta kapeasta asuinrakennuksesta ja 1-kerroksisesta osasta, johon sijoittuu asuntojen yhteistiloja. Asuintontin piha istutetaan ympäröiviin piha- ja katualueisiin luontevasti. Mahdolliset korkeuserot hoidetaan tukimuurein ja istutuksin.

Kerrosalat:
Tontti 17566/6: 52 asuntoa (viitesuunnitelman mukaan 16 asuntoa erityisasumiseen, 36 vuokra.asumiseen), kerrosala yhteensä 3150 k-m2, tontin pinta-ala 2516 m2, e = noin 1,25
Tontti 17566/7: uimahalli, kerrosala yhteensä 1400 k-m2, tontin pinta-ala 2619 m2, e = noin 0,53

Asemakaavaan merkitään tonttijako:
Korttelin 17566 tontista 5 muodostetaan korttelin 17566 tontit 6 ja 7.

Liikennejärjestelyt
Sekä asuinkorttelin että uimahallin parkkipaikat sijoittuvat omalle tontilleen. Ajo parkkialueelle on Martinlaaksonkujan puolelta. AK-korttelueen autopaikoille ajetaan Y-korttelialueen kautta. Suunnitelmissa on esitetty yhteensä 50 autopaikkaa tonttien eteläosaan, 25 autopaikkaa kullekin tontille.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

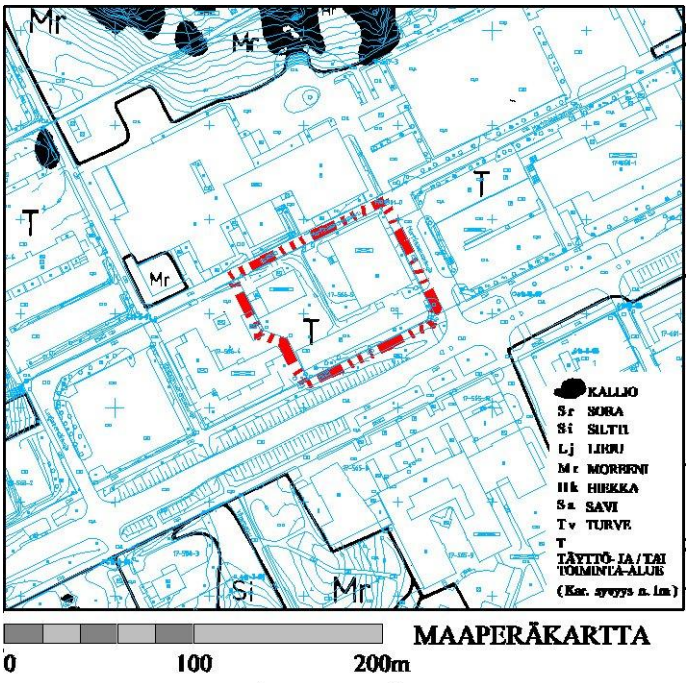
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakson keskustan kerrostaloalueen rakentaminen alkoi aluerakentamiskohteena vuonna 1968. Betonielementtirakenteiset asuinkerrostalot ovat 3 - 7 -kerroksisia, suorakulmaisia, tasakattoisia ja sijoitettu suurimmaksi osaksi Laajavuorentien suuntaiseen koordinaatistoon. Martinlaakson reunamilla sijaitsevat pientaloalueet ovat vehreitä ja viihtyisiä. Kaupunginosassa oli 1990-luvulla kehityshanke, jolloin betonielementtirakennuksia ja lähiympäristöä korjattiin ja julkisivuja uusittiin. Alun perin yhtenäisesti rakennettu alue on nyt monimuotoinen, koska alueella on kokeiltu erilaisia korjaustapoja. Martinlaakson kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Arvokasta Martinlaaksossa on myös sen väljä rakenne ja vehreä ympäristö.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole merkittäviä luontokohteita. Lähin virkistysalue on 200 metrin päässä sijaitseva Laajavuoren puistoalue, jonka länsireunalla on arvokas lehmusesiintymä. Suunnittelualueen maaperä on pääosin täyttömaata.



kuva 3.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Rakennettu ympäristö ja kulttuurihistorialliset kohteet

Kaupunkikuva Martinlaaksossa on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Aluerakentamisen päästyä käyntiin ja ensimmäisten asukkaiden saavuttua uusiin rakennuksiin 1969 Laajavuoren alueella, tuli palvelujen kehittäminen ajankohtaiseksi. Tärkeimmät julkiset rakennukset sijoitettiin Martinlaaksonpolun varteen. Martinkeskuksen kohdalle oli suunniteltu metroasema, joten se oli luonnollinen keskuksen paikka. Martinlaaksonpolun julkiset rakennukset muodostavat vielä tämän päivän Martinlaaksossa tyylillisesti yhtenäisen kokonaisuuden, jonka osia ovat Martinlaakson yhtenäiskoulu, Martinlaakson nuorisotalo, Martinlaakson uimahalli ja Martinkeskus. Purettava nuorisotalo kuuluu modernin rakennuskannan inventoinnissa ('Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979', 2002) luokkaan A2 (katso selitys alla). Suunnittelualueen pohjoispuolella on Martinlaakson koulu, joka kuuluu luokkaan A1. Rakennuksesta on laadittu tarkempi rakennushistoriallinen selvitys ja sitä on äskettäin laajennettu. Koulu on aikansa

esimerkki peruskoulurakentamisesta. Viereinen uimahalli-rakennus on luokkaa B. Tontin länsipuolella sijaitsee vuonna 1999 rakennettu palvelutalo. Rajatorpantien eteläpuolella on luokkaa A? oleva konserttitalo Martinus (valm. 1987). Suojelunäkökohdista on konsultoitu kaupunginmuseota.

A1 –kohde: Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä. Tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja mahdollisesti palauttaen.
A2 –kohde: Kohde on lähiympäristön kannalta merkittävä. Tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja mahdollisesti palauttaen. Vähäiset muutokset kohteessa ovat mahdollisia.
A? –kohde: Kohde on todennäköisesti merkittävä, mutta kohteen arvottaminen on kesken ja luokitus on siksi väliaikainen. Mikäli kohteeseen suunnitellaan muutoksia tai harkitaan sen purkamista, on se tutkittava tarkemmin. Tällöin on suositeltavaa tehdä kohteesta rakennushistoriallinen selvitys, jolloin se voidaan arvottaa johonkin luokista A1, A2 tai B.
B-kohteet ovat A-kohteita vähemmän merkittäviä, mutta niistäkin on olemassa inventointitietoa.



Kuva 4. Martinkeskus/ 70-luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja/ uimahalli ja koulu (ennen koulun laajennusta)



Kuva 5. Uimahalli



nuorisotalo vasemmalla, koulu oikealla

Asunnot

Viime vuosina Martinlaaksossa on rakennettu asuntoja erityisesti aseman ympäristöön, jonne on noussut uusia omistus- ja vuokra-asuntoja sekä vuonna 2012 avatun Martinlaakson ostarin yhteyteen ja tuntumaan junaradan itäpuolelle. Asuntoja Martinlaaksossa oli vuoden 2013 alussa yhteensä 6 286, joista 5 262 (84% asuntokannasta) kerrostaloissa, 317 (5% asuntokannasta) omakoti- ja muissa erillisissä pientaloissa sekä 597 (9% asuntokannasta) rivi- ja ketjutaloissa. Martinlaaksossa asuntokannan huoneistojakauma on pienasuntovoittoinen. Lähes puolet asunnoista on yksiöitä tai kaksiota ja kolmioiden osuus on 30 prosenttia. Yli neljän huoneen perheasuntoja on reilut 20 prosenttia asuntokannasta. Asuntojen hallintamuodoissa korostuu omistusasuminen, jonka osuus on 56 prosenttia.

Vantaan suuralueista Myyrmäessä on tällä hetkellä eniten yli 65-vuotiaita asukkaita. Heitä on noin 18 prosenttia alueen väestöstä. Senioreiden osuuden ennustetaan pysyvän Myyrmäessä suuralueista suurimpana myös seuraavan kymmenen vuoden kuluessa. Vuonna 2023 ikääntyneitä on suuralueella jo yli 22 prosenttia väestöstä. Myyrmäen suuralueella sijaitsee myös eniten yksinasuvia yli 65-vuotiaita, noin 3350 asuntokuntaa. Myymäessä ja Martinlaaksossa väestön ikääntyessä kasvaa väistämättä tarve esteettömille ja elämäntilanteen mukaan muunneltaville asunnoille. Yksinasuvien senioreiden suuri määrä aiheuttaa myös kysyntää pienille ja kohtuuhintaisille asunnoille.

Aulis Nylund on kirjassaan Martinlaakso – lähiön arkea ja juhlaa kuvannut Martinlaakson asumiskulttuuria ja elämänmenoa monien vuosikymmenien ajalta. Suuri osa Martinlaaksoon 70-luvulla rakennetuista asunnoista oli Asuntohallituksen lainoittamia Arava-asuntoja. Myös vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja rakennettiin.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Martinlaakson-tiehen sekä pohjoisessa kevyen liikenteen väylään Martinlaaksonpolkuun. Martinlaakson asemalla pysähtyvät kaikki Martinlaakson radan paikallisjunat arkisin noin 10 minuutin välein ja viikonloppuisin 10-15 minuutin välein. Myös suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Martinlaakson aseman bussi-terminaalissa. Martinlaaksontien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja.

Martinlaakson liikenneverkko on järjestetty pääosin ulkosyöttöisesti niin, että katuverkon sisäpuoli on rauhoitettu autoliikenteeltä. Katuverkko on jäsennelty pääkatuihin, kokoojakatuihin ja tonttikatuihin. Martinlaakson reunustamat pääkadut ovat Martinlaaksontie, Raappavuorentie, Kivivuorentie ja Martinkyläntie. Pää- ja kokoojakaduilla nopeusrajoitukset ovat pääosin 40–60 km/h ja tonttikaduilla 30–40 km/h.

Martinlaakson autoliikenteestä eroteltu jalankulun ja pyöräilyn verkko tarjoaa kattavat ja turvalliset yhteydet alueen sisällä ja lähiympäristöön. Verkko voidaan jakaa karkeasti pää- ja paikallisreitteihin. Kortteleiden keskellä kulkevat reitit ovat luonteeltaan paikallisia jalankulkuraitteja. Paikallisreiteillä pyöräily on lähipalveluille suuntautuvaa. Nopeampi ja alueelta ulos suuntautuva pyöräily sijoittuu pää- ja kokoojakatujen varsien pääreiteille. Martinlaaksonpolku toimii palvelut yhdistävänä reittinä Martinlaakson uudelta ostarilta koululle saakka.

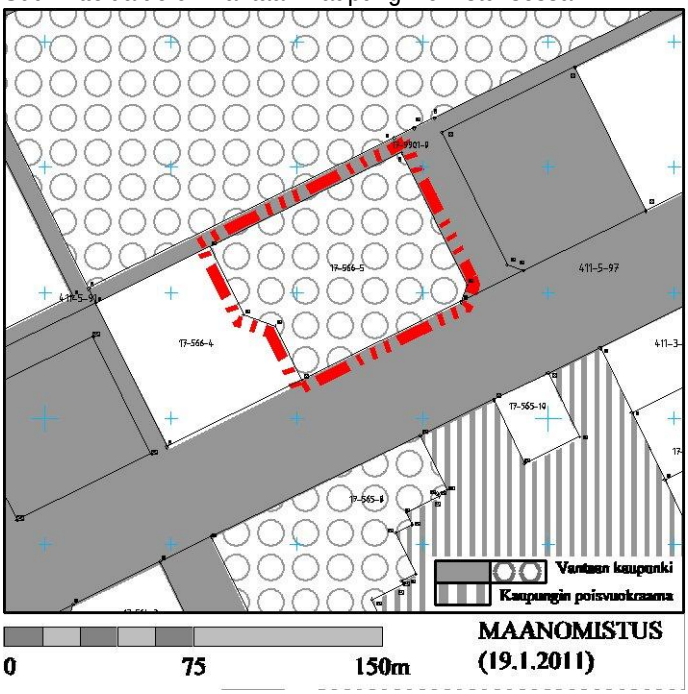
Tekninen huolto

Vesihuolto (ks. myös kohta 5.4.1)

Kaava-alueen ympärillä on rakennettua vesihuoltoverkostoa Martinlaaksontiellä, Martinlaaksonkujalla, Martinlaaksonpolulla ja Raappavuorenpolulla. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot ovat alimmillaan +86.00 ja ylimmillään +95.00 mvp (merenpinnasta). Alueella on nykytilanteessa asuinrakennuksia, joiden kuivatusvedet on johdettu hulevesiviemäreissä yleisiin kadun alla kulkeviin hulevesiviemäreihin.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Vantaan Kaupungin omistuksessa.



kuva 6.

3.1.5 Palvelut

Martinlaakso kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Alueella on melko kattavat palvelut. Keskustaan ovat sijoittuneet mm. konserttitalo Martinus, kirjasto, terveysasema ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Kaupallisista palveluista tärkein on juuri valmistunut uusi aseman kauppakeskus.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Martinlaaksontieltä ulottuu tieliikennemelua jonkin verran suunnittelualueen eteläosaan. Tämä huomioidaan tontin rakennusten ja oleskelupihan suunnittelussa. Alue on lentomelualuetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Kansainvälisen käytännön mukaisesti asumisen katsotaan olevan terveellistä alle 55 dB meluvyöhykkeellä. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa.
YTV:n raportin *'Väestön altistuminen ilmansaasteille pääkaupunkiseudulla'* (2007) mukaan Martinlaakson alueella liikenteen ja teollisuuden päästöjen aiheuttamat pienhiukkas- ja typpioksidipitoisuudet ovat suhteellisen pieniä.

3.1.7 Sosiaalinen ympäristö

Taloyhtiöissä on Martinlaakson rakentamisen alkuajoista saakka ollut erityistä talkoohenkeä. Esimerkiksi Laajaniityntie 10:n asukkaat viimeistelivät piha-alueensa itse. He halusivat myös säästää taloyhtiön kuluissa hoitamalla itse paikoitusalueen sähköistyksen vaatimat kaivuutyöt. Tämä kaikki loi hyvää yhteishenkeä asukkaiden kesken. Asukkaiden hyvää yhteishenkeä kuvaa myös monina vuosina vietetyt Martinlaakson rakentamisen vuosijuhlat sekä erilaiset pihajuhlat. 2000-luvulta lähtien on järjestetty jo perinteeksi muodostuneita Martinmarkkinoita. Tällöin Martinkeskuksen kauppiaat ja paikalliset yhdistykset esittäytyvät ja muutakin ohjelmaa on tarjolla. Martinlaaksossa toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Martinlaakson asukasyhdistys. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaavoitusasioissa. Vantaan lähiönäyttämö perustettiin 1979 ja se on toiminut aina näihin päiviin saakka.

3.2 Suunnittelutilanne

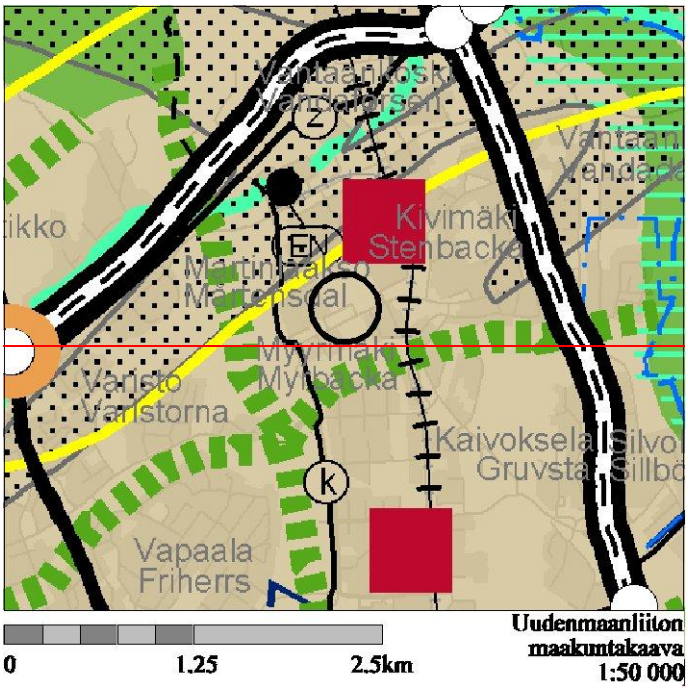
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat muun muassa edellytykset asuntotuotannolle, hyvälle elinympäristölle ja edistää raideliikenteeseen tukeutuvaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta (Valtioneuvosto 13.11.2008 / 1.3.2009) Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

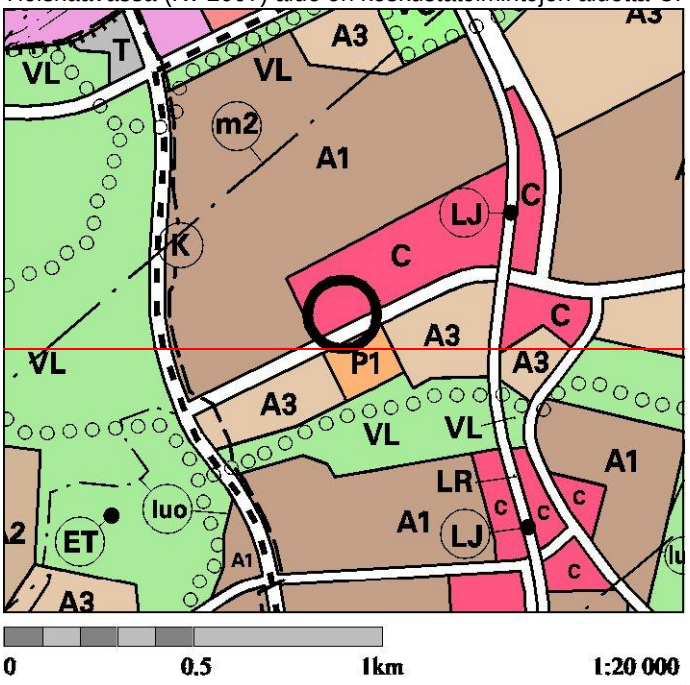
Maakuntakaavassa (Ympäristöministeriö 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Valmisteilla olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa Martinlaakso ei ole enää keskusta vaan tiivistettävää aluetta.



kuva 7.

Yleiskaava

Yleiskaavassa (Kv 2007) alue on keskustatoimintojen aluetta C.



kuva 8.

Voimassaoleva asemakaava

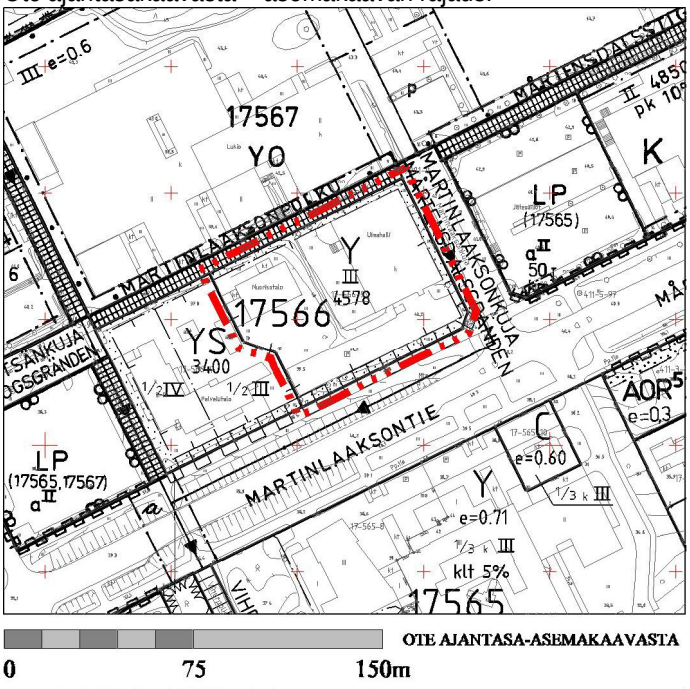
Suunnittelualue on *asemakaavassa* yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Alueen itäosassa on LP-korttelialue yleiselle pysäköinnille, pohjoispuolella Y-korttelialue, länsipuolella YS-korttelialue ja eteläpuolella katualuetta.

Kuvassa ote ajantasakaavasta + kaavamuutoksen rajaus.

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Martinlaakso 001266 Kv 10.6.1996
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988

Ote ajantasakaavasta + asemakaavan rajaus:



kuva 9.

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri
Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot
Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskieltoja.

Asunto-ohjelma 2009-2017
Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 painopisteenä on edistää toimintaa, jolla parannetaan ihmisten mahdollisuuksia löytää tarpeitaan ja maksukykyään vastaava asunto. Kaavoituksella ja maapolitiikalla varmistetaan, että uudet asuinalueet ja täydennysrakentamiskohteet liittyvät luontevasti nykyiseen kaupunkirakenteeseen, muodostavat elinympäristöltään laadukkaita kokonaisuuksia ja tarjoavat monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talotyyppejä ja asunnon hallintamuotoja. Asunto-ohjelmassa nousevat esiin myös yhdenvertaisuuden näkökulmat ja kuntalaisten osallisuus. Asemakaavamuutos monipuolistaa Martinlaakson keskusta-alueen asumisvaihtoja. Sekä vammaisten erityisasumiselle että pienille vuokra-asunnoille on jatkuva kysyntä.

Esisuunnitelmat
Kaavan viitesuunnitelmat on tehty P & R Arkkitehtitoimiston toimesta.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:
- Martinlaakso /17566 001266 Kv 10.6.1996
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988

Martinlaaksonpolun varrella on vireillä kaavamuutos 002031 (asuntoja ja päiväkoti Laajavuoren kouluntontille) ja suunnitteilla kaavamuutos 002178 (asuntoja, liiketilaa ja päivittäistavarakauppa Martinkeskuksen tontille/ tulossa vireille syksyllä 2014).

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 15.2.2012
- Asemakaavan viitesuunnitelmat/ P & R Arkkitehdit
- Erillinen liite 1: Suppean rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy, 16.5.2012
- Martinlaakson kehityskuva 24.2.2014
- Kuntoarvio, Raksystems Oy, 17.2.2012

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava koskee vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista Martinlaaksossa. Suunnittelualue on kaupungin maanomistuksessa. Vantaan tilakeskus on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17566 tontin 5 länsiosa muutetaan erityisasumista sallivaksi korttelialueeksi. Tällä hetkellä tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Huonokuntoinen nuorisotalo puretaan ja paikalle rakennetaan vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista omalle tontilleen. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 4578 k-m2, josta uimahallin rakennettu kerrosalamäärä on 1350 k-m2 ja nuorisotalon 338 k-m2.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vantaan kaupungin tilakeskuksen tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 16.12.2011. Kaavamuutos on ollut kevään 2012 - kevään 2014 suunnitteluohjelmissa. Kaavoitus tuli vireille 15.2.2012 ja mielipiteet pyydettiin 23.3.2012 mennessä (MRL 62 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat:

- Kaavamuutoksen hakijat, kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset: mm. Martinlaakson asukasyhdistys ry
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Elisa Oyj, Vantaan Energia, Sonera ym.
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireilletulo

Asian valmistelu otettiin kaavamuutoshakemusten perusteella kaupunkisuunnittelun syksyn 2012 suunnitteluohjelmaan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 15.2.2012. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 18.2.2012. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 23.3.2012 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 6 kpl.

Yhteenveto mielipiteistä (tarkemmin mielipiteiden koonnissa):

- Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos: Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan rakennukset tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla henkilöturvallisuuden parantamiseksi. Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida automaattisen sammutuslaitteiston tarvitsema riittävä vesimäärä. Pelastuslaitos esittää, että kaavamääräyksiin kirjataan, että rakennukset on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla. Asuinrakennus on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut.
  - ➔ *Kommentit huomioidaan asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmassa ja tarkemmassa rakennussuunnittelussa rakennuslupavaiheessa.*

- Vantaan Energia: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti.
  - ➔ *Kaavamuutoksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.*

- Vantaan lähiönäyttämö: Vantaan Lähiönäyttämön kannatusyhdistys ry toivoo, että Martinlaakson vanha nuorisotila, osoitteessa Martinlaaksonpolku 3, tulisi säilyttää ja kunnostaa. Lähiönäyttämö vetoaa muun muassa siihen, että se on toiminut nuorisotalon tiloissa vuosikymmenien ajan ja on koko toimintansa ajan suunnitelmallisesti rakentanut yhteistyötä eri toimijoiden kanssa. Lähiönäyttämö haluasi edelleen laajentaa toimintaa vanhassa nuorisotilassa eri kulttuuritoimijoiden käyttöön. Lähiönäyttämö on vanhan nuorisotilan tyhjenemisen jälkeen ilmaissut kiinnostuksensa järjestää siellä teatteritoimintaa siihen saakka, kunnes tila tullaan purkamaan. Yhdistys on ehdottanut, että se hoitaisi omaehtoisesti rakennuksen siivouksen ja piha-alueiden hoidon, mikäli saisi maksutta käyttää tilaa.

  Vastaus Vantaan Lähiönäyttämön 23.3.2012 kirjattuun kaupunkisuunnittelulle osoitettuun mielipiteeseen (vastaajat: kaupunkisuunnittelu, kulttuuripalvelut, nuorisopalvelut, asukaspalvelut):
  - ➔ *Kulttuuri- ja nuorisopalveluiden mielestä Lähiönäyttämön ehdotus toiminnan jatkamisesta rakennuksen purkamiseen saakka on harkinnan arvoinen, yhteisöllisyyttä alueella edistävä ja harrastustoimintaa lisäävä. Tilakeskuksessa on kulttuuri- ja nuorisopalveluiden edustajien käymien keskustelujen mukaan yhteneväinen näkemys tilan käytön hyödyllisyydestä alueen viihtyvyydelle, nyt tilakeskuksessa tehdäänkin kulttuuri- ja nuorisopalveluiden mukaan eri ratkaisuvaihtoehtojen analysointia ja kustannusten laskentaa järjestelyihin liittyen.*
  - ➔ *Vuoden 2013 vaihteessa Martinlaakson nuorisotila muutti uusiin tiloihin ja samalla vanha nuorisotila siirtyi tilakeskuksen hallinnointiin. Vantaan Lähiönäyttämölle on kerrottu mahdollisuudesta toimia uudessa nuorisotilassa, mutta Lähiönäyttämö on ilmoittanut, ettei ko. uusi tila sovellu Lähiönäyttämön käyttöön. Vanhan nuorisotilan sisäinen vuokra on n. 45 000 euroa vuodessa. Mikäli asukaspalvelut haluaa osoittaa tilan jollekin käyttäjälle, toimialalla tulisi olla varattuna vuokrarahat talousarviossaan ja määritellä tilasta perittävä vuokra käyttäjälle. Tällä hetkellä vuokran subventiomahdollisuuksia ei ole. Päinvastoin asukaspalvelut joutuu etsimään säästökohteita juuri tilavuokrista ja pyrkimys on mm. luopua kaikista kaupungin*

ulkopuolelta vuokratuista tiloista. Lisäksi toimialalle on ilmoittautunut useita eri järjestöjä, joilla on erilaisia tilatoiveita ja erilaisia subventio-odotuksia.

➔ *Yhdistyksillä on mahdollisuus käyttää myös koulujen liikuntasaleja ja auditorioita. Asukaspalveluilla ei ole omassa tilakannassaan sopivia tiloja ja mikäli koulujen tai nuorisotilojen olemassa olevat tilat eivät sovellu Lähiönäyttämön käyttöön, on erittäin haastavaa löytää muita ratkaisuja.*

➔ *Martinlaakson kehityskuvan sekä Laajavuoren koulutontin tontinluovutuskilpailun yhteydessä on mietitty yhteisöllisten tilojen mahdollisuuksia uuden Laajavuoren koulun tontille sijoittuvan päiväkodin ja asumisen yhteyteen. Päiväkotiin suunnitellaan sali, jossa on mahdollisuus pelata sählyä (20x10 m), ruokailutila (60-70 m2) ja kotikeittiö (20 m2). Näitä tiloja voidaan vuokrata kuntalaisille vapaa-ajan käyttöön. Tiloihin järjestetään erillinen sisäänkäynti. Nämä lähtötiedot on kirjattu tontinluovutuskilpailun ohjelmaan, jota on ollut valmistelemassa yrityspalveluiden, kaupunkisuunnittelun, kuntatekniikan, ympäristökeskuksen, tilakeskuksen, rakennusvalvonnan, sosiaali- ja terveystoimen ja sivistystoimen edustajat.*

- Vantaan kaupunginmuseo: Tontilla sijaitsee vuonna 1972 valmistunut uimahallirakennus, joka sisältyy Vantaan modernin rakennuskulttuurin inventointiin ja on luokiteltu B-kohteeksi. Uimahallin länsipuolella on purettavaksi ehdotettu, alunperin nuorisotilana toiminut rakennus. Rakennus on valmistunut 1977, suunnittelijana Vantaan kaupungin rakennusviraston arkkitehti Pauli Sulonen. Myös tämä kohde sisältyy Vantaan modernin rakennuskulttuurin inventointiin ja on luokiteltu A-kohteeksi. Purkua on perusteltu rakennuksen huonolla kunnolla sekä nykyisellä alhaisella tonttitehokkuudella. Rakennuksella on rakennushistoriallista arvoa oman aikakautensa edustajana. Se istuu hyvin Martinlaaksonpolun maisemaan ja on selkeä pari kävelytien toisella puolella olevalle Martinlaakson koululle. Rakennuksesta tulee teettää rakennushistoriallinen selvitys.

➔ *Nuorisotalosta teetetään tarvittavat rakennushistorialliset selvitykset.*

- Museovirasto: Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnon asiasta antaa Vantaan kaupunginmuseo.

➔ *Ok.*

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

➔ *Ok.*

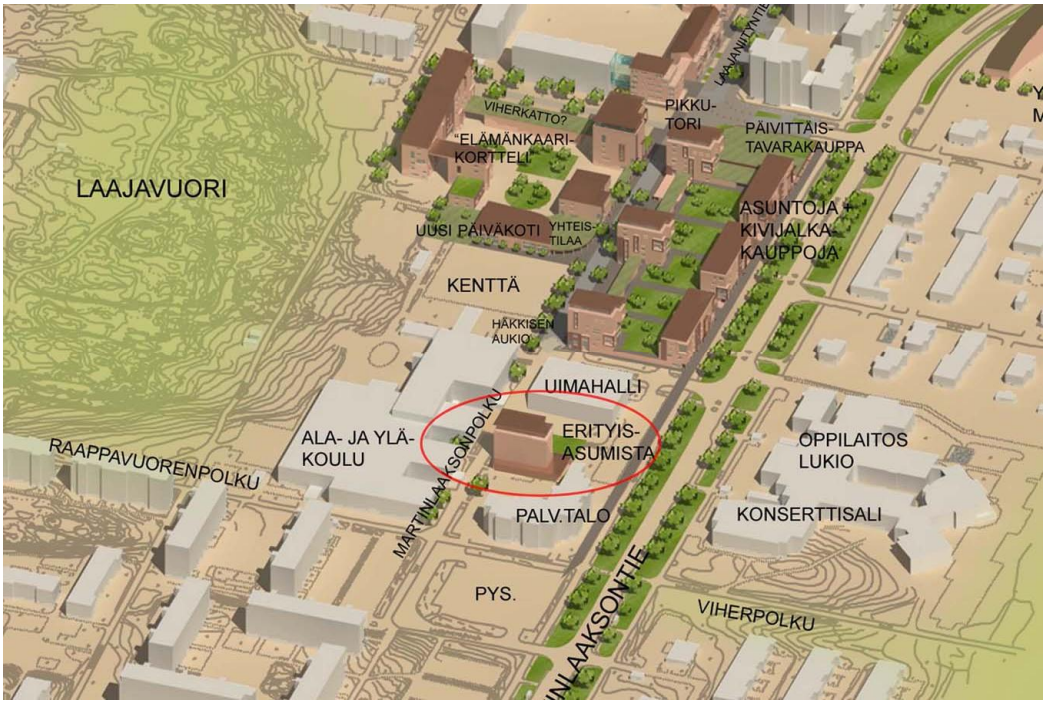
4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Erillinen maankäyttö- ja rakennuslain 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

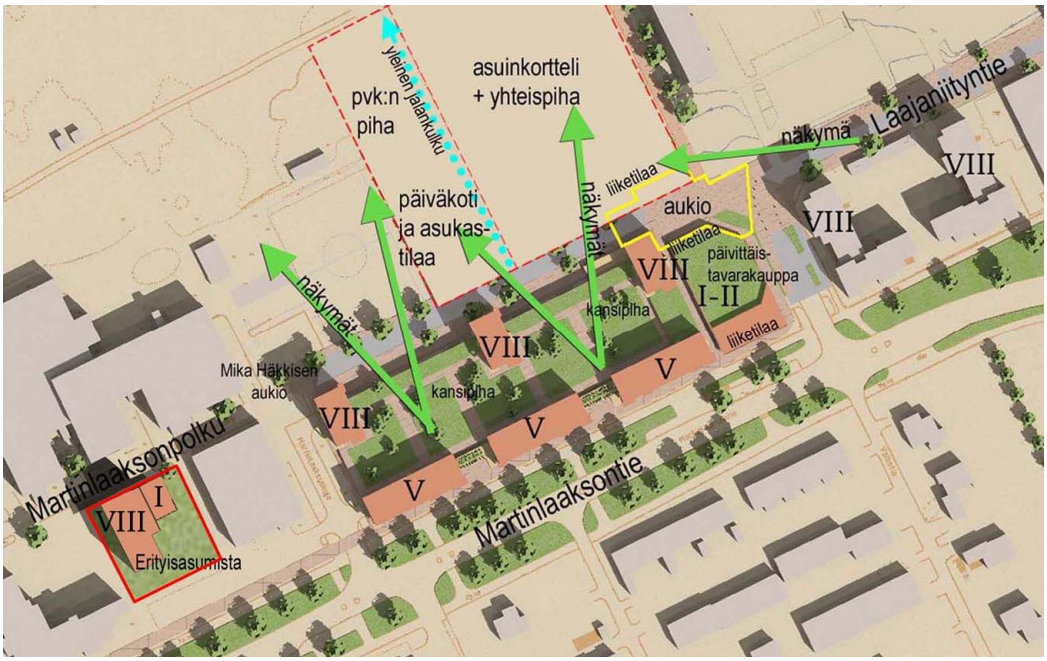
4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelualue on kaupungin maanomistuksessa. Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Kaavamuutosalueen rakentaminen kuuluu osana Martinlaakson kehityskuvassa esitettyyn kokonaissuunnitelmaan, jossa Martinlaaksonpolun varteen on esitetty rivi kapeita 8-kerroksisia asuintorneja. Kehityskuvassa on tutkittu muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuutta. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille.



Kuva 10. Ote Martinlaakson kehityskuva



Kuva 11. Ote Martinlaakson kehityskuva

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olevaa katuverkkoa, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Vertailu eri kaavatasoihin

Asemakaava on maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

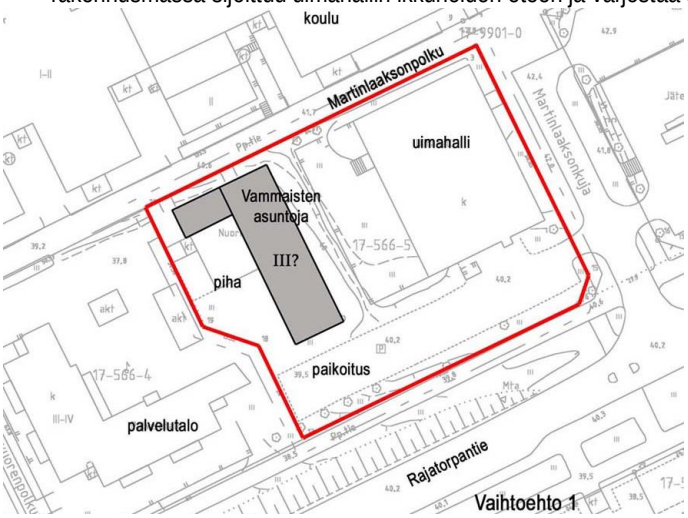
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaava-alueelle on tutkittu 7 erilaista luonnosvaihtoehtoa. Kaikissa vaihtoehdoissa autopaikat oli sijoitettu maantasoon. Tällä hetkellä tontille mahtuu noin 50ap, joista asemakaavan mukaisesti uimahallin käytössä 39ap. Rakennuksen massoittelun osalta tutkittiin monta vaihtoehtoa. Alustavista vaihtoehtoisista ratkaisuista valittiin kaksi erilaista perustyyppiä tarkemman tutkimisen lähtökohdaksi ja niistä laskettiin alustavat kustannusennusteet (ve 2 lamellitalo ja ve3 pistetalo). Kustannuksiltaan ratkaisut olivat varsin lähellä toisiaan eikä alustavien tilakaavioiden ja –ohjelmien perusteella pelkästään voitu tehdä rakennustyyppivalintaa. Alla olevissa kuvissa on esitetty kaikki luonnosvaihtoehdot tontinkäytölle sekä niiden arviointia. Asemakaavamuutos perustuu luonnosvaihtoon 7.

<u>1-vaihtoehto</u>: Vammaisten erityisasumista n. 1500 k-m2

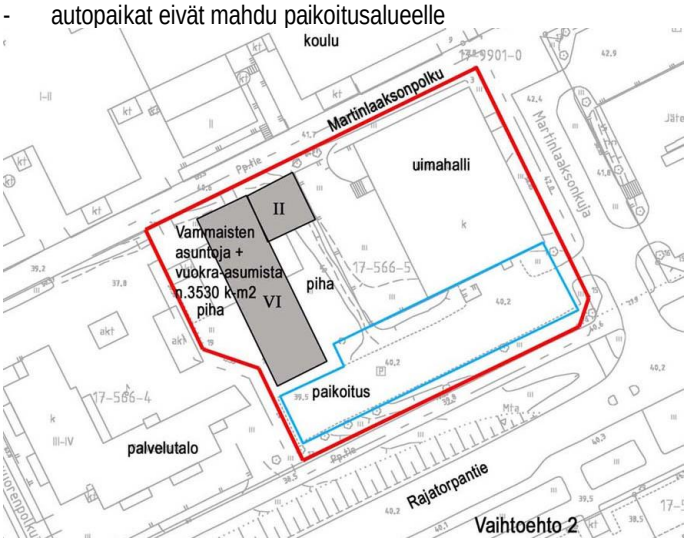
- pelkkä erityisasuminen ei ole tarkoituksenmukaista VAV:n näkökulmasta
- rakennusmassa sijoittuu uimahallin ikkunoiden eteen ja varjostaa uimahallin pihaa



kuva 12.

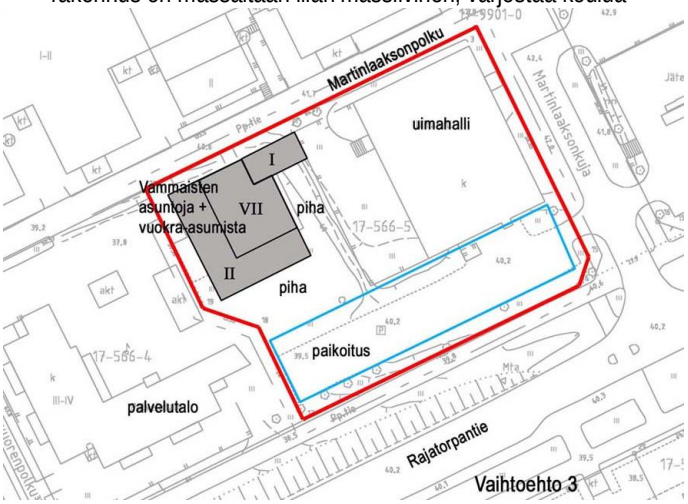
<u>2-vaihtoehto</u>: Vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista n. 3530 k-m2

- piha-alue jää melko pieneksi
- autopaikat eivät mahdu paikoitusalueelle



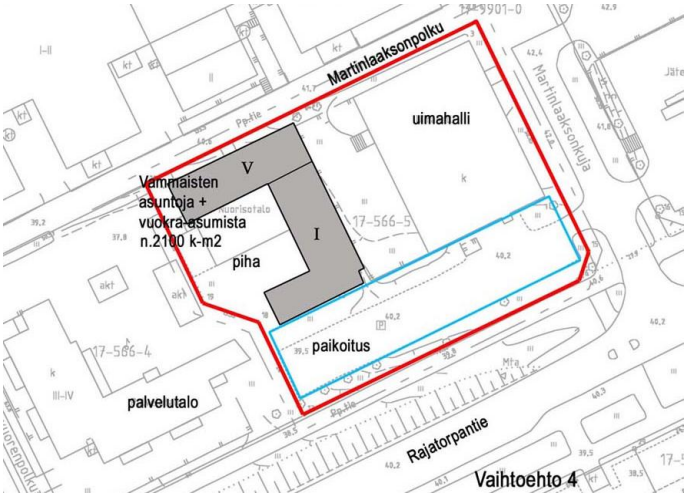
kuva 13.

3-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista n. 3000 k-m2
- piha-alue jää melko pieneksi
- autopaikat eivät mahdu paikoitusalueelle
- rakennus on massaltaan liian massiivinen, varjostaa koulua



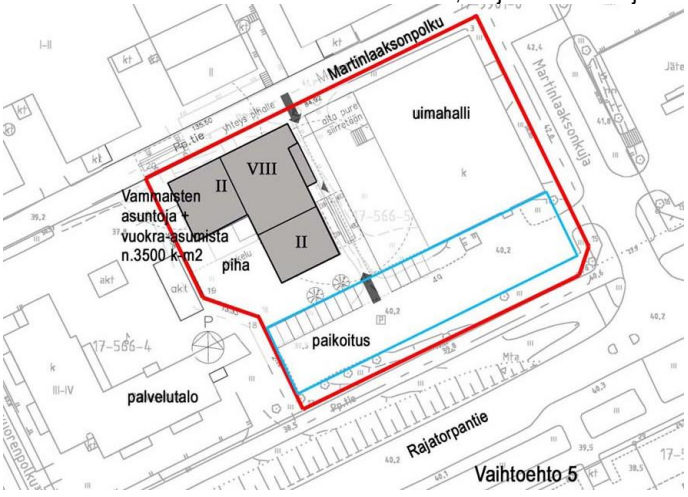
kuva 14.

4-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista n. 2100 k-m2
- piha-alue hyvän kokoinen ja edulliseen ilmansuuntaan
- autopaikat mahtuvat hyvin paikoitusalueelle
- rakennus varjostaa koulua enemmän kuin muut vaihtoehdot
- rakennusoikeutta ei ole riittävästi vuokra-asumisen osalta



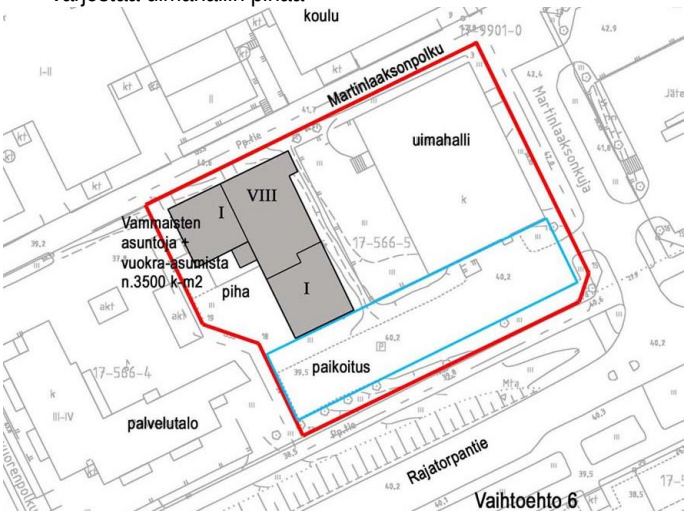
kuva 15.

5-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista n. 3500 k-m2
- piha-alue kohtuullisen kokoinen ja edulliseen ilmansuuntaan
- autopaikat eivät mahdu paikoitusalueelle
- rakennus on massaltaan liian massiivinen, varjostaa koulua ja uimahallin pihaa



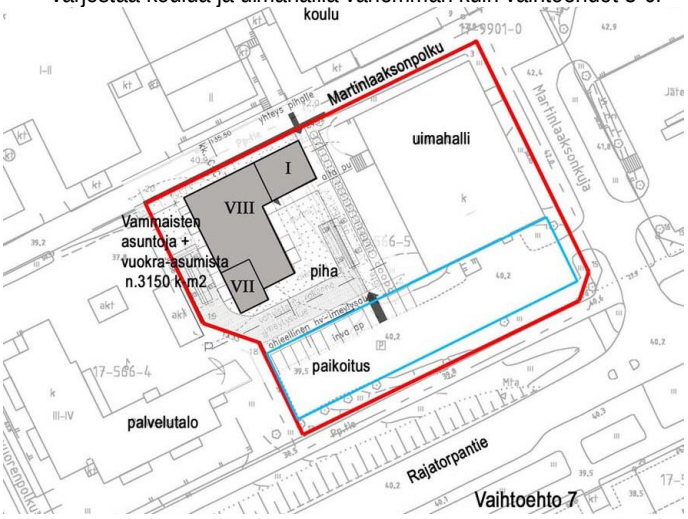
kuva 16.

6-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista n. 3500 k-m2
- piha-alue kohtuullisen kokoinen ja edulliseen ilmansuuntaan
- autopaikat eivät mahdu paikoitusalueelle
- rakennus on massaltaan liian massiivinen
- varjostaa uimahallin pihaa



Vaihtoehto 6 kuva 17.

7-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista n. 3150 k-m2
- piha-alue on avara uimahallin suuntaan ja kohtuullisen kokoinen, mutta suuntautuu lähinnä aamu- ja keskipäivän auringon suuntaan. Piha-aluetta kuitenkin kompensoi 8.kerrokseen sijoitettava kattoterassi.
- autopaikat mahtuvat paikoitusalueelle
- rakennus on osa Martinlaakson kehityskuvan kokonaissuunnitelmaa
- varjostaa koulua ja uimahallia vähemmän kuin vaihtoehdot 3-6.



Vaihtoehto 7 kuva 18.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan suunnittelutyö

Aloituskokous

Kaavatyön aloituskokous pidettiin 31.1.2012. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoita. Palaverissa käytiin läpi hankkeen lähtökohtia ja tavoitteita. Alussa tavoitteena oli vain vammaisten erityisasumista, 15-20 asuntoa. Suunnittelutyön myöhemmässä vaiheessa todettiin, että pelkkä erityisasumisen rakennuttaminen ei ole järkevää. VAV Asunnot Oy:n näkökulmasta 20 asunnon erityisasuntokokonaisuuden toteuttaminen sellaisenaan on liian pieni hanke. Hankkeessa tulisi olla myös muuta asuntotarjontaa, jotta hanke olisi tarkoituksenmukainen. Tarkemmassa suunnittelussa pohdittiin vuokra-asuntojen sijoittamisesta kehitysvammaisten asuinyksikön yhteyteen. VAV Asunnot Oy:n selvityksen mukaan tontille voidaan sijoittaa tavanomaista vuokra- asumista. Vuokra- asunnoille on tarvetta, sillä Vantaan kaupunki on tehnyt sopimuksia pääkaupungin muiden kuntien kanssa vuokra-asuntopulan parantamiseksi.

Suunnittelun tavoitteena oli, että vuokra- asuntoja on riittävästi (> 30 kpl), jotta asuinrakennuskustannukset ja syntyvät vuokrakustannukset voidaan pitää kohtuullisina.

Aloituskokouksessa pohdittiin myös piha-alueen luonnetta; tehdäänkö kokonaan oma piha vai hyödynnetäänkö uimahallin pihaa osana suurempaa ja avoimempaa korttelipihaa. Asia tarkistettiin myös liikuntapalvelujen edustajalta. Uimahallilla ei ole laajennustarpeita. Uimahallin ulkoalueen käyttö rajoittuu kesäisin auringonottoon ja nurmialueella järjestettäviin `jumppa`-tilaisuuksiin. Suunnittelua jatkettiin siten, että sekä asuinkorttelilla että uimahallilla on omat pihat, jotka kuitenkin yhdessä muodostavat avoimen kokonaisuuden. Pihojen väliin istutetaan pensas- ja perennaistutuksia, jotka antavat näkösuojaa, mutta eivät varjosta kumpaakaan piha-aluetta.

Suunnitelmassa vanha nuorisotalo puretaan. Nuorisotoimella ei ole tarvetta vanhan nuorisotalon käytölle, koska heille on löytynyt uudet tilat peruskorjatusta Martinlaakson koulusta. Tilakeskus on teettänyt hankkeesta kuntoarvion (Raksystems Oy 17.2.2012) ja suppean rakennushistoriallisen selvityksen (Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy 16.5.2012). Kuntoarvion mukaan rakennus on pääosin tyydyttävässä ja välttävässä kunnossa. Korjaustarve olisi ajankohtainen heti, jos rakennus säilytettäisiin. Rakennushistoriallisen selvityksen mukaan nuorisotalon rakenne edustaa tyypillistä 1970-luvun elementtisuunnittelua. Sen on suunnitellut Vantaan kaupungin talonsuunnitteluosastolta arkkitehdit Wille Mikkola ja Jaakko Hakala. Selvityksessä todetaan, että rakennus istuu lähiympäristöön hyvin. Rakennuksen arvo ei ole kuitenkaan sitä luokkaa, että säilyttäminen sen arkkitehtonisten ansioiden vuoksi olisi välttämätöntä. Selvityksessä ehdotetaan nykyisen mittakaavan ja värityksen huomioimista uudessa rakentamisessa, jos vanha rakennus puretaan. Kaavamuutoksessa tämä on huomioitu siten, että Martinlaaksonpolun puoleinen julkisivu on osittain yksikerroksinen. Ensimmäisen kerroksen julkisivun värityksessä ja materiaaleissa voidaan huomioida viereiset rakennukset, uimahalli ja koulu.

Nykyisen nuorisotalon käyttäjien tilatarpeita ja perusteita tilankäytölle selvitettiin. Vantaan lähiönäyttämö toimii vanhassa nuorisotalossa ja olisi halunnut jatkaa toimintaansa siellä. Lähiönäyttämön toiminta on perustunut seuraaviin seikkoihin: tilat ovat Vantaan kaupungin, jossa toimintaa rahoitetaan lipputuloilla, sponsoreilla ja osin omin varoin. Olemassa olevassa tilassa istumapaikkoja on n.40:lle henkilölle. Tilassa toimintaa harjoittavat vuorotellen lapset, nuoriso ja teatteri. Vantaa lähiönäyttämö haluaisi pitää tilat käytössään, koska kaupungilla ei ole tarjota sopivia tiloja muualta. Kulttuuritoimella ei kuitenkaan ole mahdollisuuksia järjestää vastaavia tiloja tämän hetkisessä taloudellisessa tilanteessa. Lähiönäyttämön toiminnalle pyritään etsimään vastaavia toimintamahdollisuuksia Martinlaakson muun kaavoituksen yhteydessä.

Paloasiat
Hankkeen osalla on pidetty 3.12.2012 erillispalaveri Palo- ja pelastuslaitoksessa liittyen rakennuksen palo- ja käyttöturvallisuuteen. Palaverissa (Polvinen, Piekkari) todettiin seuraavia asioita:

- laadittava poistumisturvallisuusselvitys suunnitelmista
- pelastusyhteys oltava nostoautolle (kaksi pelastustietä asunnoista): tavallisista asunnoista portaan ja parvekkeiden kautta, mutta erityisasunnoille on oltava myös erillinen sääsuojattu ulkoporras
- tikasauto tarvitsee vähintään 6 metrin leveän kulkutien, jonka tulee myös kantaa tarvittava paino
- ja tassujen pistekuormat
- erityisasuntoihin kevyt sprinklaus (henkilöturvallisuuslaitteisto, automaattinen paloilmoitusjärjestelmä)
- rakennus voi olla 8 – kerroksinen
- huomioitava tikasauton tikkaiden kaltevuus mikäli rakennus on alakerroksiltaan leveämpi
- maan alle voidaan rakentaa kellaritilaa mikäli tarpeellista

Pelastuslaitoksen kommentit ohjeistavat jatkosuunnittelua ja ne huomioidaan asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmassa ja tarkemmassa rakennussuunnittelussa rakennuslupavaiheessa.

Uimahallin tilanne
Keväällä 2013 kesken kaavatyön suunnittelualueella sijaitseva Martinlaakson uimahalli jouduttiin sulkemaan kattorakenteiden romahdusvaaran takia. Kaavamuutoksen laatiminen keskeytettiin uimahallin kuntoselvityksen vuoksi. Arkkitehtitoimisto P&R Arkkitehdit Oy selvittivät uimahallin tarvetta ja kuntoisuutta ja Insinööritoimisto Vahanen Oy tutki hallin rakenteita. Loppuvuodesta valmistuneen selvityksen mukaan uimahalli on korjauskelpoinen. Hallin katolla ei ollut romahtamisvaaraa ja kaavatyötä päästiin jatkamaan aikaisemman suunnitelman pohjalta.

Yhteistilat
Asemakaavamuutoksen yhteydessä on tutkittu korttelialueella toteutettavien yhteistilojen monikäyttöisyyttä alueen eri käyttäjäryhmien tarpeisiin. Nämä tilat olisivat lähinnä talon asukkaiden käytössä. Tarkemmassa koko Martinlaakson käsittävässä kehityskuvatyössä on tutkittu yhteisöllisten tilojen sijoittamista Laajavuoren kouluntontin uuden elämänkaarikorttelin asuntorakentamiseen ja uuden päiväkodin yhteyteen. Päiväkotiin on tarkoitus suunnitella sali, jossa on mahdollisuus pelata sählyä (20x10 m), ruokailutila (60-70 m2) ja kotikeittiö (20 m2). Näitä tiloja voidaan vuokrata kuntalaisille vapaa-ajan käyttöön. Tiloihin järjestetään erillinen sisäänkäynti. Nämä lähtötiedot on kirjattu tontinluovutuskilpailun ohjelmaan, jota on ollut valmistelemassa yrityspalveluiden, kaupunkisuunnittelun, kuntatekniikan, ympäristökeskuksen, tilakeskuksen, rakennusvalvonnan, sosiaali- ja terveystoimen ja sivistystoimen edustajat.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta, asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet
Vaihtoehtoja vertailtiin toiminnallisuuden, taloudellisuuden, kaupunkikuvan ja varjostuksen osalta. Valittu luonnosvaihtoehto sopeutuu Martinlaakson kokonaissuunnitelmaan parhaiten ja täyttää hankkeen toiminnalliset edellytykset. Rakennus ei varjosta ympäröiviä rakennuksia niin paljon kuin suurin osa muista vaihtoehdoista.

Kaavamuutoksen viitesuunnitelmassa esitetty asuinrakennus on 8- kerroksinen asuinkerrostalo, jossa kaksi tai kolme alinta kerrosta on tarkoitettu erityisryhmille. Suunnitelma sisältää myös yhteiskäyttöistä tilaa, jotka pyritään sijoittamaan Martinlaaksonpolun reunalle elävöittämään katutilaa sekä osin 8.kerrokseen kattoterassin yhteyteen.

Martinlaaksontieltä ulottuu tieliikennemelua jonkin verran suunnittelualueen eteläosaan. Tämä huomioidaan tontin rakennusten ja oleskelupihan suunnittelussa. Alue on lentomelualuetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Kansainvälisen käytännön mukaisesti asumisen katsotaan olevan terveellistä alle 55 dB meluvyöhykkeellä. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa.


Kuva 19. Viitesuunnitelman havainnekuva P & R Arkkitehdit Oy, arkkitehti Teppo Pietarinen

Luonnoksista saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen
08.04.2014 järjestettiin Martinlaakson kehityskuvasta asukastilaisuus. Erityisasumisen kaavamuutos viitesuunnitelmineen esiteltiin osana kokonaissuunnitelmaa. Kaavamuutosta ei kommentoitu asukastilaisuudessa. Arkkitehtikonsultin viitesuunnitelmista lähettiin tiedote 11.4.2014 viereisten tonttien omistajille: vanhusten palvelutalolle sekä Martinlaakson koululle. Mielipiteitä pyydettiin 2.5. mennessä. Mielipiteitä viitesuunnitelmasta ei saapunut määräaikaan mennessä.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

- Kaupunkisuunnittelu: Timo Kallaluoto/ aluearkkitehti, Johanna Rajala/ asemakaava-suunnittelija, Laura Muukka/ maisema-arkkitehti, Leena Kaunismäki/ Suunnitteluavustaja
- Tilakeskus: Juha Polvinen/ Hankekehitysarkkitehti
- Kunnallistekniikan keskus: Pirjo Salo/ liikenneinsinööri, Elina Komulainen/ suunnittelu-insinööri (vesihuolto)
- Rakennusvalvonta: Matti Kärki/ lupa-arkkitehti
- Yrityspalvelut: Tuula Hurme/ Asumisasioiden päällikkö, Tomi Henriksson/ Asumisen erityisasiantuntija, Elisa Ranta/ Erityisasumisen asiantuntija
- Soster: Mikaela Westergård/ Vammaispalvelujen päällikkö, Elli Luoma/ käyttäjän edustaja
- Vapas: Jari Lärka/ liikuntapäällikkö, Liikuntapalvelut
- Konsultti: Teppo Pietarinen/ P & R Arkkitehdit
- Rakennuttajan edustajat: Kari Nauska/ rakennuttajapäällikkö, VAV-asunnot, Timo Petäjistö/ rakennuttajapäällikkö, VAV-asunnot

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset
Asemakaavaehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2.6.2014.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset
Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2.6.2014. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtäville 30 päiväksi MRA 27§:n mukaisesti 6.8–4.9.2014 ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 1 kpl. Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin pieniä piirustusteknisiä korjauksia ja kaavamääräyksiin kielellisiä korjauksia. Lausunto ei aiheuttanut muutoksia kaavaan. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen teknisten tarkistusten vuoksi.

Annettu lausunto lyhyesti:

- Kaupunginmuseo: Kaava-alueella sijaitsevien rakennusten vaatimattomasta rakennushistoriallisesta arvosta johtuen Vantaan kaupunginmuseo ei esitä rakennusten suojelua asemakaavassa. Sen sijaan kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavan toteutuessa rakennusajankohdalle tyypillinen tyylillinen yhteneväisyys tulee heikentymään.

➔ *Ei aiheuta muutoksia kaavaan.*

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava
Asemakaavamuutos ja tonttijaonmuutos koskevat osaa korttelista 17566. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta. Asemakaavamuutoksella muutetaan osa yleisten rakennusten korttelialuetta Y asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Uimahallin osa korttelia säilyy Y-korttelialueena. Rakennusoikeudeksi osoitetaan AK-korttelialueelle 3150 k-m2 ja Y-korttelialueelle 1400 k-m2. Asemakaava koostuu kahdesta korttelin 17566 tontista 6 ja 7. Suunnitelmalla luodaan edellytykset 3150 km2 asuntorakentamiselle, josta noin 30% on vammaisten erityisasumista. Kaava mahdollistaa noin 80 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen koostuu 8-kerroksisesta kapeasta asuinrakennuksesta ja 1-kerroksisesta osasta, johon sijoittuu asuntojen yhteistiloja. Asuintontin piha istutetaan ympäröiviin piha- ja katualueisiin luontevasti. Korkeuserot hoidetaan tukimuurein ja istutuksin. Piha-alueelle sijoittuva pelastusreitti on vahvistettua nurmirakennetta.

Kerrosalat:
Tontti 17566/6: 52 asuntoa (viitesuunnitelman mukaan 16 asuntoa erityisasumiseen, 36 vuokra-asumiseen), kerrosala yhteensä 3150 k-m2, tontin pinta-ala 2516 m2, e = noin 1,25
Tontti 17566/7: uimahalli, kerrosala yhteensä 1400 k-m2, tontin pinta-ala 2619 m2, e = noin 0,53

Asemakaavaan merkitään tonttijako:
Korttelin 17566 tontista 5 muodostetaan korttelin 17566 tontit 6 ja 7.

Liikennejärjestelyt
Sekä asuinkorttelin että uimahallin parkkipaikat sijoittuvat omalle tontilleen. Ajo parkkialueelle on Martinlaaksonkujan puolelta. AK-korttelueen autopaikoille ajetaan Y-korttelialueen kautta. Suunnitelmissa on esitetty yhteensä 50 autopaikkaa tonttien eteläosaan, 25 autopaikkaa kullekin tontille.

5.1.1 Mitoitus

Vammaisten asuminen on ympärivuorokautista autettua asumista. Asuntojen osalla tilaohjelma noudattelee vammaisten asumiselle asetettuja tavoitteita ja vaatimuksia. Vuokra- asuntojen lukumäärä, jakauma ja autopaikkatarve sekä sijoitus on selvitetty erillisen viitesuunnitelman avulla.

<u>Hankkeen tilaohjelma:</u>

Erityisasunnot sijoittuvat pääsääntöisesti kahteen alimpaan asuinkerrokseen:
- 1h + kk (tupakeittiö), 36 m2 / 13 kpl – erityisasunnot
- 2h + kk (h+ tupakeittiö), 46 m2 / 2 kpl – erityisasunnot
- 3h + kk (2h + tupakeittiö), 66 m2 / 1kpl – erityisasunnot (tsto- ja yhteistila)

Muut asunnot sijoittuvat kolmannesta kahdeksanteen kerrokseen:
- 1h + kk (tupakeittiö), 36 m2 / 13 kpl – tavallinen kohdennettu vuokra- asunto
- 2h + kk (h+ tupakeittiö), 46 m2 / 16 kpl – tavallinen kohdennettu vuokra- asunto
- 3h + kk (2h + tupakeittiö), 66 m2 / 5kpl – tavallinen kohdennettu vuokra- asunto

Asuntotyyppien jakauma ja lopulliset koot määräytyvät tarkemman rakennussuunnittelun yhteydessä.

5.1.2 Palvelut

Martinlaakson kehityskuvan osana on tutkittu nykyisten ja uusien palveluiden sijoittumista Martinlaakson alueelle. Palveluita sijoittuu erityisesti Martinlaaksonpolun varteen, raitille uudelta ostarilta koululle. Nykyisellä Martinkeskuksen tontilla esitetään asuinrakentamisen lisäksi päivittäistavarakauppa ja kivijalkakauppoja elävöittämään katutilaa. Myös Martinlaaksontien

varteen tulisi suunnitella elävää katutilaa, kivijalkakauppoja ym. Niin sanottu urbaanin sykkeen alue yhdistää uuden Martinlaakson ostarin ja uuden suunnitteilla olevan ”pikkukeskuksen” palveluineen. Myös raitin varrelle asuinkerrostalojen katutasoon tulee sijoittua pikkuputiikkeja ja pienyrityksiä. Martinkeskus on esitetty kehityskuvassa korvattavaksi asuinrakentamisella, jonka yhteyteen sijoitetaan päivittäistavarakauppa ja kivijalkaliikkeitä. Samalla Martinkeskuksen ostarin sisäkauppakäytävä korvataan uudella aukiolla, joka toimii asukkaiden uutena ulko-olohuoneena.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen täydentää Martinlaakson kaupunkirakennetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Ympäristön muut tekijät, muun muassa liikennemelu ja hulevedet on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK - Asuinkerrostalojen korttelialue.
Rakennuksen 8-kerroksisen osan tulee olla selkeästi suorakaiteen muotoinen pohjois-etelä-suunnassa vähintään suhteessa 3:5. Rakennusmassan kapeampaa etelään suuntautuvaa päätyä tulee lisäksi porrastaa ja jaotella siten, että rungon kapeus korostuu. Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään vaaleaa paikalla muurattua tiiltä tai rappausta. Rakennuksen maantasokerroksen Martinlaaksonpolulle päin avautuvasta julkisivusta pyritään suunnittelemaan avonainen ja toiminnallisen vaikutelman antava. Julkisivua jäsennellään esimerkiksi suurin ikkunapinnoin.

Korttelialueelle saa rakentaa erityisasumista enintään 30% asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, yhteissaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 15% sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Autopaikkanormina käytetään erityisasumiselle 1 ap/ 150km2 ja muulle asumiselle 1 ap/ 130km2.

Rakentamatta jäävät tontin osat istutetaan niiltä osin, kuin niitä ei käytetä liikenteelle. Alueella tulee olla puita ja pensaita. Asuintontin uimahallin puoleiselle osalle istutusaluetta luodaan tiheä istutuskaista pensaista ja perennoista.

Hulevesien viivytys järjestetään Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti. Kaavamuutosalueelle on osoitettu kaksi hulevesialuetta. Piha-alueilla käytetään läpäiseviä pinnoitteita.

Y - Yleisten rakennusten korttelialue.
Yleisten rakennusten korttelialueelle sijoittuu nykyinen uimahallirakennus. Piha-alue suunnitellaan uimahallin ulkovirkistysalueeksi. Autopaikkojen vähimmäismäärä urheilu- ja vapaa-ajantiloille on 25 autopaikkaa. Muu autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset
Uusi rakentaminen on huomattavasti korkeampaa kuin nykyinen. Ratkaisua on perusteltu muun muassa varjostus- ja kaupunkikuvallisilla näkökulmilla. Pohjois-etelä-suuntaisesti sijoitettu kapea 8-kerroksinen asuinrakennus varjostaa viereisiä rakennuksia vähemmän kuin esimerkiksi Martinlaaksonpolun suuntaisesti sijoitettu rakennusmassa. Korkeampi rakentaminen säästää myös piha-aluetta enemmän kuin muut matalammat vaihtoehdot. Uusi rakentaminen perustuu Martinlaakson kehityskuvassa esitettyyn kokonaissuunnitelmaan.



Kuva 20. Rakennusmassan rakeisuus: olemassa oleva ja kehityskuvassa esitetty

Liikenne
Liikenteeseen ei tule merkittäviä muutoksia verrattuna nykytilanteeseen.

Tekninen huolto ja hulevedet
Kaavaa varten ympäröivillä katualueilla on valmis vesihuoltoverkosto, johon kaavan tontit liitetään. Uuden asuinrakennuksen vesijohto- ja jätevesiviemäriliitokset sijaitsevat Martinlaaksontiellä. Tontin hulevesiviemäri liitetään Martinlaaksonpolun hulevesiviemäriin.

Muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää tontilla ennen johtamista yleiseen verkostoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
Hulevesien määrä tulee lisääntymään jonkin verran alueen muuttuessa tiiviimmäksi. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyillä keinoilla hulevedet pystytään kuitenkin käsittelemään kaava-alueella, eivätkä ne aiheuta haittaa ympäristölle tai vastaanottaville vesistöille.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset, Vaikutukset väestöön
Kaava-alueelle on tulossa noin 80 asukasta, jos asumisväljyys on noin 40 k-m2/ asukas. Hanke tarjoaa uusia kysyntään vastaavia asuntoja.

5.4.4 Yhteenveto
Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Kaavassa otetaan huomioon sekä rakennettu ympäristö että luonnonympäristö.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Melu
Lentomelu on otettu huomioon kaavamääräyksin.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset
Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö
Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsultin toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus
Kohteen rakentamisen valmistelu ajoittuu syksylle 2014. Varsinainen rakentamisen aloitusajankohta sijoittuu aikaisintaan 2015 keväälle ja valmistuminen aikaisintaan vuodelle 2016.

Vantaalla 13.10.2014

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Johanna Rajala
Asemakaavasuunnittelija

Laatijan yhteystiedot:

Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh: 8392 2238, Sähköposti: johanna.rajala@vantaa.fi

tai

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh 8392 2675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi

LIITTEET
1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Asemapiirustus, 1:500
4. leikkauksia
5. Pohjakaaviot
6. Vesihuollon yleissuunnitelma

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	15.05.2014
Kaavan nimi	002159 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	15.02.2012
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002159
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5135	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,5135

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5135**	**100,0**	**4550**	**0,89**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	0,2516	49,0	3150	1,25	0,2516	3150
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2619	51,0	1400	0,53	-0,2516	-3150
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

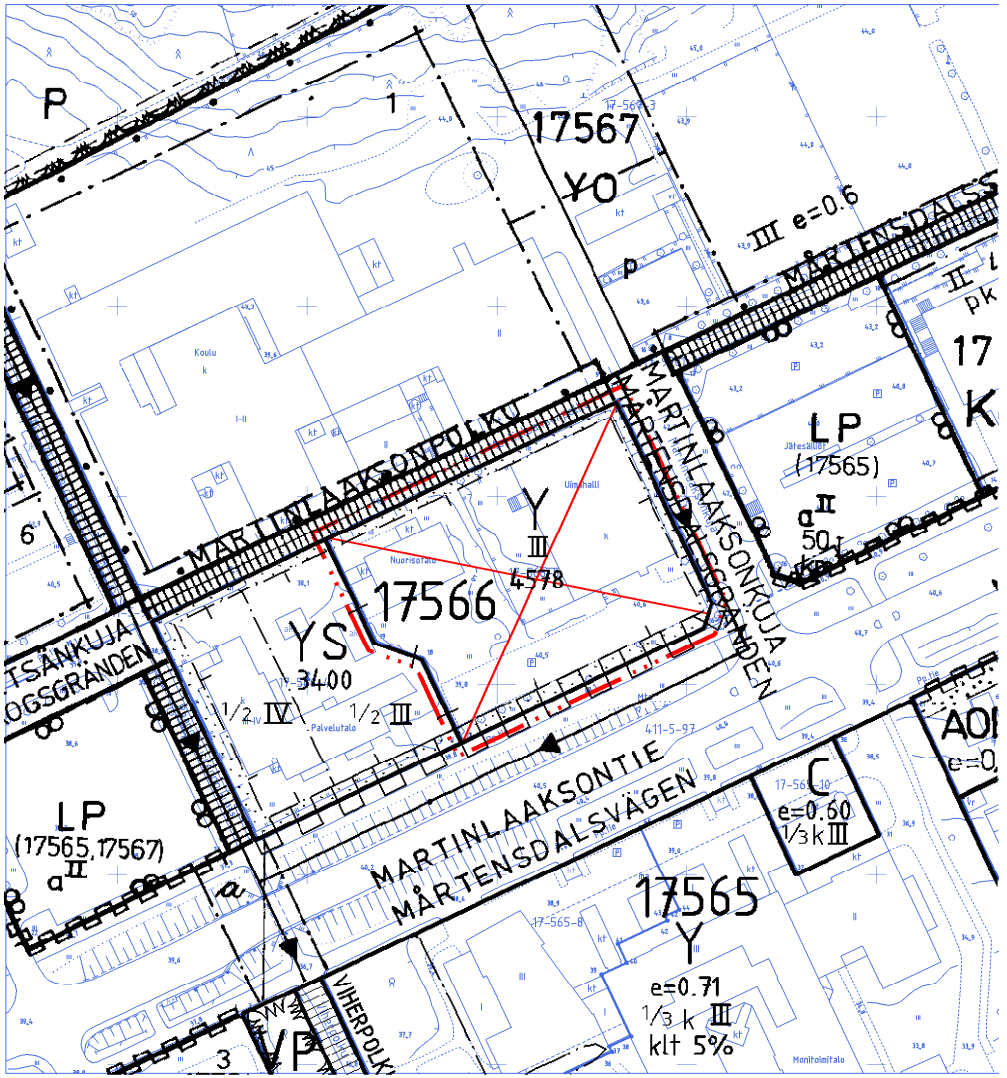
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5135**	**100,0**	**4550**	**0,89**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	0,2516	49,0	3150	1,25	0,2516	3150
AK	0,2516	100,0	3150	1,25	0,2516	3150
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2619	51,0	1400	0,53	-0,2516	-3150
Y	0,2619	100,0	1400	0,53	-0,2516	-3150
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002159	13.10.2014	684491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 17566.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 17566.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 17566.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17566.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — **3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Julkisivut
Rakennuksen 8-kerroksisen osan tulee olla selkeästi suorakaiteen muotoinen pohjois-etelä-suunnassa vähintään suhteessa 3:5. Rakennusmassan kapeampaa etelään suuntautuvaa päätyä tulee lisäksi porrastaa ja jaotella siten, että rungon kapeus korostuu.

Martinlaaksonpolulle päin olevia julkisivuja tulee elävöittää käyttämällä esimerkiksi lasierkkereitä tai ranskalaisia parvekkeita.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa paikalla muurattua tiiltä tai rappausta.

Rakennuksessa tulee olla tasakatto.

Rakennuksen maantasokerroksen Martinlaaksonpolulle päin avautuvan julkisivun tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma ja sitä tulee jäsennellä esimerkiksi suurin ikkunapinnoin.

Rakennusoikeus
Korttelialueelle saa rakentaa erityisasumista enintään 30% asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, yhteissaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 15% sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Parvekkeet ja erkkerit saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle enintään 2,5 metriä.

IV-konehuoneita ja teknisiä tiloja sekä niiden vaatimia rakenteita saa sijoittaa rakennusoikeuden ja kerroslu-vun estämättä. Näiden tilojen ulkonäköön julkisivussa tulee kiinnittää riittävästi huomiota siten, että ne suunnitellaan osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

erityisasuminen	1 ap/ 150 k-m²
muu asuminen	1 ap/ 130 k-m² .

Melusuojaus
Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Pihat
Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kuin niitä ei käytetä liikenteelle. Alueella tulee olla puita ja pensaita.

Korttelin 17566 tontin 6 puoleiselle osalle istutusaluetta tulee luoda tiheä istutuskaista pensaista ja perennoista.

Hulevedet
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Fasader
Byggnadspartiet i åtta våningar ska i nord-sydlig riktning vara klart och tydligt rektangulärt, åtminstone i förhållande 3:5. Den smalare gaveln av byggnadsmassan, vilken vetter mot söder, ska dessutom trappas av och delas in, så att den smala stommen framhävs.

Fasaderna mot Mårtensdalsstigen ska livas upp genom användning av till exempel burspråk i glas eller franska balkonger.

Som huvudsakligt fasadmaterial ska användas bränt egel som murats på plats eller puts.

Byggnaderna ska ha plant tak.

Den fasad i byggnadens markplan som vetter mot Mårtensdalsstigen ska ges ett öppet och funktionellt intryck och delas in genom till exempel stora fönsterytor.

Byggnadsrätt
I kvartersområdet får det byggas bostäder för specialboende högst 30 % av den våningsyta som anvisas i detaljplanen.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m².

Utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen kan i respektive våningsplan byggas skyddsrum, förråd, tekniska utrymmen, gemensamma bastur för invånarna och gemensamma utrymmen för invånarna som betjänar boendet, på sammanlagt högst 15 % av den tillåtna byggnadsytan. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

Balkongerna och burspråken får sträcka sig högst 2,5 meter utanför byggnadsytans gräns.

Ventilationsmaskinrum och tekniska utrymmen samt de konstruktioner som dessa kräver får placeras utan att byggrätten och våningstalet utgör ett hinder. Tillräcklig uppmärksamhet ska fästas vid utseendet på dessa utrymmens fasader, så att de planeras som en del av byggnadens arkitektur.

Trafik och parkering
Minimiantalet bilplatser:

specialboende	1 bp/150 m²-vy
övrigt boende	1 bp/130 m²-vy

Bullerskydd
Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadshusens ytterväggar ΔL skall vara minst 32 dB.

Gårdarna
De tomtdelar som blir obebyggda ska planteras till de delar som de inte används för trafik. På området ska finnas träd och buskar.

I den del av kvarter 17566 som vetter mot tomt 6 ska det planteras en tät remsa med buskar och perenner.

Dagvatten
På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

	Tonttikohtaisen hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää rakennusluvan hakemisen yhteydessä.	När en dagvattenplan utarbetas för respektive tomt ska Vanda stads dagvattenprogram beaktas. Godkännande av dagvattens planen ska inhämtas i samband med bygglovet.
	Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.	På området ska användas genomsläppliga ytbeläggningar.
Y	**Yleisten rakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för allmänna byggnader.**
	Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja se tulee sovittaa yhteen ympäröivien rakennusten kanssa.	Byggnadens arkitektur ska vara högklassig och passa ihop med de omgivande byggnaderna.
	Tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.	På tomten får byggas bostäder nödvändiga med tanke på fastighetens service.
	Korttelin 17566 tontin 7 puoleinen osa istutusaluetta tulee suunnitella uimahallin ulkovirkistysalueeksi.	I den del av kvarteret 17566 som vetter mot tomt 7 ska planteringsområdet planeras som ett rekreationsområde utomhus för simhallen.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.
	Tonttikohtaisen hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma tulee hyväksyttää rakennusluvan hakemisen yhteydessä.	När en dagvattenplan utarbetas för respektive tomt ska Vanda stads dagvattenprogram beaktas. Godkännande av planen ska inhämtas i samband med bygglovet.
	Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.	På området ska användas genomsläppliga ytbeläggningar.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Urheilutilat ja vapaa-ajantilat 25 autopaikkaa Muu autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Minimiantalet bilplatser: idrottslokaler, fritidslokaler 25 bilplatser Behovet av bilplatser fastställs i samband med bygglovet.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
6	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
17	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MART	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
17566	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
1400	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
II	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
ah	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.**	**Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.**
le	**Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.**	**För lek och utevistelse reserverad del av område.**
wh	**Hulevesialue.**	**Dagvattenområde.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som bör planteras.**
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	**Trädrad som skall bevaras / planteras.**
ajo	**Ajoyhteys.**	**Körförbindelse.**
h	**Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.**	**Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.**
p	**Pysäköimispaikka.**	**Parkeringsplats.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
	TONTTIJAKO	**TOMTINDELNING**
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	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

Mätningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

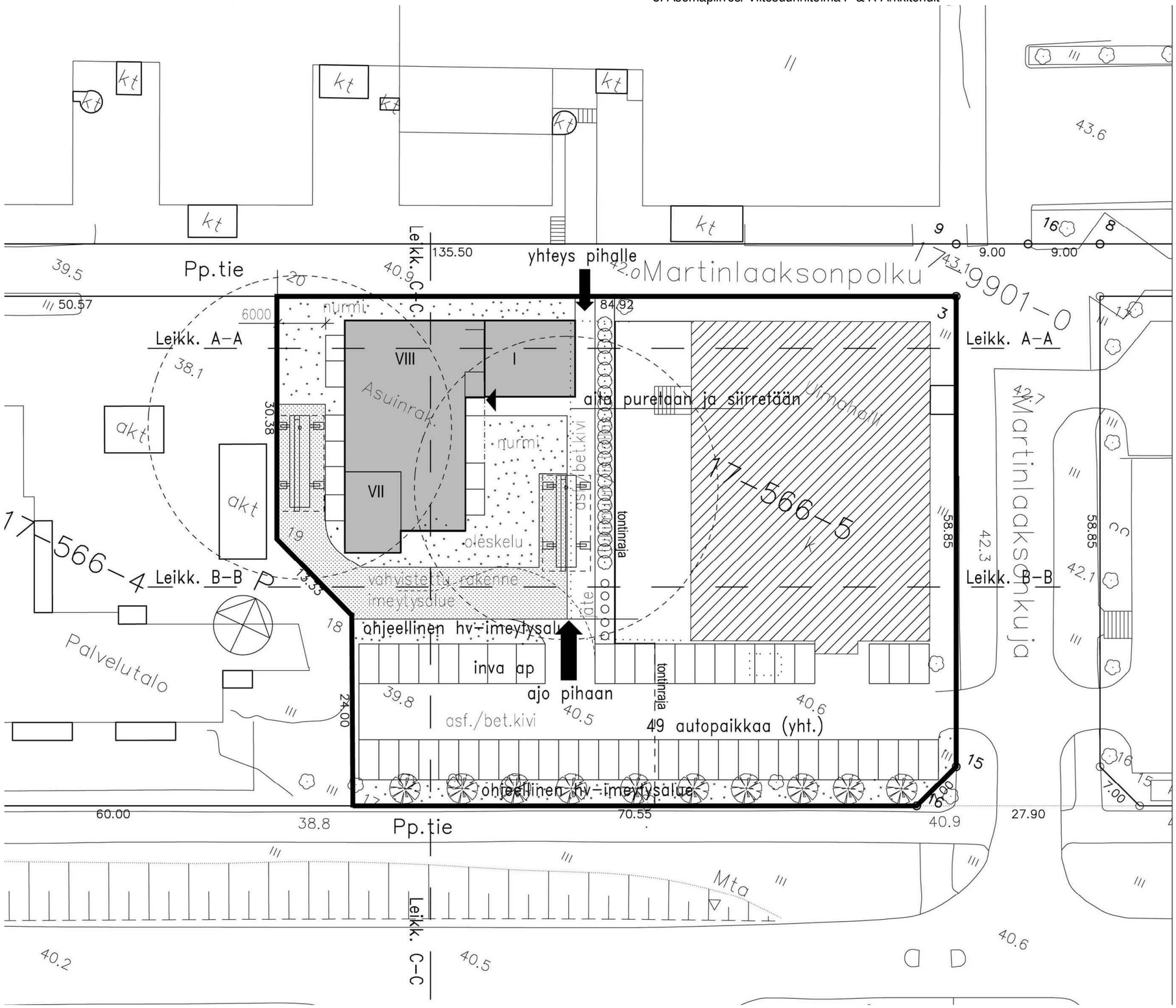
Vantaalla / Vanda __.__20__

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

3. Asemapiirros/ Viitesuunnitelma P & R Arkkitehdit



UUSI RAKENNUSOIKEUS	3 150 kem2
ERITYISASUNNOT 1.–3.KERROS	16 kpl
ASUNNOT 3.–8.KERROS	36 kpl
ASUNNOT YHTEENSÄ	52 kpl
KERROSALA YHTEENSÄ	3 150 kem2
KOKONAISALA	3 845 brm2

AUTOPAIKAT

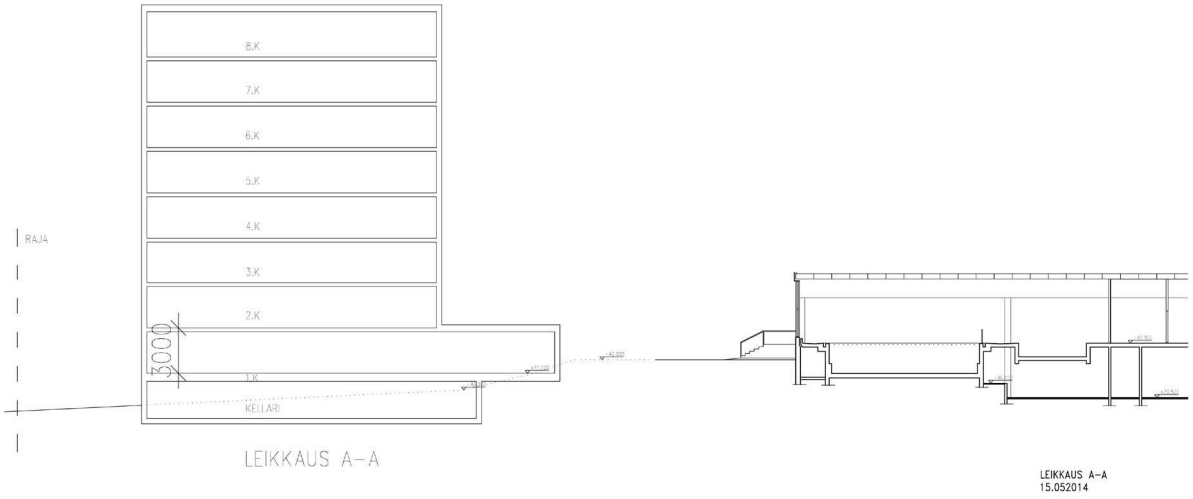
ERITYISASUMINEN 1 AP/150 kem2	6 AP
MUU ASUMINEN 1 AP/130 kem2	18 AP
UIMAHALLIN AUTOPAIKAT	25 AP
AUTOPAIKKATARVE YHT.	49 AP

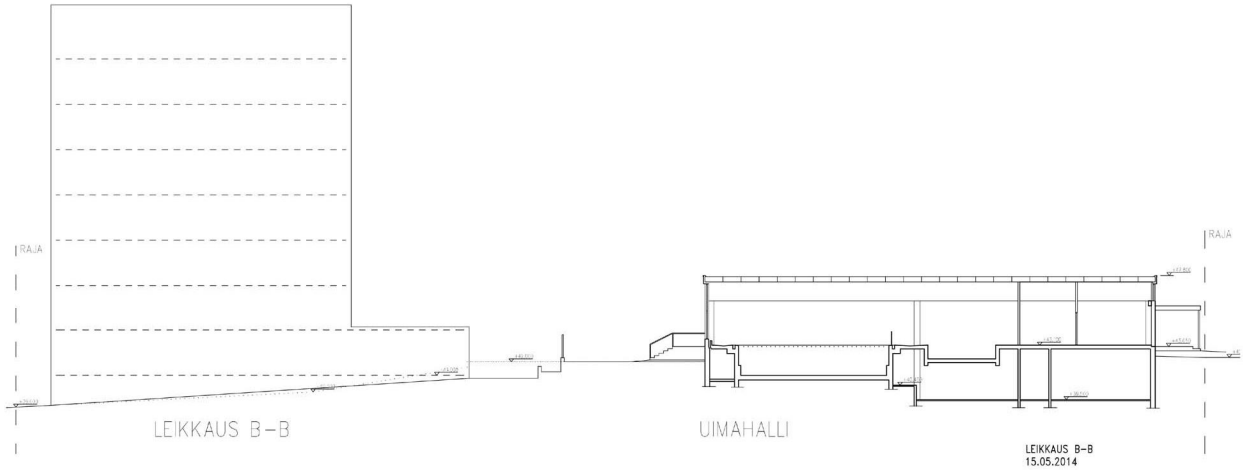
VAV MARTINLAAKSONPOLKU 3

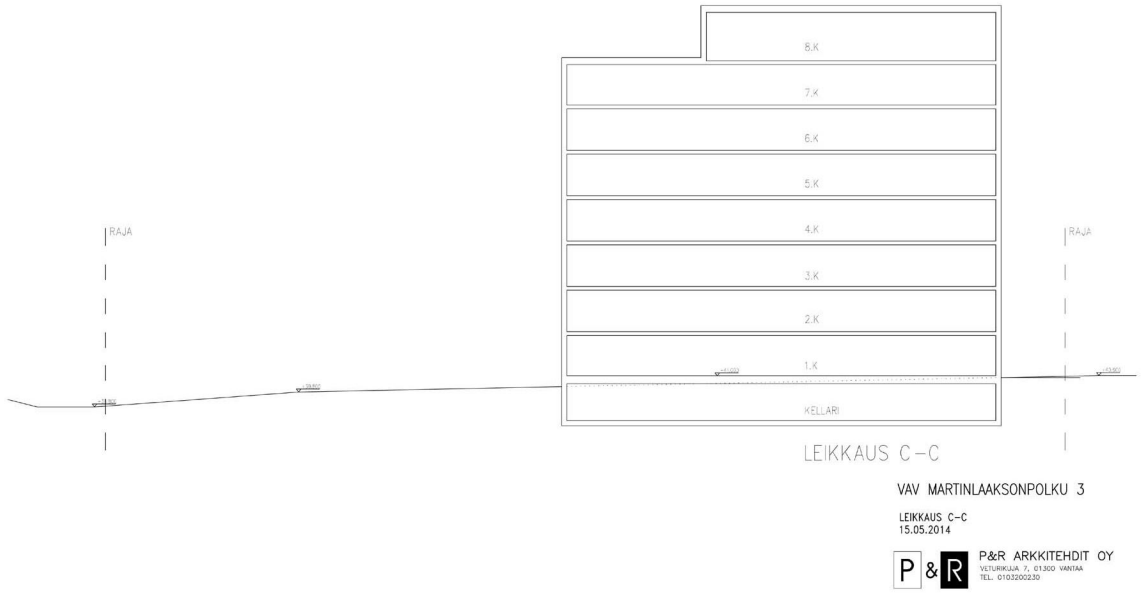
ASEMAKAAVAN MUUTOS
TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 1:500
15.05.2014

P&R ARKKITEHDIT OY
VETURIKUJA 7, 01300 VANTAA
TEL. 0103200230

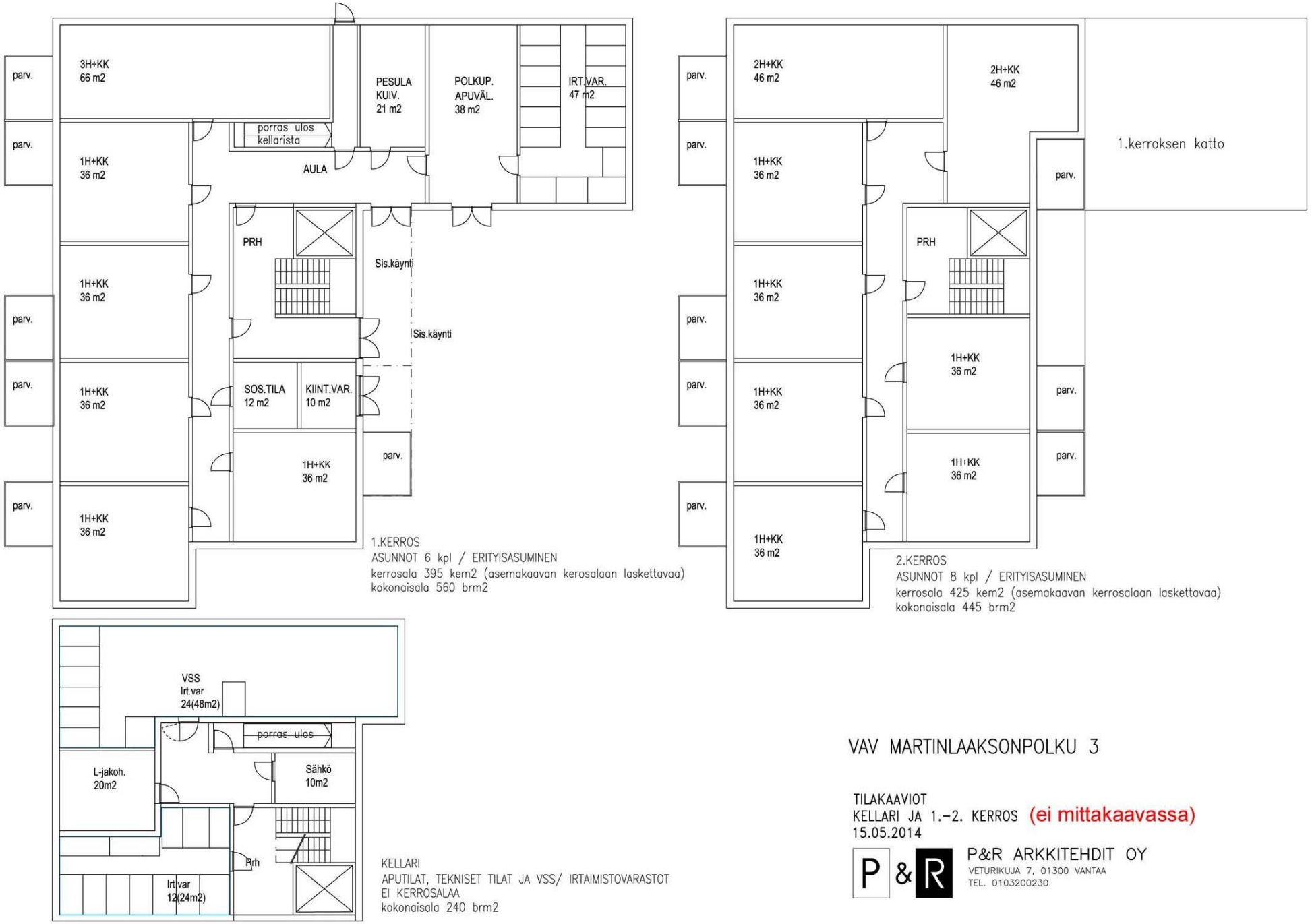
4. Leikkauksia







5. Pohjakaaviot

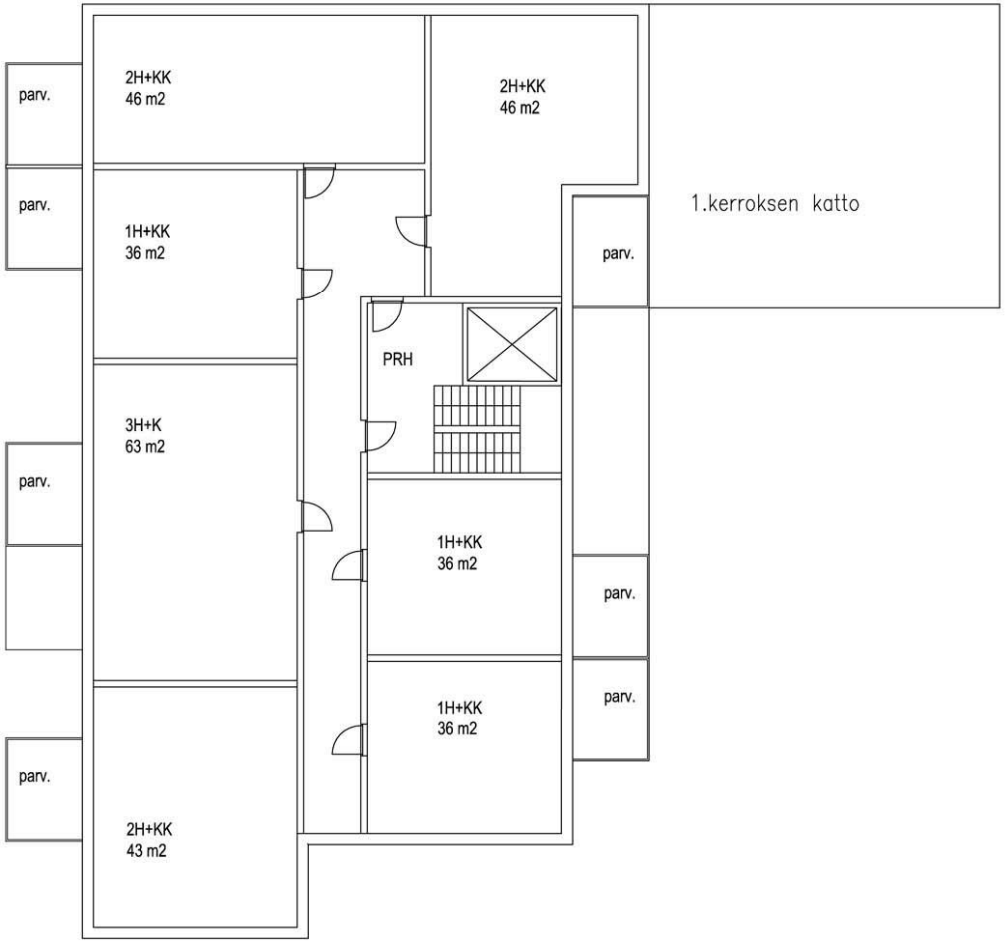


VAV MARTINLAAKSONPOLKU 3

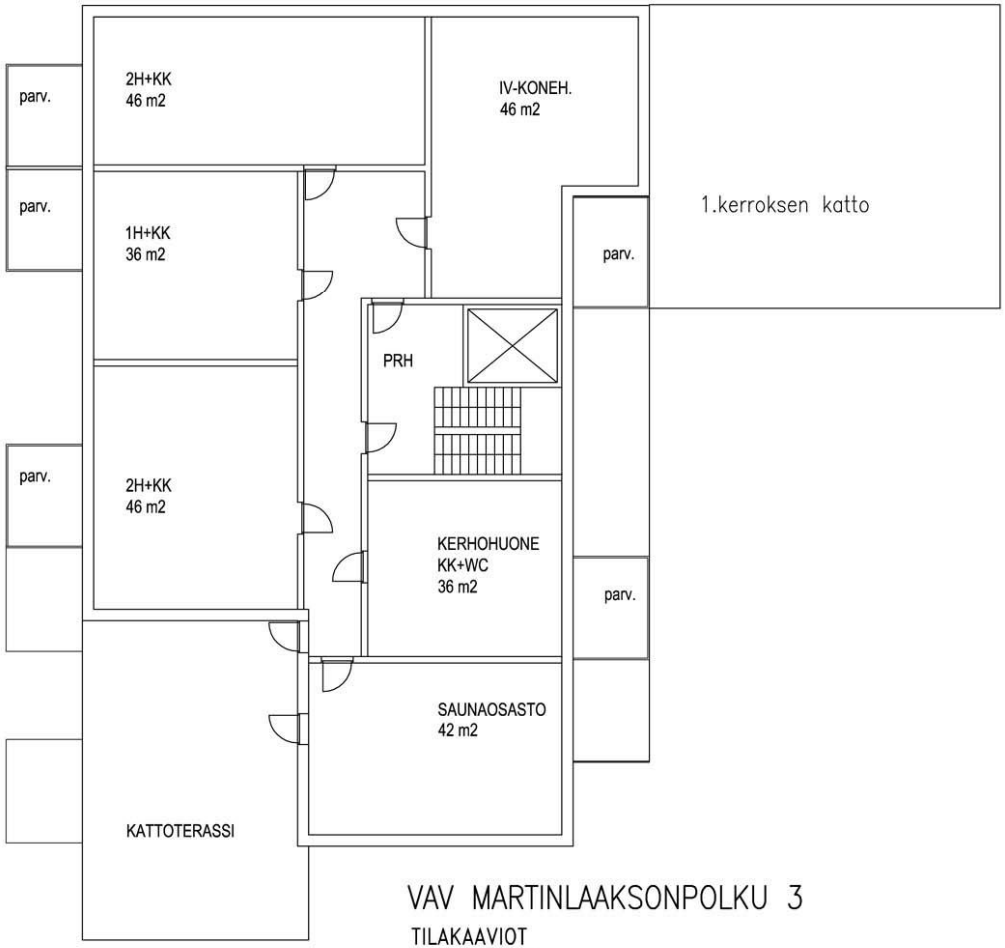
TILAKAAVIOT
KELLARI JA 1.–2. KERROS (ei mittakaavassa)
15.05.2014

P&R ARKKITEHDIT OY
VETURIKUJA 7, 01300 VANTAA
TEL. 0103200230

3.–7.KERROS
ASUNNOT/7 kpl/kerros = yhteensä 35 ASUNTOA
kerrosala 5 x 425 kem2 = 2 125 kem2 (asemakaavan kerrosalaan laskettavaa)
kokonaisala 5 x 445 brm2 = 2 225 brm2



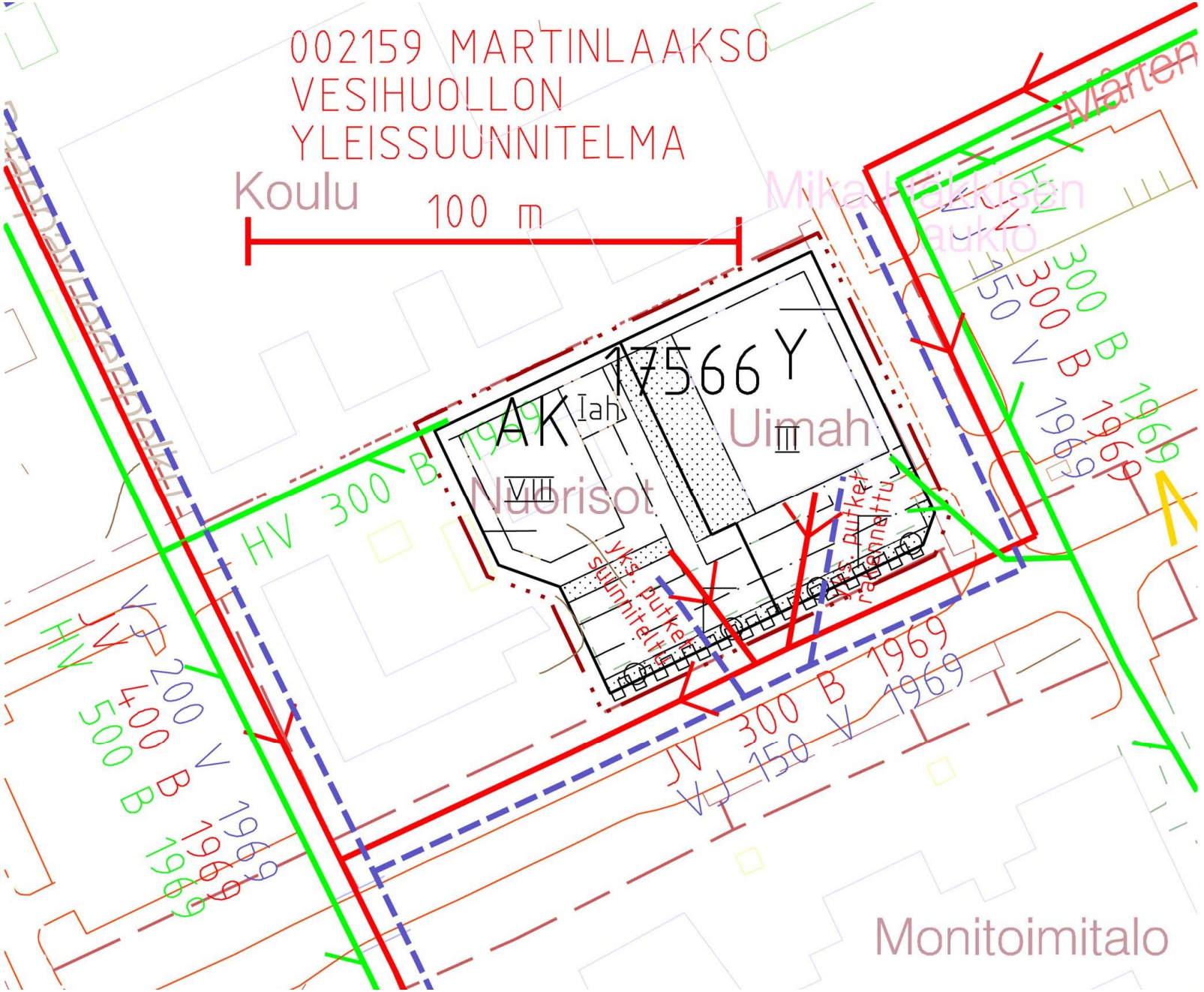
8.KERROS
ASUNNOT 3 kpl, SAUNAOSASTO, KERHOHUONE ja IV–KONEHUONE
kerrosala 205 kem2 (asemakaavan kerrosalaan laskettavaa)
kokonaisala 375 brm2



VAV MARTINLAAKSONPOLKU 3
TILAKAAVIOT
3.–8.KERROS
15.05.2014 (ei mittakaavassa)

P&R ARKKITEHDIT OY
VETURIKUJA 7, 01300 VANTAA
TEL. 0103200230

6. Vesihuollon yleissuunnitelma



12 § **Asemakaavamuutos 002229 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Orvokkitie 20 / TLA**

VD/6164/10.02.04.01/2013

TLA/ATI/MKO/SRU

Asuinkerrostalorakentamista Valkoisenlähteentien eteläpuolella sijaitsevien 40–50-luvulla rakennettujen omakotitalojen tilalle. Alueen rakennusoikeus kasvaa noin 1760 k-m².

Asemakaavamuutos koskee osa korttelia 61305, kaupunginosassa 61, Tikkurila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 61305.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osa korttelia 61305.

Alue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosassa Orvokkitien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä, Valkoisenlähteentien eteläpuolella.

Kaavan hakija
Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu

Maanomistus
Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu ja Asunto Oy Vantaan Orvokkitie 18 B

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Räty konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuinaluetta, A1.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutoksen tarkoituksena on Tikkurilan kaupunginosan maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän lisääminen. Osa asuinrakennusten (A) ja osa rivitalojen (AR) korttelialueista muutetaan asuinkerrostalojen (AK) ja asuinrakennusten (A) korttelialueiksi. Kaavamuutoksen myötä määräala 1049-M601 liitetään kiinteistöön 1049 (Orvokkitie 18 b). Näiden kiinteistöjen rakennusoikeus ei muutu kaavamuutoksessa. Alueella sijaitsevat 40–50-luvuilla rakennetut omakotitalot ja 50-luvulla rakennettu myymälärakennus puretaan. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahden uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 1760 k-m², kun asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 2600 k-m². AK-korttelialueen tehokkuudeksi tulee e=1,0, asuinrakennusten korttelialueen (A) tehokkuus säilyy entisellään e=0,35. Alueelle tulee yhteensä 50–60 asuntoa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.3.2014. Työn edetessä kaavamuutosalue laajeni ja asemakaavamuutostyöstä tehtiin uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.5.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin ensimmäisen kuulemisen aikana yhdeksän kappaletta ja toisen kuulemisen aikana kahdeksan kappaletta. Saadut mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002229 sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Orvokkitie 20,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu maksaa muutoskustannukset (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.10.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, p. 8392 6185
kaavasuunnittelija Minna Koskinen, p. 8392 3440
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

002229

Orvokkitie 20, Tikkurila 61



Orvokkitie 20 Valkoisenlähteentien suunnasta kuvattuna syksyllä 2014

Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 13.10.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002229. Kaavoitus on tullut vireille 3.3.2014.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos:	kaupunginosa 61, Tikkurila
	koskee osa korttelia 61305
(Kumoutuva asemakaava	koskee osa korttelia 61305)

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:
Minna Koskinen, p. 8392 3440, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Ilmoitus vireille tulosta 3.3.2014. Vantaan kaupungin asukaslehdessä oli ilmoitus kaavoituksen alkamisesta 15.3.2013.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Orvokkitien kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosassa Orvokkitien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä, Valkoisenlähteentien eteläpuolella.



Ilmakuva Tikkurilasta 2013

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos nro 002229, Orvokkitie 20. Kaavamuutoksen tarkoituksena on Tikkurilan kaupunginosan maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän lisääminen. Osa asuinrakennusten (A) ja osa rivitalojen (AR) korttelialueista muutetaan asuinkerrostalojen (AK) ja asuinrakennusten (A) korttelialueiksi.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,33 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 1760 k-m². Suunniteltu aluetehokkuus asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) on e=1,0. Asuinrakennusten korttelialueen (A) tehokkuus säilyy entisellään, e=0,35.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake 13.10.2014
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 13.10.2014
- Asemakaavamerkinnät ja määräykset 13.10.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.3.2014 (Erillinen asiakirja)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, toinen kuuleminen 26.5.2014 (Erillinen asiakirja)
- Meluselvitys 27.6.2014, Insinööritoimisto Heikki Helimäki Oy (Erillinen asiakirja)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Koy Tikkurilan kruunu. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013. Kaavamuutoshakemuksessa esitettiin, että asuinrakennusten (A) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialueet muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

- Orvokkitie 20 asemakaavamuutostyö käynnistyi 3.3.2014 työnumerolla 002229. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 15.3.2014 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä. (MRL 62 §)

- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä Koy Tikkurilan kruunun kanssa. Pohjana on ollut arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rädyn laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.

- Työn edetessä kaavamuutosalue laajeni ja asemakaavamuutostyöstä järjestettiin uusi kuuleminen 26.5.2014. Mielipiteet pyydettiin 30.6.2014 mennessä. (MRL 62 §)

- Koy Tikkurilan kruunu teetti kaavamuutosalueesta meluselvityksen 27.6.2014. Meluselvityksen on laatinut Insinööritoimisto Heikki Helimäki Oy.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 13.10.2014 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.

- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus ja maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Osa asuinrakennusten korttelialueesta (A) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavamuutoksen myötä määräala 1049-M601 liitetään kiinteistöön 1049 (Orvokkitie 18b). Näiden kiinteistöjen rakennusoikeus ei muutu kaavamuutoksessa. Alueella sijaitsevat 40–50-luvuilla rakennetut omakotitalot ja 50-luvulla rakennettu myymälärakennus puretaan. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahden uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Kerrostalot ovat korkeudeltaan 3-5-kerroksisia. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 1760 k-m². AK-korttelialueen tehokkuudeksi tulee e=1,0. Asuinrakennusten korttelialueen (A) tehokkuus säilyy entisellään: e=0,35.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

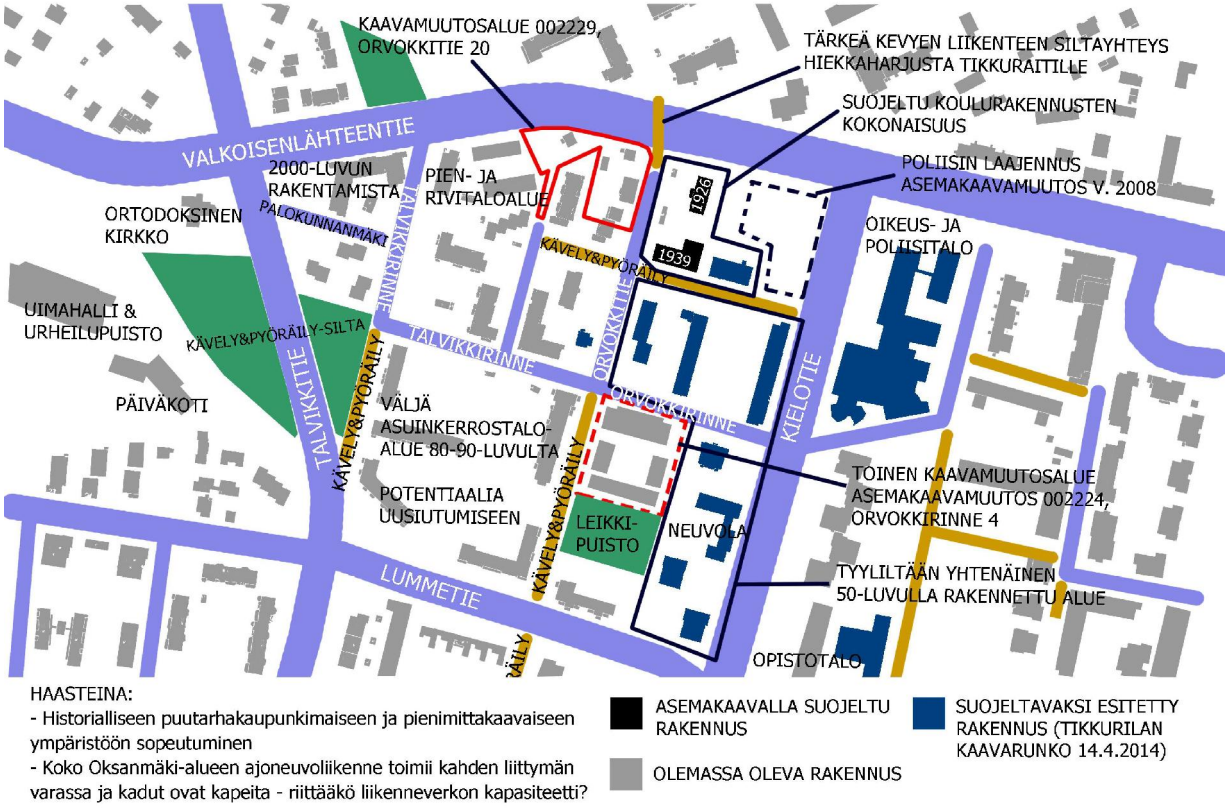
Maanomistaja aloittaa olemassa olevien rakennusten purkamisen ja uudisrakennusten rakentamisen, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Kaavamuutokseen liittyy sopimus.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosan pohjoisosassa, Oksanmäellä, joka on rakentunut nykyiseen muotoonsa vuosien 1950–90 välisenä aikana. Alueen asuntovaltainen lähiympäristö edustaa Tikkurilan vanhinta ja yhtenäisintä osaa. Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoispuolella uudehko, vilkasliikenteinen katuyhteys, Valkoisenlähteentie.



3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

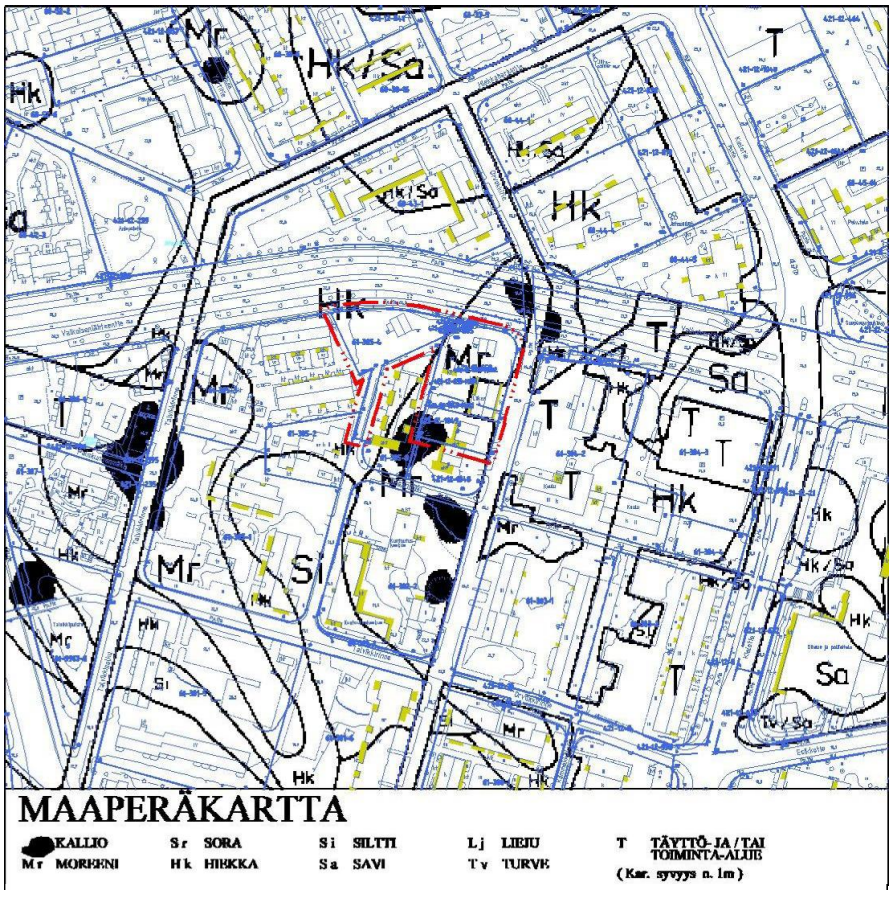
Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen savilaakson ja Hiekkaharjun selänteen rajamaille, jossa maasto kohoaa etelän suunnasta pohjoiseen siirryttäessä ja vaihtuu savimaasta moreenin kautta hiekkaperäiseksi. Lähialueen kasvillisuutta leimaavat kookkaat männyt.

Topografia

Maaston korot vaihtelevat alueella +23,0 ja +25,0 metrin välillä. Maasto laskee kaavamuutosalueen keskiosassa itä-länsi suuntaisesti. Muuten alueen sekä itä että länsipuoliskot ovat maastoltaan melko tasaiset. Alueen pohjoispuolella kulkeva Valkoisenlähteentie on kaavamuutosalueen maanpintaa matalammalla: tien korko kaavamuutosalueen läheisyydessä on noin +21,0.

Maaperä

Kaavamuutosalueen itäpuoli on maaperäkartan mukaan maaperältään moreenia (Mo) ja länsipuoli hiekkaa (Hk). Maalajin vaihtuminen sijoittuu alueen keskivaiheille, kaavamuutosalueen kapeimpaan kohtaan.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilan alueella oli vuoden 2013 alussa runsaat 4900 asukasta. Väestön sosiaalista rakennetta kuvaa kasvava ikääntyvien määrä, pienet ruokakunnat ja työssäkäyvät aikuiset. Väestön ennustetaan kasvavan noin 600 asukkaalla vuoteen 2020 mennessä (Tilastokeskus ja Vantaan väestöennuste 2013). Ikärakenteen ennustetaan säilyvän nykyisen kaltaisena.

Yhdyskuntarakenne ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Hiekkaharjun ja Tikkurilan kaupunginosien rajan tuntumassa. Pohjois-Tikkurila ja Hiekkaharju ovat asuntovaltaisia, paikoittain melko väljiä rivi- ja kerrostaloalueita. Lähialueen kaupunkikuvassa on edelleen nähtävissä 1950-luvun noppamaisten ja rapattujen rakennusten kokonaisuus. Alueelle rakennettiin 1950-luvulla nykyisin neuvolana toimiva terveyskeskus ja maalaiskunnan ensimmäiset kerrostalot As Oy Lohenpyrstö ja As Oy Kultapyrstö. Alue on täydentynyt 1960–90-luvuilla rivi- ja kerrostaloin. Orvokkitien pohjoispäädyssä sijaitsee 1920- ja 1930-luvuilla rakennettujen koulurakennusten kokonaisuus.



Orvokkitien koulu kevättalvella 2014

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueen lähistöltä löytyvät kattavat julkiset palvelut. Noin 500 metrin säteeltä löytyvät mm. peruskoulu, lukio ja useampi päiväkoti, Vantaan aikuisopisto, Poliisi- ja oikeustalo ja Tikkurilan urheilupuisto monipuolisine urheilupalveluineen. Lähialueen kaupalliset palvelut keskittyvät, muutamaa kivijalkaliiketilaa lukuun ottamatta, Kielotien varteen, Tikkuraitille ja uuden asemakeskuksen, Dixin läheisyyteen.

Työpaikkoja oli Tikkurilassa vuonna 2011 noin 6200.

Virkistys

Tikkurilassa on Vantaan kaupunginosista vähiten virkistysalueita asukasta kohti. Määrää korvaa kuitenkin hyvä raittiverkosto. Tikkurilan sisäiset puistot ovat niin sanottuja ”postimerkkipuistoja”, jotka ovat saaneet muotonsa palstoittamalla syntyneestä kaupunkirakenteesta. Laajemmat virkistysalueet ja -reitit sijoittuvat Keravanjoen, Kylmänojan ja Rekolanojan varsille.



Kaavamuutosalueella sijaitsee 50-luvulla rakennettu myymälärakennus, kuva otettu syksyllä 2014.

Liikenne

Orvokkitie ja Oksanmäki ovat tonttikatuja, joista autoliikenne kulkee Talvikkirinteen ja Orvokkirinteen kautta Kielotielle. Liikennettä kaduille tuottavat asuinrakennusten lisäksi Orvokkitien koululla sijaitseva Vantaan musiikkiopisto ja kuvataidekoulu sekä Talvikkirinteessä sijaitseva kuntoutuskeskus, jonne ajo tapahtuu Oksanmäeltä.

Kevyt liikenne

Orvokkitie 20:stä on suora yhteys Orvokkitietä pitkin Tikkurilan keskustaan. Kielotielle johtaa Oksanmäki, joka jatkuu Orvokkitien koululta kevyen liikenteen väylänä. Länteen, Tikkurilan urheilupuistoon johtaa kevyen liikenteen väylä siltaa pitkin Talvikkirinteestä Talvikkitien yli. Pohjoiseen Orvokkitie jatkuu kevyenliikenteen väylänä Valkoisenlähteentien yli siltaa pitkin.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelta on noin kilometrin matka Tikkurilan asemalle, joten hyvät raideyhteydet ovat kohtuullisen kävelymatkan päässä. Lähimmät bussipysäkit löytyvät Lummetieltä ja Kielotieltä noin 200–300 metrin päästä kaavamuutosalueesta.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Vesijohto DN100 on rakennettu Oksanmäelle, josta se tulee noin 40 metrin matkan kaava-alueelle rasitekujaa pitkin. Oksanmäeltä vesijohto liittyy Orvokkirinteen kautta Kielotien runkovesijohtoon, joka kuuluu Tikkurilan painepiiriin.

Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Tikkurilan vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m (merenpinnasta).

Jätevesiviemäröinti

Jätevesiviemäri DN200 kulkee vesijohdon yhteydessä. Viemäri laskee eteenpäin Orvokkirinteen kautta Tikkurilan runkoviemäriin, josta vedet johtuvat Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueelle ei tule nykyisellään hulevesiverkostoa vaan hulevedet haihtuvat ja imeytyvät pääsääntöisesti tontilla.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Liikenne- ja lentomelu

Tikkurilantien tiemeluennuste 2030 -kartan mukaan kaavamuutosalueelle kohdistuu 50–64 dB:n liikennemelu. Liikennemelu on voimakkainta alueen pohjoisreunassa, Valkoisenlähteentien välittömässä läheisyydessä. Melutasot vaimenevat etelän suuntaan siirryttäessä.

Kaavamuutosalue ei sijaitse lentomelualueella.

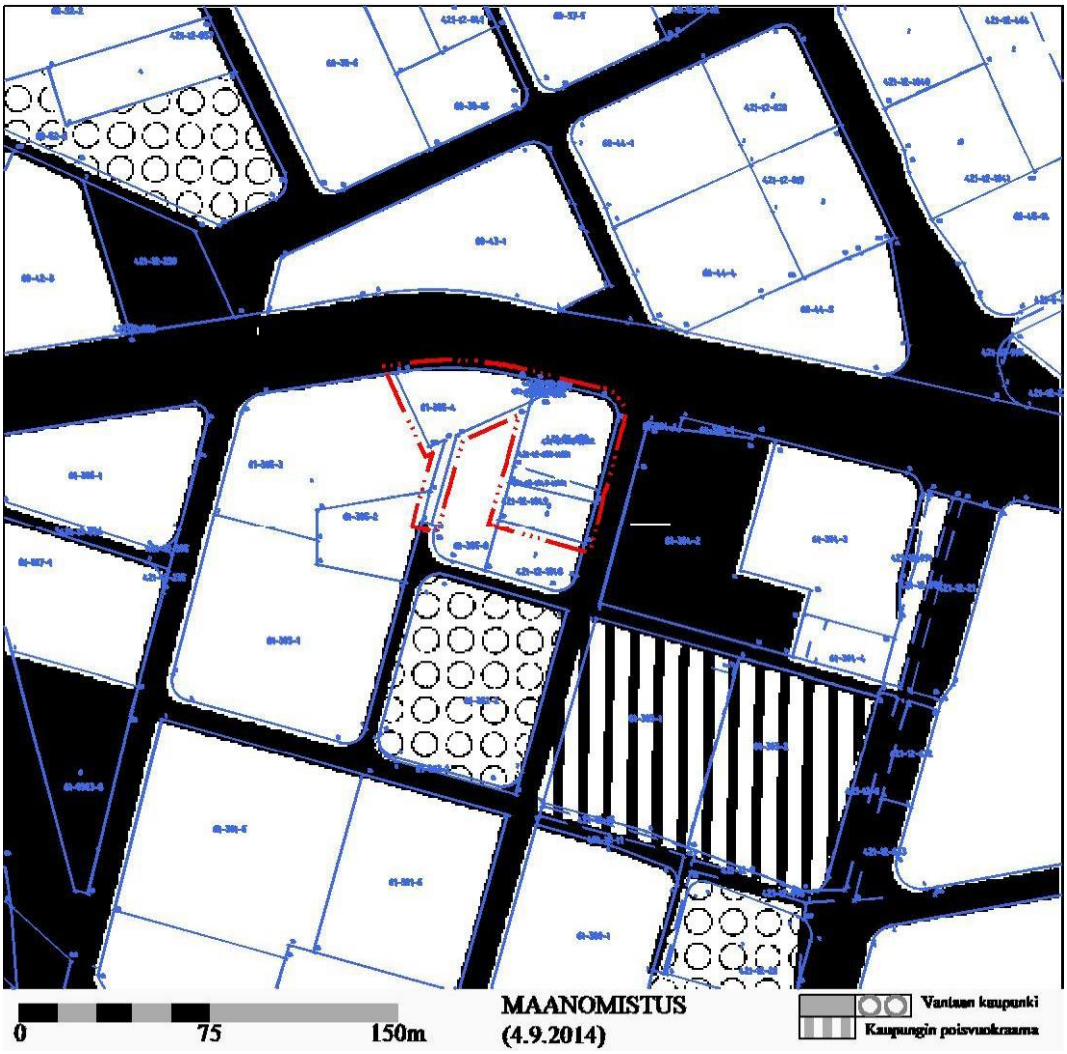
Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq saa enintään olla asuinhuoneissa klo 7-22 (päiväohjearvo) 35 dB ja klo 22-7 (yöohjearvo) 30 dB.



Kaavamuutosalueen pohjoispuolella kulkeva Valkoisenlähteentie syksyllä 2014

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Koy Tikkurilan kruunu ja Asunto Oy Vantaan Orvokkitie 18b.

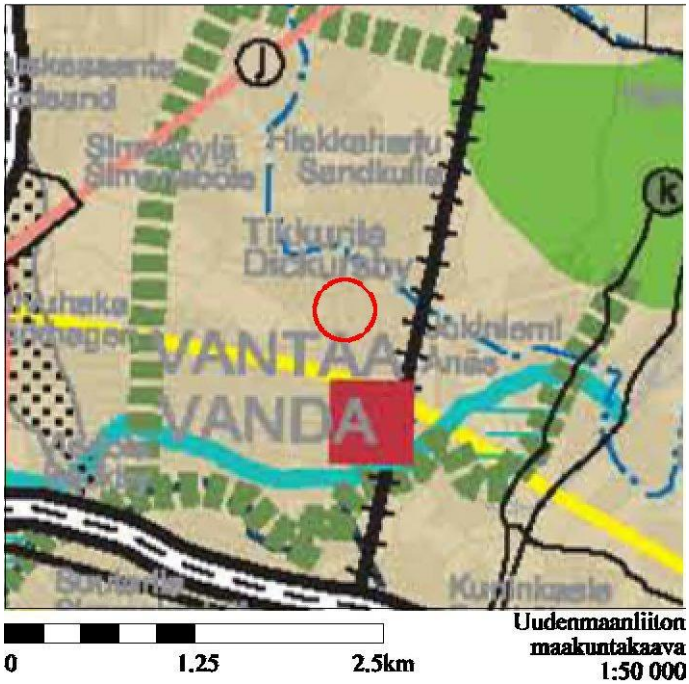


3.1.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

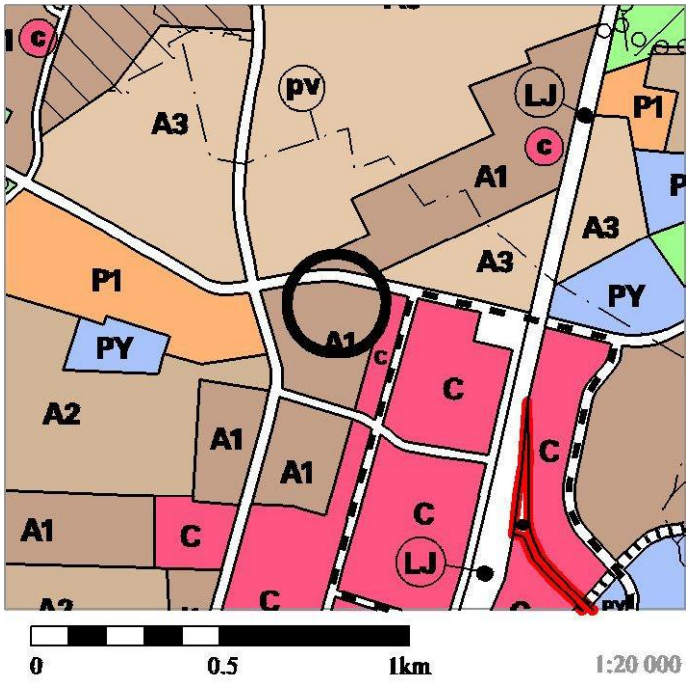
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.
Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)
Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



Ote maakuntakaavasta

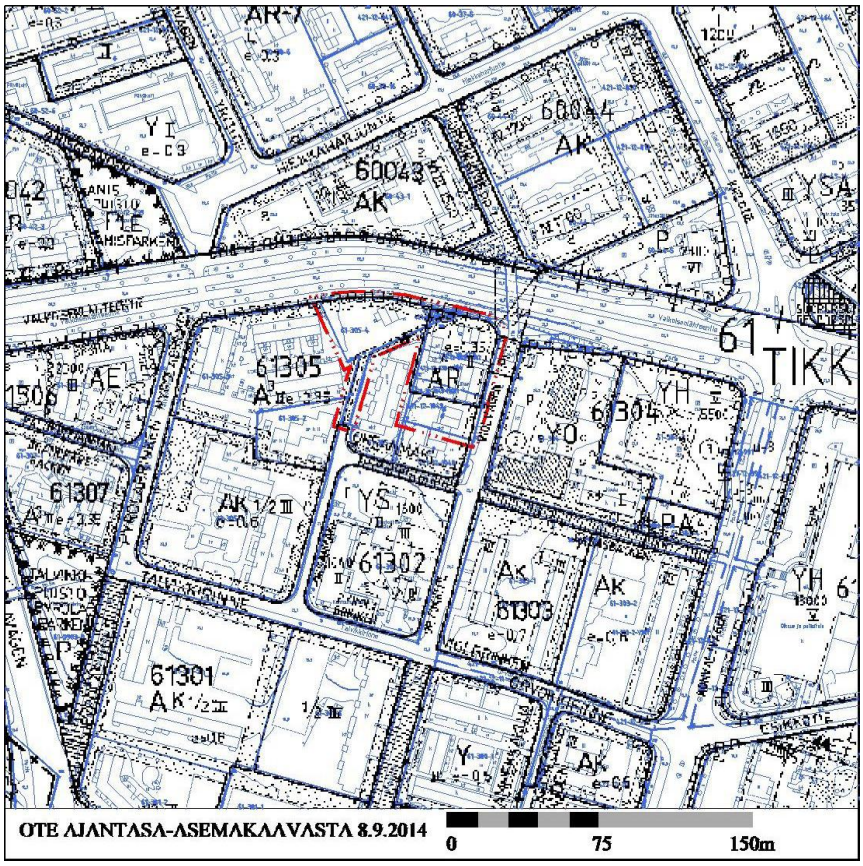
Yleiskaava (KV 17.12.2007)
Alue on merkitty yleiskaavaan tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueen länsipuolella sijaitsee joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Ote yleiskaavasta

Asemakaava (SM 29.4.1981, KV 30.9.1996)
Alueella voimassa oleva asemakaava nro 610500 (Tikkurila IX) on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 29.4.1981. Suunnittelualue on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Osaan korttelia 61305 on tehty kaavamuutos nro 001290, jossa asuinrakennusten

korttelialue on muutettu rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Kaavamuutos nro 001290 on hyväksytty kaupungin valtuustossa 30.9.1996.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Muut suunnitelmat

Kunnan asettamat tavoitteet

<u>Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:</u>

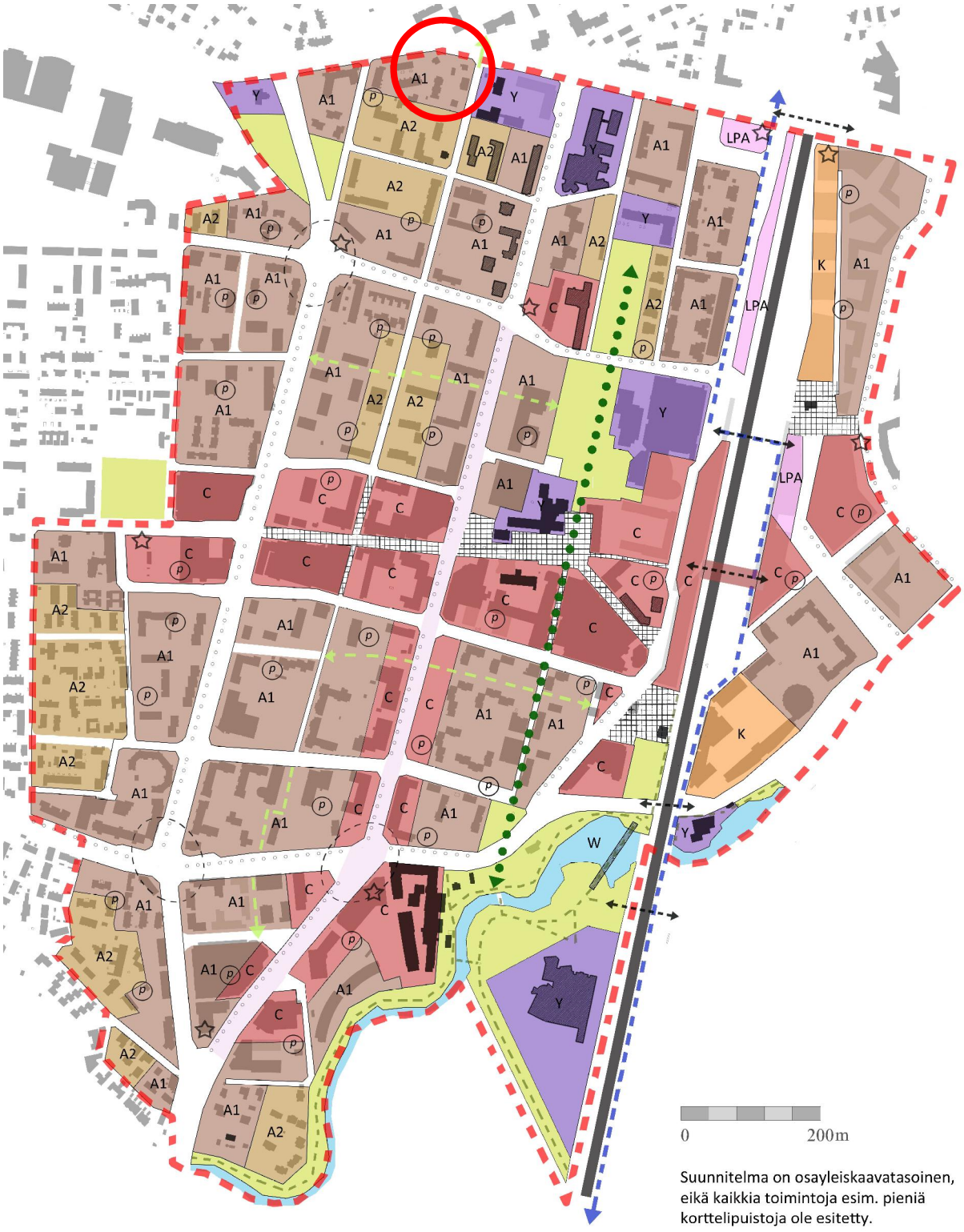
- Edistetään toimivan ja kestävän kaupunkirakenteen toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä.
- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin vetovoimaisuus asuinpaikkana paranee.

<u>Vantaan arkkitehtuuristrategian (kv 30.1.2006) toimenpiteitä:</u>

- Voimistetaan alueen identiteettiä.
- Suunnitellaan uudenlaisia asuntoja ja asuntoalueita.
- Kohennetaan olemassa olevaa ympäristöä.

<u>Tikkurilan kaavarunko (KALA 14.4.2014)</u>

- Vahvuudet (sijainti, historia, vehreys) hyödynnetään
- Imagoa ja kaupunkikuvaa kohennetaan
- Asukkaita ja palveluja lisää
- Kävely ja pyöräily osaksi kaupunkielämää
- Väriä kaupunkiin



Orvokkitie 20:n kaavamuutosalue on merkitty Tikkurilan kaavarunkoon tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1, ensisijaisesti kerrostaloille)

MERKKIEN SELITYKSET:

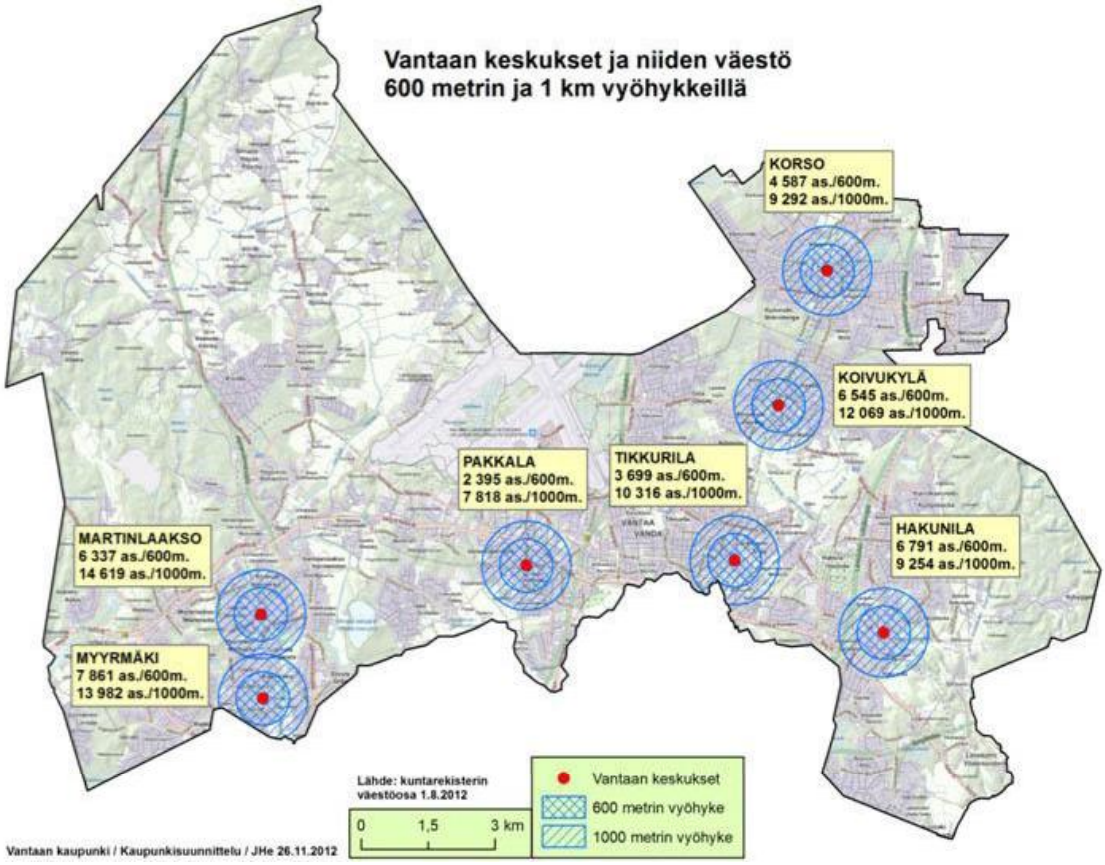


Tikkurilan kaavarunkokaaviossa käytettyjen merkkien selitykset

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen vuosille 2012-2015 sekä Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 tavoitteena on 2000 uuden asunnon rakentaminen vuosittain Vantaalle. Tikkurilan keskusta on erinomaisten raideliikenneyhteyksien varrella, mutta nykyisellään Vantaan muihin keskuksiin verrattuna se on suhteellisen harvaan asuttu alue. Keväällä 2014 kaupunkisuunnittelulautakunnassa esitellyssä Tikkurilan kaavarunkotyössä Tikkurilan todetaan omaavan potentiaalia kasvaa oikeaksi kaupunkikeskustaksi. Monipuolisten, kävelyetäisyydellä sijaitsevien palveluiden läheisyyteen halutaan tehottoman asuntokannan tilalle monipuolista asuinkerrostalorakentamista, keskitettyä ja rakennettua pysäköintijärjestelmää ja kivijalkaliiketiloja.



4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Koy Tikkurilan kruunu. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013. Orvokkitie 20:n asemakaavamuutostyö oli kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmassa työnumerolla 002229.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat

- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet), Museovirasto jne.
- Rajoittuvat naapurikunnat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne jotka katsovat olevan osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 3.3.2014

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä 15.3.2014 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002229 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 3.3.2014. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 7.4.2014 mennessä jätettiin yhteensä 9 mielipidettä. Naapureiden ja lähialueiden asukkaiden mielipiteissä (4 kpl) kritisoitiin suunnitelman tehokkuutta: alue nähdään pientaloalueena, jolle ei sovellu kolmea kerrosta korkeampi kerrostalorakentaminen. Naapureiden mielestä suunniteltu kaavamuutos ei ole oikeudenmukainen lähistön muita asukkaita kohtaan. Se ei huomioi naapureiden pihoja eikä sovellu tehokkuutensa vuoksi suojelukohteen (Orvokkitien koulu) viereen. Kaikissa lähialueen asukkaiden mielipiteissä oltiin myös erityisen huolissaan alueen liikennejärjestelyiden ja pysäköintipaikkojen riittävyydestä.

Vantaan kaupunginmuseo ei esitä olemassa olevien rakennusten suojelua niiden vaatimattomasta luonteesta johtuen. Museo on käynyt dokumentoimassa valokuvaamalla rakennukset.

Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Senaatti kiinteistöt muistuttaa, että kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsee Vantaan oikeus ja poliisitalo sekä kiinteistö 92-61-604-3, joka on hankittu ja kaavoitettu Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen pääpoliisiaseman tulevia toimitilatarpeita varten. Poliisin sijainti lähistöllä muodostaa turvallisuusriskin, sekä asukkaille että poliisille. Yksityisyyden varmistamiseksi sujuvat ja turvalliset liikenneyhteydet tulee ottaa ennalta huomioon. Kerroskorkeudet, ikkunoiden ja parvekkeiden suuntaukset tulee määrittää kaavaan niin, ettei ikkunoista, parvekkeilta eikä rakennusten katolta synny suoraa näköyhteyttä poliisin työtiloihin, pihalle eikä sisäänkäynteihin. Lisäksi Senaatti kiinteistöt kehottaa varmistamaan, että suunnitelmaan varataan riittävästi pysäköintipaikkoja tuleville asukkaille ettei pysäköinnistä synny paineita poliisin käytössä oleville pysäköintialueille eikä poliisin läheisille katualueille.

Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus muistuttaa, että asemakaavan muutosta laadittaessa on tehtävä meluselvitys. Meluntorjunta on hoidettava tontilla. Kuntatekniikan keskus antaa hankkeen rakennuslupaa varten kunnallistekniikan lausunnon, jossa otetaan kantaa 2011 rakennettuun meluaitaan. Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettava huomioon liikenteen aiheuttamat päästöt (pakokaasut, katupöly).

HSY katsoo, että alueelle rakennettu vesihuolto, vesijohto ja jätevesiviemäri, riittävät kapasiteetiltaan oletettavasti myös kaavamuutoksesta aiheutuvalle kulutuksen kasvulle. Tontilla olevan vesihuoltohaaran omistussuhteet ovat osin epäselviä ja niistä on varmistuttava. Haaran loppupää ja tontilla oleva paloposti jäävät suunnitellun rakennusalan alle.

Työn edetessä kaavamuutosaluetta laajennettiin ja muuttuneesta kaavamuutosalueesta järjestettiin uusi kuuleminen. Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 26.5.2014. Mielipiteitä saapui määräaikaan (30.6.) mennessä 8 kappaletta. HSY, Museovirasto, Senaatti kiinteistöt, Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus ja Vantaan kaupunginmuseo toivat esiin uusissa mielipiteissään samat huomiokohdat kuin aikaisemmassa kuulemisessa. Naapureiden uusissa mielipiteissä (3 kpl) oltiin entistä suuremmissa määrin huolissaan alueen liikennejärjestelyiden toimivuudesta tulevaisuudessa. Asukkaat toivoivat kadunvarsipysäköinnin kieltämistä alueella ja liikennejärjestelyjen uudelleen suunnittelua laajemmalla aluekokonaisuudella. Vaikka uudessa kuulemisessa esitetyissä suunnitelmissa kerroskorkeutta oli laskettu ja rakennusoikeutta vähennetty, pitivät naapurit suunnitelmaa edelleen epäoikeudenmukaisena ja ympäristöönsä sopimattomana, liian tehokkaana rakentamisena.

Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä Koy Tikkurilan kruunun edustajien ja heidän konsulttinsa (arkkitehtuuritoimisto Klemetti ja Räty) sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan kaavarunkoalueella. Yhtenä kaavarunkotyön päätavoitteena on Tikkurilan asukasmäärän kasvattaminen. Kaavamuutosalue on merkitty kaavarunkokarttaan tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1). Myös voimassa oleva yleiskaava ohjaa alueen rakentamista nykyistä tehokkaammaksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on kaavarungon ja yleiskaavan periaatteiden mukaisesti tehostaa alueen maankäyttöä kaupunkimaisella asuntorakentamisella.

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkeva vilkasliikenteinen Valkoisenlähteentie asettaa uudisrakentamiselle ja sen piha-alueille omat vaatimuksensa melutasoerojen ja pienhiukkaspäästöjen osalta. Lähiympäristön ajallisesti rikas rakennuskanta luo alueelle omanlaisensa identiteetin ja mittakaavan. Tavoitteena on, että uudisrakentaminen soveltuu tyyliltään sekä vilkkaasti liikennöidyn kadun varteen, että olemassa olevaan ympäristöön ja sen mittakaavaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rädyn tekemiä luonnoskuvia.



Havainnekuva uudisrakennuksesta, arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Räty (OAS 3.3.2014)

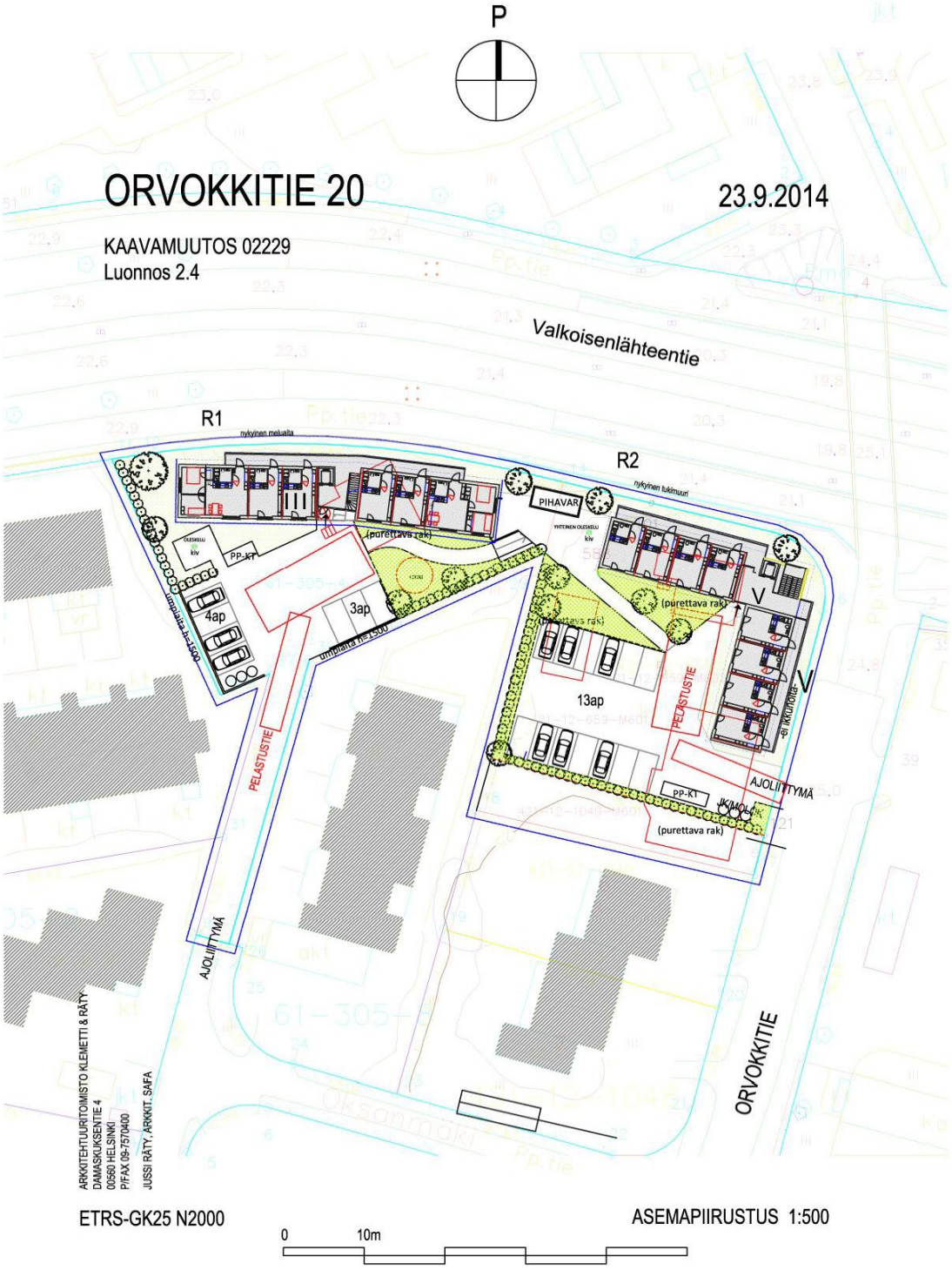
Kaavamuutostyön alkuvaiheessa suunnitteilla oli yksi yhtenäinen 5-7-kerroksinen asuinkerrostalo, joka sijoittui Valkoisenlähteentien suuntaisesti. Suunniteltu kerrostalo oli rungoltaan hyvin kapea, sivukäytävätalo, jonka kaikki asunnot avautuivat etelän suuntaan. Ratkaisulla haettiin muurimaista, Valkoisenlähteentien liikennemelua hyvin torjuvaa uudisrakentamista, joka toimisi ympäristöstään tyyliltään poikkeavana maamerkkinä ja Tikkurilan suuraluetta rajaavana reunarakennuksena.

Lähialueen asukkaiden mielipiteissä suunnitelmaa pidettiin liian tehokkaana ja ympäristöön sopimattomana. Lisäksi asukkaat olivat huolissaan suunniteltujen autopaikkojen riittävyydestä ja alueen katuverkon toimivuudesta tulevaisuudessa. Katso tarkemmin mielipiteet kohdasta 4.3.3.



Havainnekuva pihapiiristä, arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Räty (OAS 3.3.2014)

Suunnitelmaa kehitettiin eteenpäin kuulemisessa saatujen mielipiteiden mukaisesti: kerroskorkeutta madallettiin ja rakennusoikeutta vähennettiin. Suuren yhtenäisen rakennusmassan tilalle tuli kaksi erillistä rakennusta. Alueen länsipuolelle, lähinnä olemassa olevia naapureita suunniteltiin enintään kolmekerroksista rakentamista. Valkoisenlähteentien ja Orvokkitien kulmaan katsottiin mahdolliseksi korkeampi 5-kerroksinen rakentaminen.



Myöhäisempi havainnekuva pihapiiristä, arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Räty

Suunnitelmien jatkokehittelyssä muokattiin myös laajaa yhtenäistä pysäköintikenttää pienemmiksi osiksi ja pelastusajoneuvolle mitoitettiin tarpeelliset nostopaikat.



Havainnekuva uudisrakennuksista Valkoisenlähteentien suunnasta, arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Räty 23.9.2014



Havainnekuva uudisrakennuksista pihan puolelta katsottuna, arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Räty 23.9.2014

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu kaavaratkaisu on kompromissi Tikkurilan kaavarungon ja voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden sekä alueen asukkaiden toiveiden kesken. Kaavaratkaisussa on pyritty huomioimaan olemassa oleva ympäristö ja sen ainutlaatuiset ominaispiirteet kaava-alueen poikkeuksellisen muodon ja haasteellisen sijainnin mahdollistamissa puitteissa.



Havainnekuva uudisrakennuksista, arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Räty 23.9.2014

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen pohjoispuoli on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jonka rakennusalat sijoittuvat Valkoisenlähteentien ja Orvokkitien suuntaisesti, lähelle katualueita. Rakentaminen saa olla asuinkerrostalojen korttelialueen itäpuolella enintään viisikerroksista ja länsipuolella enintään kolmekerroksista. Asukaspysäköinti sijoittuu AK-korttelialueella rakennusalojen eteläpuolelle, maantasoon. Alueen keskelle ja länsireunaan on varattu tilaa istutettavaksi alueen osaksi. Asuinkerrostalojen korttelialueelle ajetaan Oksanmäeltä ja Orvokkitieltä. Kaavamuutosalueen eteläisin osa jää edelleen asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Asuinrakennusten korttelialueen rakennusala on laaja eikä sille ole määritelty tarkempia pysäköinnin tai istutusten paikkoja tässä kyseenomaisessa asemakaavamuutoksessa.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 2600 k-m². Asuinrakennusten korttelialueen rakennusoikeus ei muutu kaavamuutoksessa. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen rakennusoikeus lisääntyy 1760 k-m². Kaavamuutosalueelle tulee arviolta 50–60 asuntoa. Asukkaita tulee 52, kun asukasta kohden lasketaan 50 k-m².

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:
asuinkerrostalojen korttelialueella: 1 autopaikka / 130 k-m²
asuinrakennusten korttelialueella: 2 autopaikkaa / asunto

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla ja kaavamääräyksillä on varmistettu rakentamisen korkea laatutaso ja uudisrakennusten sopeutuminen nykyiseen ympäristöönsä.

Uudisrakentamisessa pyritään seuraamaan ympäröivien rakennusten väri- ja materiaalimaailmaa. Kaupunkimaista täydennysrakentamista tavoitellaan siten, että uudisrakennukset sijoittuvat katualueiden läheisyyteen ja pysäköintikentät jaetaan pienempiin osiin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Asuinkerrostalojen korttelialueen näkyvä sijainti mäen päällä sekä historiallisen ja asemakaavalla suojellun Orvokkitien koulun läheisyys edellyttävät uudisrakennuksilta arkkitehtonisesti korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta. Lähialueen 50-luvun rakennusten julkisivujen värimaailmaa ja ilmettä mukaillen, tulee uudisrakennusten julkisivujen olla pääosin vaaleat ja lämpimänsävyiset. Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää muurattua tiiltä ja/tai rappausta. Mikäli rakennukset toteutetaan sivukäytävätaloina, tulee kadun puoleisten sivukäytävien ilmentää tavanomaisia asuinkerrostalon julkisivuja ikkunamaisine aukotuksineen.

Oikeus- ja poliisitalon läheisyys asettaa kaavalle omat vaatimuksensa: asuntojen avaamista poliisi- ja oikeustalon suuntaan tulee välttää. Oikeus- ja poliisitalon suuntaan avautuvia näkymiä on tutkittu kaavamuutoksen yhteydessä alueleikkauksin. Tutkimusten myötä näkymien avautumista päädyttiin rajoittamaan kaavassa siten, että 4. kerroksen yläpuolella tulee näköyhteys poliisi- ja oikeustalon suuntaan peittää materiaalivalinnoin tai muin suunnittelun keinoin.

A Asuinrakennusten korttelialue

Asuinrakennusten korttelialueen määräykset on ajantasaistettu.

5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa kuvatun tilanteen välillä. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Kaavamuutosalueelle on tulossa 50–60 uutta asukasta.

Yhdyskuntarakenne
Kaavamuutoksella tehostetaan Tikkurilan yhdyskuntarakennetta. Ratkaisu tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Kaupunkikuva
Kaavamuutoksessa uudisrakentaminen on sovitettu ympäristöön. Katso kohta 5.2 ja 5.3.1. Kaava luo edellytykset valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti hyvälle kaupunkikuvalle.

Asuminen
Alueelle tulee arviolta 50–60 asuntoa. Valmistuessaan asunnot helpottavat pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Kaava-alue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa.

Hanke noudattaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Kaavamuutosalueella sijaitsevan, 50-luvulla rakennetun myymälärakennuksen purkaminen vähentää alueen palvelun tarjontaa hiukan. Toisaalta asukasmäärän lisäys tukee jäljelle jäävien ja olemassa olevien palveluiden säilymistä. Tikkurilan kaupalliset palvelut sijaitsevat kohtuullisen kävely- tai pyöräilymatkan päässä Tikkuraitilla ja uuden asemakeskuksen läheisyydessä.

Virkistys

Kaavamuutos ei pienennä alueen virkistysalueiden määrää eikä katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskättöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Orvokkitie 20 sijaitsee kadun päässä ja suurin osa tontin liikenteestä tulee kulkemaan Orvokkitien kautta. Toinen tonttiliittymä tulee Oksanmäelle, jonka kautta ajetaan Talvikkirinteeseen ja edelleen Kielotielle. Autoliikennettä uusi asuminen tuottaa noin 60 ajon/vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Kaavaratkaisu perustuu alueen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin. Hyvien bussiyhteyksien lisäksi Tikkurilan matkakeskus sijaitsee kävelymatkan, noin kilometrin päässä.

Vesihuolto

Oksanmäeltä kaava-alueelle tulevat vesijohto ja jätevesiviemäri uusitaan 40 metrin matkalta ja samassa yhteydessä rakennetaan uusi hulevesiviemäri niiden rinnalle.

Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Tontille tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Katso kohta 5.2

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tieliikennemeluennusteen mukaan vuonna 2035 suurin kaavamuutosalueelle kohdistuva melutaso on päivällä 64 dB ja yöllä 55 dB. Tämä on otettu huomioon määräämällä kadunpuoleisille julkisivuille vähintään 35 dB:n ääneneristävyys. Suunnitellut uudisrakennukset torjuvat Valkoisenlähteentien liikenteen aiheuttamaa melua, eikä pihojen oleskelualueiden sallitut melutasot näin ollen ylity. Lentomelu on otettu huomioon määräämällä asuinhuoneiden ulkokuorelle vähintään 28 dB:n ääneneristävyys. Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kasvihuonepäästöt

Alue sijoittuu kävely- ja pyöräilyetäisyydelle Tikkurilan kaupallisista palveluista ja junaasemasta. Kaavamuutos tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin.

5.4.3 Yhteenveto

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö. Uudisrakentaminen on suunniteltu olemassa olevan ympäristön ehdoilla. Tällöin kaupunkirakenteesta muodostuu ajallisesti kerrostunutta ja monipuolista.

Ratkaisu on ekologisesti kestävällä pohjalla: se täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi uusia laajoja investointeja infrastruktuuriin. Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa, kunnallistekniikkaa ja nykyisiä palveluja kuten kouluja ja päiväkoteja. Hanke edistää pääradan varren tiivistymistä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Lentomelu on otettu huomioon määräämällä asuinhuoneiden ulkokuorelle vähintään 28 dB:n ääneneristävyys. Valkoisenlähteentien liikennemeluennusteet on otettu huomioon määräämällä kadunpuoleisille julkisivuille vähintään 35 dB:n ääneneristävyys liikenteen melua vastaan.

6 Asemakaavan toteutus

Maanomistaja aloittaa olemassa olevien rakennusten purkamistyöt ja uudisrakennusten rakentamisen, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Koy Tikkurilan kruunu
Tommi Saari
Hannu Holma
Irene Riihimäki

Arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Räty
Jussi Räty

Vantaan kaupunki
kaavasuunnittelija Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen
aluearkkitehti Asta Tirkkonen
liikenneinsinööri Samuli Haveri
suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
lupa-arkkitehti Päivi Teerikangas
suunnitteluavustaja Kimmo Kangas
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

Vantaalla 13.10.2014

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti

Minna Koskinen
Kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	29.09.2014
Kaavan nimi	002229 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	03.03.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002229
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3265	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,3265

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3265**	**100,0**	**2876**	**0,88**	**0,0000**	**1760**
A yhteensä	0,3265	100,0	2876	0,88	0,0000	1760
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

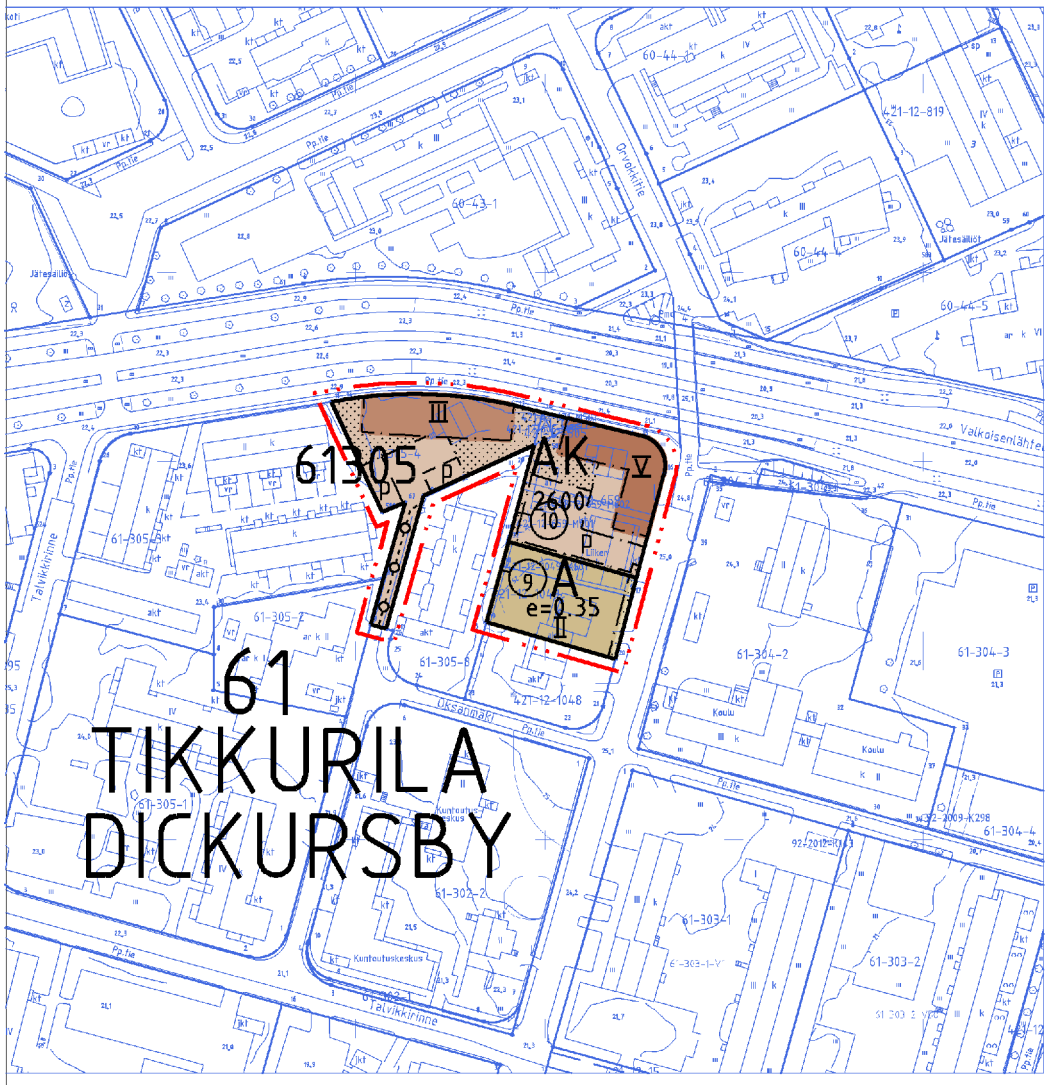
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

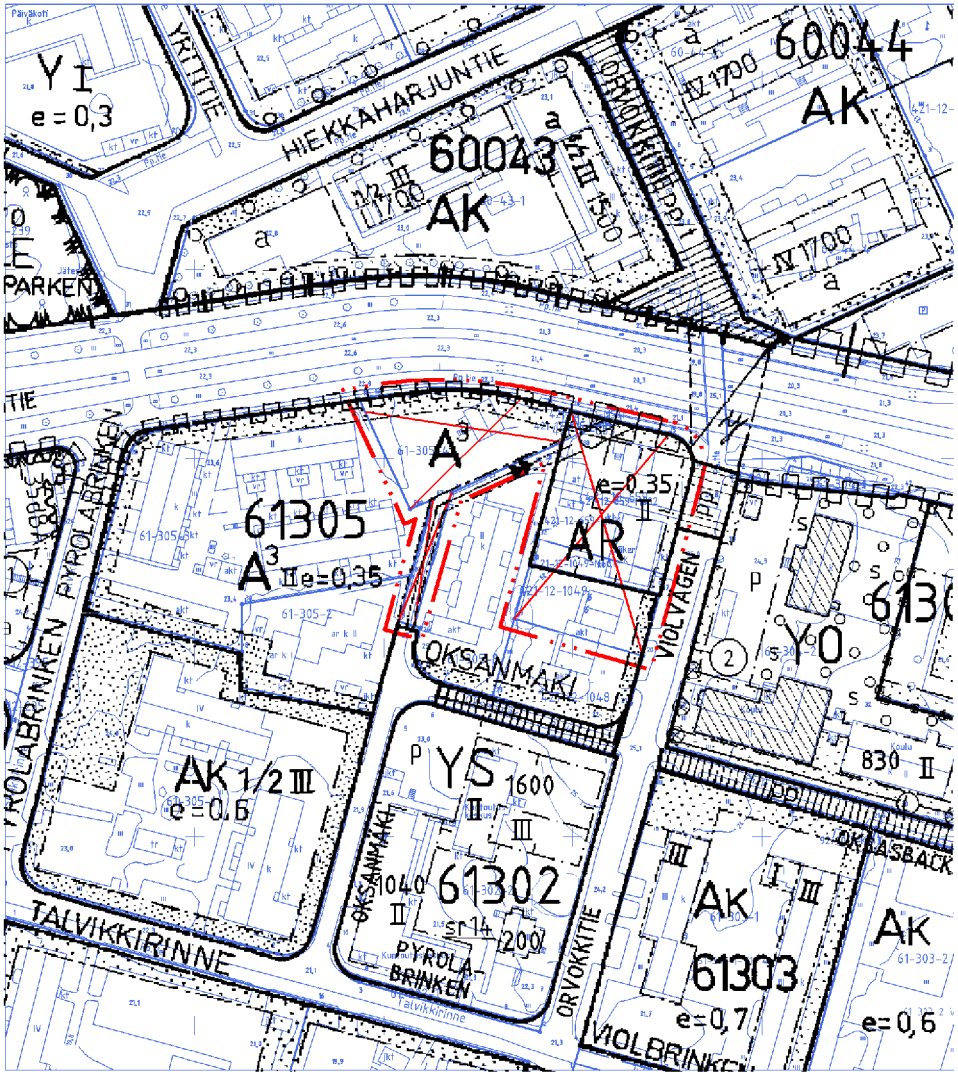
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3265**	**100,0**	**2876**	**0,88**	**0,0000**	**1760**
A yhteensä	0,3265	100,0	2876	0,88	0,0000	1760
A	0,0780	23,9	276	0,35	-0,1022	-328
AK	0,2485	76,1	2600	1,05	0,2485	2600
AR	0,0000				-0,1463	-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						

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002229	13.10.2014	687502

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61

TIKKURILA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61305.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 61305.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 61

DICKURSBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61305.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 61305.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL on oltava lentomelua vastaan 28 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 ap/asunnot

Kvartersområde för bostadshus.

Ljudisoleringen ΔL i bostadsrummens ytskikt mot flygbuller ska uppgå till 28 dB.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bp/bostad

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat ja porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Asuntojen korvausilma tulee ottaa pihan puolelta.

Asuntojen avaamista poliisi- ja oikeustalon suuntaan tulee välttää. 4.kerroksen yläpuolella tulee näköyhteys poliisi- ja oikeustalon suuntaan peittää materiaalivalinnoin tai muin suunnittelun keinoin.

Melusuojaus
Valkoisenlähteentien puoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa parvekkeita.

Kadunpuoleisten julkisivujen ääneneristävyyden liikenteen melua ΔL vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua ΔL vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Katto
Rakennuksissa on käytettävä harja- ja/tai lapekattoa.

Katon tulee olla tummanharmaa tai punaruskea.

Rakennuksissa on oltava avoräystäät.

Katolle rakennettavien tilojen julkisivumateriaalien tulee olla yhtenäisiä rakennuksen muiden julkisivumateriaalien kanssa.

Julkisivut
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja vähäeleisiä.

Mikäli rakennukset toteutetaan sivukäytävätaloina, tulee sivukäytäväjulkisivujen ilmentää tavanomaisia asuinkerrostalojen julkisivuja ikkunamaisine aukotuksineen.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla paikalla muurattu tiili tai rappaus. Puuta ja lasia saa käyttää.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään vaaleat ja lämpimänsävyiset.

Pihat
Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Piha-alueelle on varattava tontin yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Bullerskydd
På fasaden mot Vitbäcksvägen får inte balkonger placeras.

Ljudisoleringen mot trafikbuller ΔL i fasaderna mot gatan ska vara minst 35 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot flygbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 28 dB.

Tak
I byggnaderna ska sadel- och/eller pulpettak användas.

Taket ska vara mörkgrått eller rödbrunt.

Byggnaderna ska förses med öppen takfot.

Fasadmaterialet till utrymmen som byggs på taket ska stämma överens med byggnadens övriga fasadmaterial.

Fasader
Byggnaderna ska vara högklassiga och sparsmakade till sin arkitektur och till sina material.

Ifall byggnaderna byggs som loftgångshus ska loftgångsfasaderna likna fasaderna på vanliga bostadsvåningshus med fönsterlika öppningar.

Det huvudsakliga fasadmaterialet bör vara platsmurat tegel eller puts. Trä och glas får användas.

Fasaden i markplanet får inte ge ett slutet intryck.

Fasaderna ska huvudsakligen gå i ljusa och varma färgnyanser.

Gårdar
För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.

På gårdsområdet ska reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela tomten.

	Istutettavalle tontin osalle saa sijoittaa välttämättömiä kulkureittejä.	På den tomtdel som planteras får nödvändiga färdrutter placeras.
	Auto- ja polkupyöräpaikat Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asunto.	**Bil- och cykelplatser** Det ska reserveras minst 1 lättillgängliga parkeringsplatser för cyklar/bostad.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 1 ap/130 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 1 bp/130 m²-vy
	Auton säilytyspaikalle saa sijoittaa jätekatoksen.	På bilens förvaringsplats får ett sopskjul placeras.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
⑨	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
61	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
TIKK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
61305	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
e=0.35	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
P	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
P	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**TOMTINDELNING** För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

_____
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

_____
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

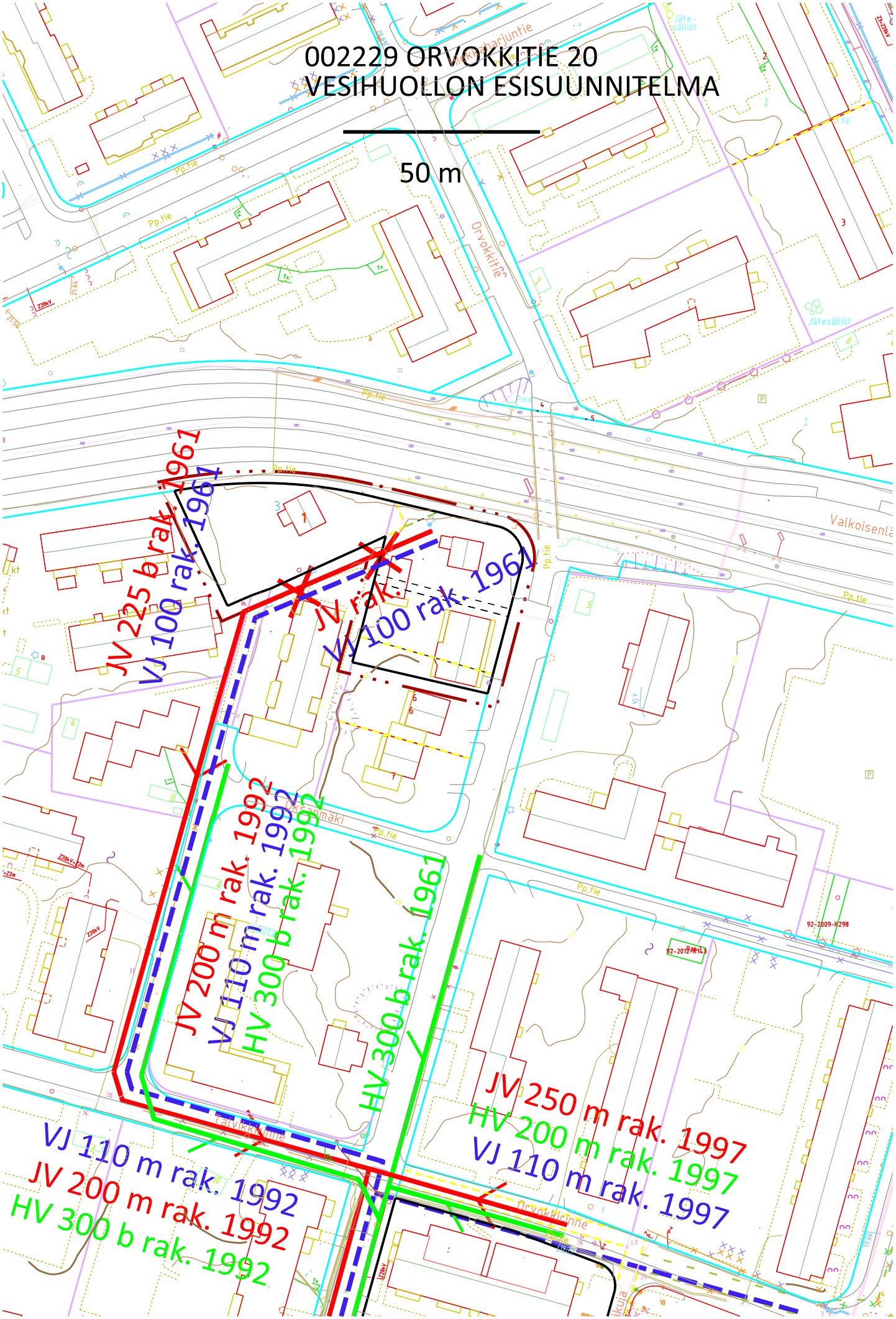
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

002229 ORVOKKITIE 20
VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA

50 m



13 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 721300 sekä tonttijako, 72 Asola / Lipstikka**

KA/556/10.02.04.01/2010

TLA/VKA/LTO/SRU

Lipstikan alueelle on tämän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen mukaan mahdollista rakentaa asuntoja runsaat 40 000 k-m2. Se vastaa noin 1000 asukasta. Asunnot sijoittuvat pääosin kerrostaloihin mutta myös II-kerroksinen rakentaminen kerros-, rivi- ja paritaloihin on mahdollista.

Asemakaava koskee kortteleita 72213-72217, osaa korttelia 72212 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 72, Asola.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 72212 ja virkistysaluetta.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta.

Tonttijako koskee kortteleita 72212-72217.

Alue sijaitsee Asolanväylän ja Valtimotien risteyksessä. Alueen pohjoispuolelle on suunniteltu Elmon urheilupuisto. Rekolan asemalle on matkaa alueen kaakkoisnurkasta runsaat 400 metriä.

Kaavan hakija
Asemakaavan laatimista ovat pyytäneet Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkoneuvosto sekä Vantaan seurakuntien yhteinen kirkkoneuvosto.

Maanomistus
Alue on pääosin Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien omistuksessa. Vantaan kaupunki omistaa alueen lounaisosan.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Ramboll Oy (maisemasuunnittelu, hulevedet ja liikenne) ja Promethor Oy (meluselvitys), kaikki seurakuntien konsulttina.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin matalaa ja tiivistä asuntoaluetta. Asolanväylän ja Valtimotien kulmaan on merkitty keskustatoimintojen alakeskus. Länsiosassa on lähivirkistysaluetta ja pohjoisrajalla 110 kV:n voimansiirtolinja.

Asemakaava
Asemakaavaluonnos on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 14.6.2010 ja kaupunginhallituksessa 21.6.2010. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot neljältä ja saatiin kahdelta sekä se oli nähtävillä MRA 30 §:n nojalla 11.8. – 9.9.2010 mielipiteiden kuulemiseksi. Mielipiteitä ei tällöin saatu.
Alueelle sijoittuu asuinrakentamista 40 180 k-m2. Siitä pääosa on kerrostalorakentamista. Kerrostalot ovat pääosin IV-V -kerroksisia. Yksi asuintalo on VIII-kerroksinen. II-kerroksiset asuintalot voivat olla kerrostaloja, rivitaloja tai paritaloja. Tiivein rakentaminen sijoittuu alueen itäosaan Asolanväylän ja Elmontien väliin.
Kerrostalojen katujulkisivut tehdään rapattuina ja matalampi rakentaminen voi olla rappausta tai puuta.
Alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jonka pohjalta kaavaan on merkitty varauksia hulevesialueille ja hulevesireiteille.
Alueen halki itä-länsisuunnassa kulkee Lipstikkaoja, joka pienvesiselvityksen mukaisesti säilytetään ovo-ojana. Lipstikkaojan sijaintia on tarkoitus muuttaa osittain sekä kaava-alueen itä- että länsiosassa.
Alueen halki kulkee Elmontie, joka on samalla Elmon urheilupuiston katuyhteys. Muutoin alueelle rakennetaan yksi asuntokatu, Lipstikkakuja. Se hoitaa koko Elmontien länsipuolisen alueen ajoneuvoliikenteen.
Pysäköinti sijoittuu pääosin maan tasoon, koillisosaan tulee vähän pysäköintiä kahteen kerrokseen.
Alueelle laaditaan rakentamisohje.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 4.5.2010.
MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta (Fingrid Oyj, Vantaan Energia ja Keski-Uudenmaan pelastuslaitos).

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa 40 180 k-m2, n. 700 asuntoa.

Sopimus
Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan lausuntoihin vastineet ja tehdään esitetty tarkistus,
b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 2.6.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus 721300 sekä tonttijakoehdotus, 72 Asola / Lipstikka,
c) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Minna Kuusela ja kaupunginhallituksen jäsen Markku Weckman poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo
Asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 6.8 – 4.9.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 9.6.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä ja saatiin kaksi.

Tehdyt tarkistukset
Lausuntojen johdosta ei tehdä tarkistuksia. Muista työn aikana esiin tulleista syistä on tehty seuraavia tarkistuksia: Korttelissa 72212 on rakennusaloja hieman väljennetty, Lipstikkakujan hulevesialue muutetaan ohjeelliseksi ja Lipstikkaojaa koskeva puro tai pienvesialue –merkintä muutetaan ohjeelliseksi. Lisäksi LPA-korttelialueella täydennetään autokatoksia koskevia kaavamääräyksiä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.10.2014 päivätty asemakaavaehdotus, asemakaavamuutosehdotus 721300 ja tonttijakoehdotus, 72 Asola / Lipstikka,

c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsenet Tarja Eklund, Minna Kuusela ja Seija Puha poistuivat kokoushuoneesta yhteisöjääviyden perusteella asian päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.10.2014
- Lausunnot ja vastineet 13.10.2014

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.6.2014 ja kaupunginhallituksen 9.6.2014 kokouksen liitteenä on ollut
Lausunnot ja vastineet 2.6.2014
Liikennemeluselvitys, Lipstikka 14.2.2014
Hulevesien hallintasuunnitelma 29.11.2013

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 8392 2684
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, p. 8392 2678
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/VKA, LTO

LIPSTIKKA -ASEMAKAAVAEHDOTUS
NRO 721300
ASOLA
LAUSUNNOT JA VASTINEET
13.10.2014

Kaupunginhallitus 9.6.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot **LIPSTIKKA** -asemakaavaehdotuksesta **nro 721300, Asola.** Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 REKOLA-ASOLA OMAKOTIYHDISTYS RY	**–**	**–**
NRO 2 FINGRID OYJ	Ei huomauttamista	–
NRO 3 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Pohjoisreunan viherkäytävä niin leveäksi, että se voi toimia ekologisena käytävänä ja seudullisena virkistysyhteytenä.	–
NRO 4 VANTAAN ENERGIA OY	**–**	**–**

NRO 2
FINGRID OYJ

Lausunto:
”Asemakaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Fingrid Oyj:n 110 kV (kilovoltin) voimajohto Porvoo - Ruotsinkylä. Olemme lausuneet kaavan edellistä vaiheista 18.5.2010 ja 12.8.2010.

Fingridillä ei ole huomauttamista kaavaehdotuksesta. Edellisissä lausunnoissa mainitut periaatteet voimajohtojen rajoituksista maankäytön suunnittelulle ja rakentamiselle on otettava huomioon myös jatkosuunnittelussa.

Muistutamme, että voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla myös esimerkiksi pysäköintialue, rata, tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunnossa esitetään kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajilta.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.”

Vastine:
–

Tarkistukset:
–

NRO 3
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:

”Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle ja rajautuu pohjoisessa viheryhteystarpeen ja 110 kV:n voimalinjan merkintään. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2), jonka pohjoisreunassa kulkee ohjeellinen ulkoilureitti ja 110 kV:n voimalinja.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on suunnitella uusi asuntoalue Rekolan aseman läheisyyteen hyvän raidejoukkoliikenteen vaikutusalueelle.

ELY-keskus katsoo, että alueen rakentaminen tehokkaaksi asuntoalueeksi hyödyntää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Alueen rakentaminen lähinnä kerrostaloalueeksi poikkeaa voimassa olevan yleiskaavan matalan ja tiiviin asuntoalueen merkinnästä, mutta on nähtävä hyvin perusteltavissa olevana poikkeamisena yleiskaavasta.

Alueen pohjoisreunaan on varattu Rekolanmetsän ja Haxberginmetsän muodostama viheryhteys, joka on kapeimmillaan vain 12 metrin levyinen. Viherkäytävä tulisi varata niin leveänä, että se voi toimia ekologisena käytävänä ja seudullisena virkistysyhteytenä.”

Vastine:

Vantaan yleiskaavaan on merkitty ohjeelliset ulkoilureitit sekä Elmon urheilupuiston etelä- että pohjoispuolelle. Pohjoispuolinen reitti sijoittuu lähivirkistysalueelle (VL), eteläpuolinen sähkölinjan alle.

Seudullisten ulkoilureittien sijainti on tarkentunut Elmon urheilupuiston suunnittelun ja Rekolanmetsän ulkoilureitistön yleissuunnitelman yhteydessä. Urheilupuiston kohdalla seudullinen reittiyhteys haluttiin ohjata keskelle metsää, pois voimalinjakäytävästä. Uusi sijainti mahdollistaa maastollisesti Asolanväylän ja pääradankin ylityksen siltaa pitkin. Voimalinjan alle sijoitettiin sen sijaan pysäköintipaikkoja. Myös voimalinjan eteläpuolelle on sijoitettu ulkoilureitti. Sen merkitys on kuitenkin paikallisempi tarjoten lähinnä yhteydet pysäköintialueelta laajempiin reitistöihin.

Ekologisena käytävänä toimisivat Elmon urheilupuiston pohjoispuolinen lähivirkistysalue (asemakaavan mukaan kapeimmillaan 55 metriä) sekä Elmon urheilupuiston läpi kulkevan ulkoilureitin lähialueet.

Lisätään selostukseen kartat Elmon urheilupuistosuunnitelmasta ja Rekolanmetsän ulkoilureitistön yleissuunnitelmasta.

Tarkistukset:
–

VANTAAN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU
Asemakaavoitus

721300
LIPSTIKKA
ASEMAKAAVA



Asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen selostus, joka koskee 13.10.2014 päivättyä asemakaavakarttaa

Asemakaavoitus vireille 4.5.2010
Luonnos kaupunkisuunnittelultk 14.6.2010
Luonnos kaupunginhallitus 21.6.2010
Ehdotus kaupunkisuunnittelultk 2.6.2014
Ehdotus nähtävillä 6.8. – 4.9.2014
Ehdotus kaupunkisuunnittelultk 13.10.2014

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 72, Asola

Lipstikka

Asemakaava

Korttelit 72213 – 72217 ja osa korttelia 72212
sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutos

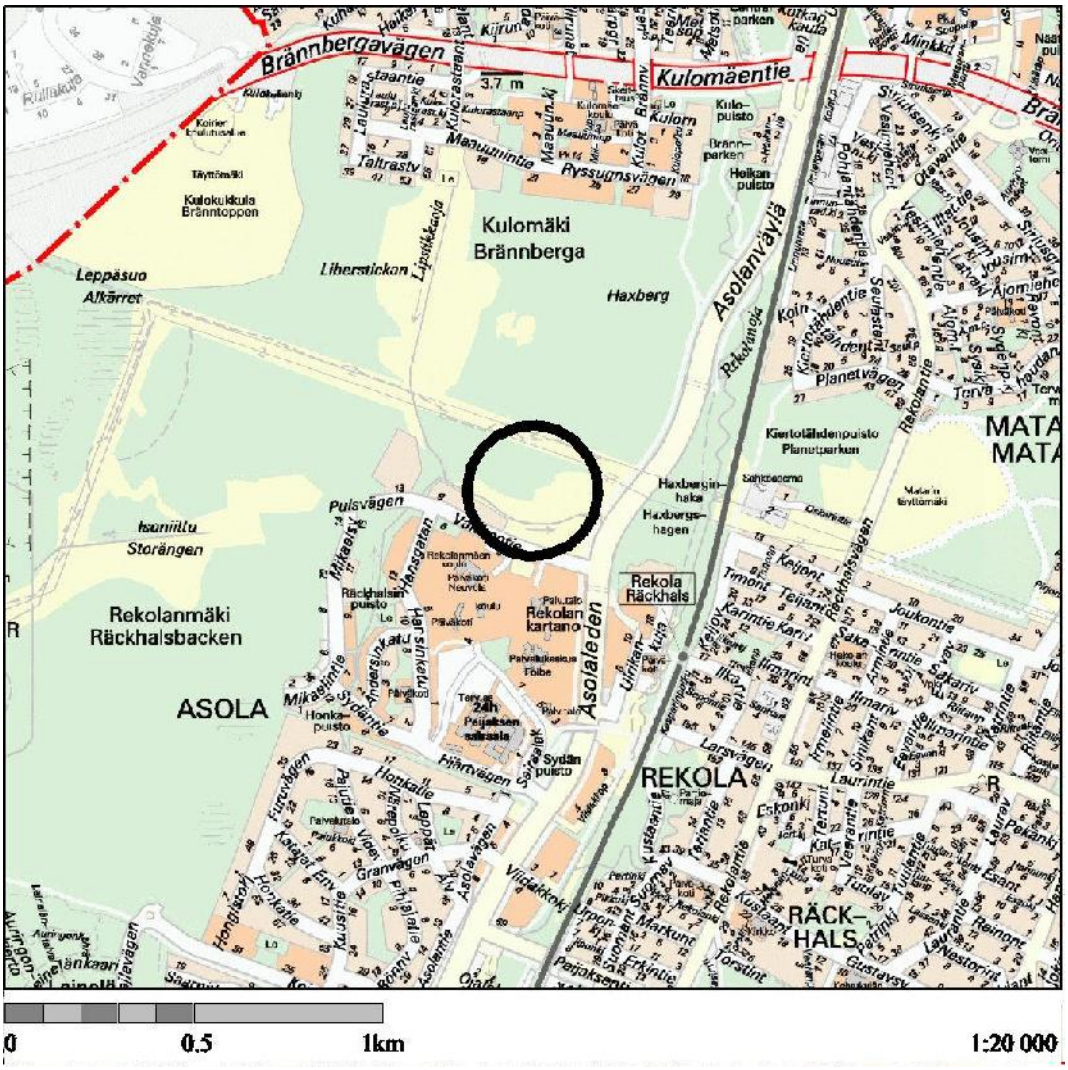
Osa korttelia 72212 ja virkistysaluetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta.)

Tonttijako

Korttelit 72212 – 72217.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Asolan kaupunginosassa. Se rajautuu pohjoisessa sähkölinjoihin, idässä Asolanväylään, etelässä Valtimotiehen ja kortteliin 72028 sekä lännessä kortteliin 72027.



1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Tunnistetiedot 1
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo 3

2 TIIVISTELMÄ 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 9
3.2 Suunnittelutilanne 10

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 13
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 13
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 14
4.2.1 Osalliset 14
4.2.2 Vireille tulo 14
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 14
4.3 Asemakaavan tavoitteet 17
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 17

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 18
5.1 Kaavan rakenne 18
5.1.1 Mitoitus 18
5.1.2 Palvelut 19
5.2 Aluevaraukset 19
5.3 Kaavan vaikutukset 21
5.4 Ympäristön häiriötekijät 21
5.5 Nimistö 21

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 22

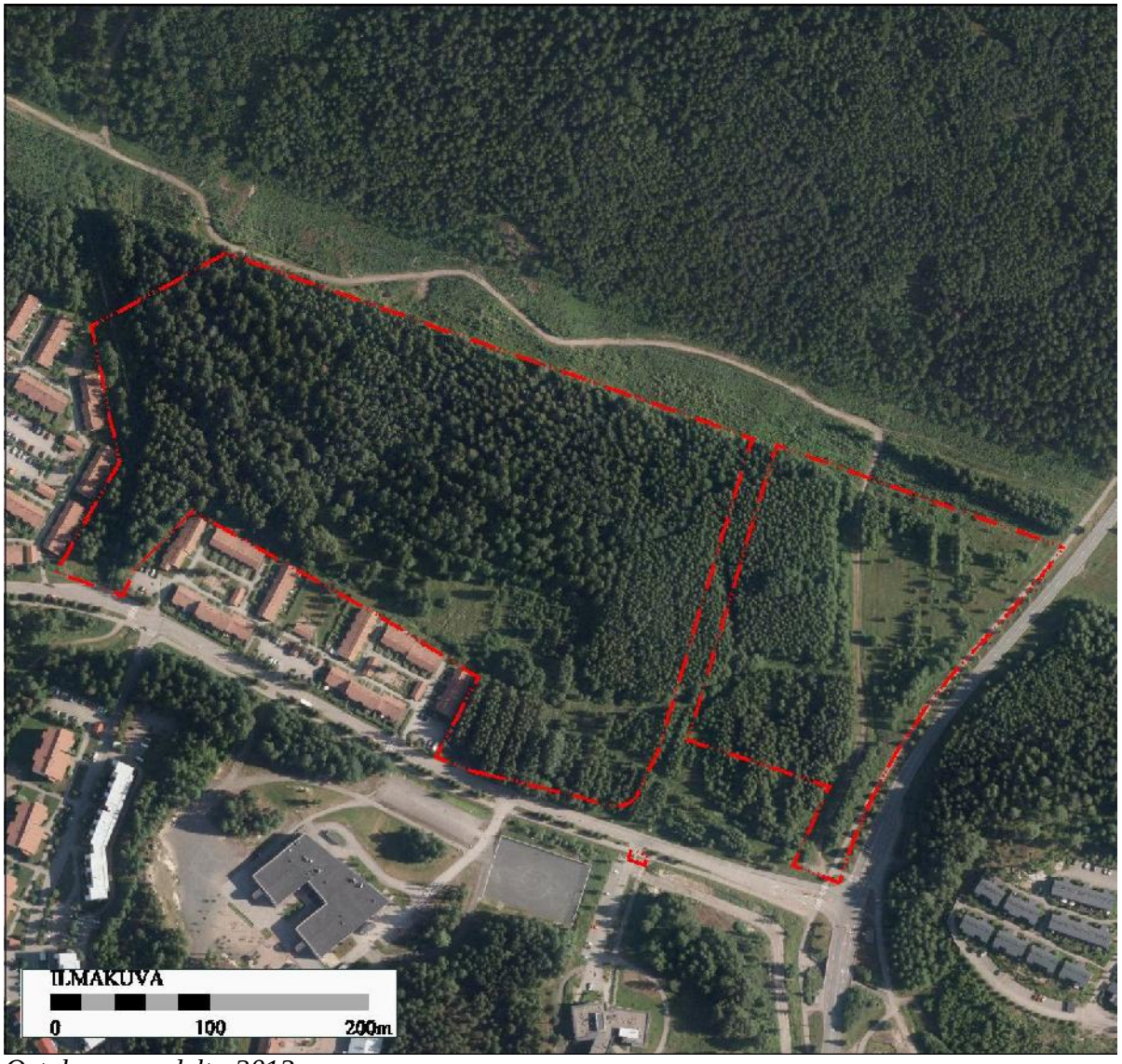
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 22

2 TIIVISTELMÄ

Lipstikan alueelle on tämän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaan mahdollista sijoittaa asuntoja. Alueelle tulee sekä kerrostaloja että pientaloja. Asemakaavaehdotuksen kokonaiskerrosalamäärä on 40 180 krs-m^2, mikä vastaa noin 1000 asukasta. Kerrostaloihin sijoittuu 34 300 k-m^2 ja loput II-kerroksisiin kerros-, rivi- ja paritaloihin. Alueen kokonaispinta-ala n. 10.5 ha.

Alue on nyt metsää ja pensoittunutta peltoa. Lipstikkaoja virtaa alueen halki itään kohti Rekolanojaa.

Heti alueen pohjoispuolelle tulee sijoittumaan Elmon urheilupuisto. Lipstikan alueen halki tulee kulkemaan pääosa Elmon urheilupuiston liikenteestä.



Ortokuva vuodelta 2013.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Viistokuva vuodelta 2011.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Lipstikan asemakaava-alue on nykyisellään metsää ja metsittyvää vanhaa peltoa. Lipstikkaoja kulkee alueen halki.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue koostuu Lipstikanojan varsien tasaisista savialueista ja sen pohjoispuolisesta rinteestä. Alavimmat osat alueen kaakkoisnurkassa ovat alle +29. Pohjoisreunan korkein kohta on +42.

Lipstikkaoja on lyhyehkö asuinalueen halki kulkeva melko huomaamaton uoma. Alajuoksu kulkee Ulrikanpuiston asuinalueen läpi.

Vantaan pienvesiselvityksessä on toimenpiteissä mainittu, että Lipstikkaoja säilytetään avo-uomana, ettei se lisäisi Rekolanojan hulevesikuormaa.

<u>Kasvillisuus</u>
Entisten niittyjen ja peltojen kohdilla kasvaa lehtipuuvaltaista metsää, valtapuuna koivu. Rinne- ja mäkialueilla kasvaa eri-ikäistä kasvatusmetsää paikoin sekapuustona. Varsinaisia kasvillisuuden suojelukohteita ei alueella ole.

<u>Eläimistö</u>
Eläimistössä ei ole havaittu erityisesti suojeltavia lajeja.

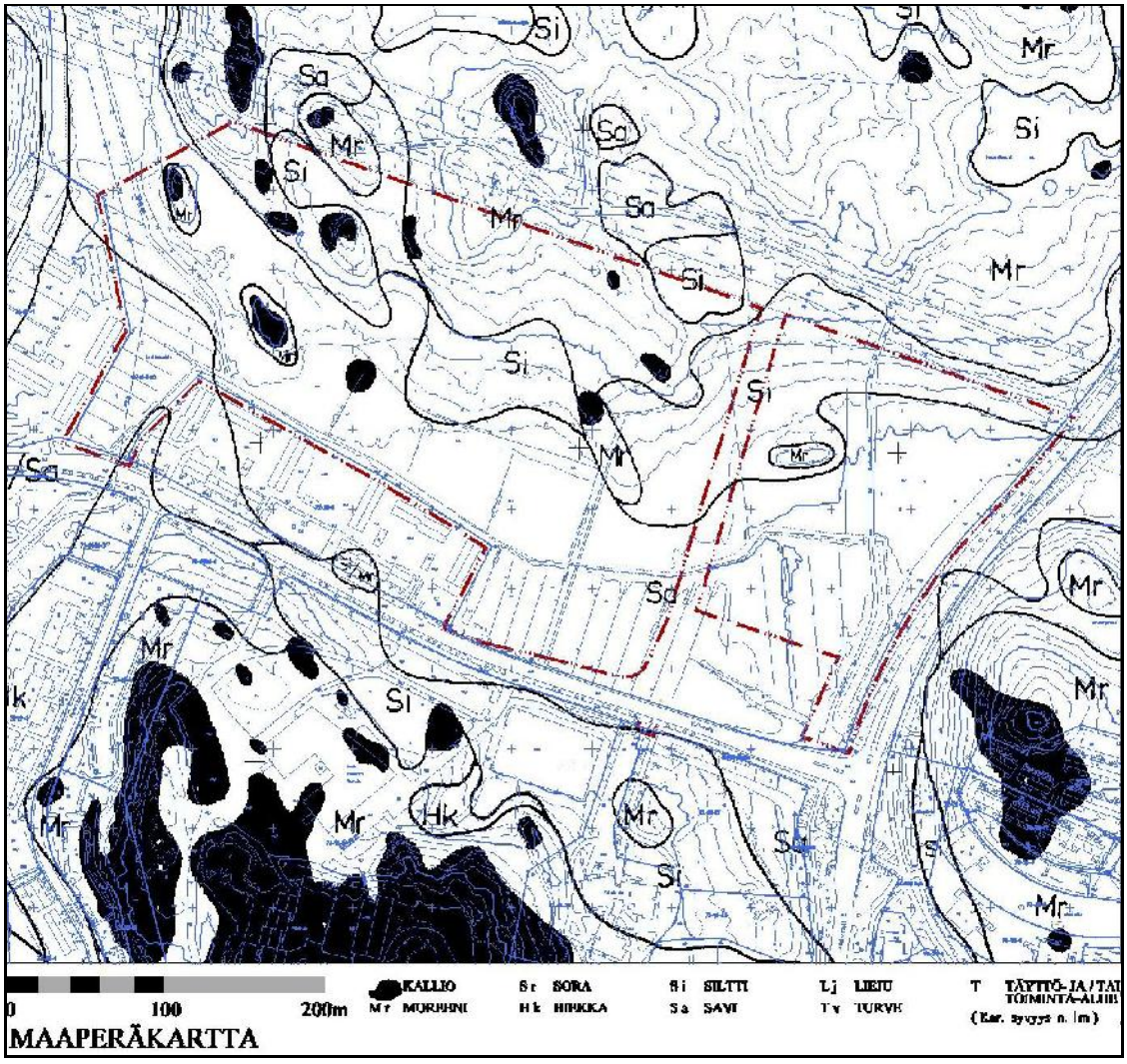
Maaperä

Kaava-alueen pohjoisosa sijaitsee moreenikohouman etelärinteessä. Pohjamaa koostuu lähinnä siltti- ja moreenikerroksista. Pienipiirteisesti vaihteleva kalliopinta ulottuu paikoin lähelle maanpintaa. Rakennukset voidaan tällä alueella perustaa pääsääntöisesti moreenin tai kallion varaan. Piha-alueet ja putkirakenteet voidaan tehdä maanvaraisina.

Kaava-alueen etelä- ja itäosa sijaitsee pehmeikköalueella. Pohjamaa koostuu 1-2 metrin paksuisesta kuivakuorikerroksesta ja noin 1-5 metrin paksuista pehmeän saven kerroksesta. Savikerrosten alapuolella on paksuudeltaan vaihteleva moreenikerros. Rakennukset perustetaan tällä alueella pääsääntöisesti paaluilla kovaan pohjaan. Paalupituudet ovat yleisesti 5-10 metriä. Piha-alueet ja putkirakenteet voitaneen pääosin tehdä maanvaraisina. Paksujen täyttöjen tekeminen voi varsinkin kaava-alueen itäosassa edellyttää sekä pihojen että putkien osalta pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Kellareiden rakentaminen on mahdollista kaava-alueen pohjoisosassa, vaikkakin se voi paikoin edellyttää louhintaa. Pehmeikköalueella maanpinnan alapuolelle rakentamista tulisi välttää.

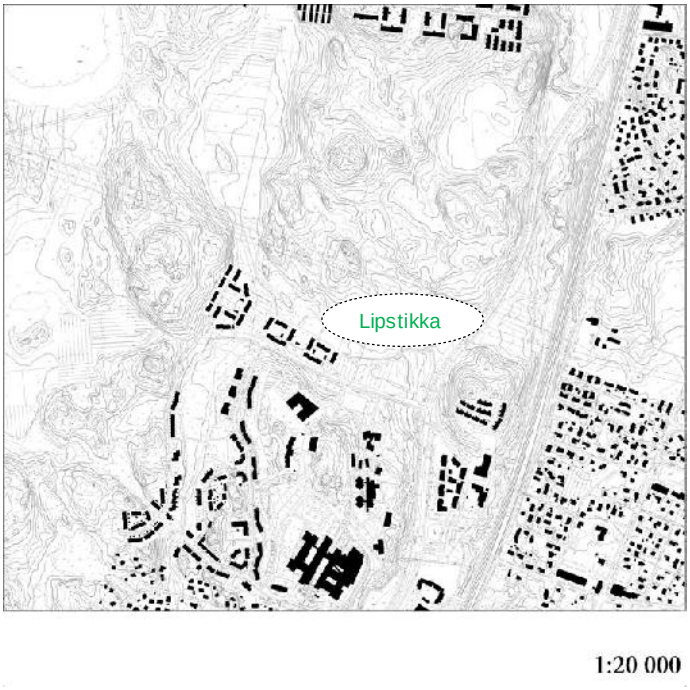
Hulevesien imeyttämiselle on kaava-alueen pohjoisosassa kohtalaiset mahdollisuudet. Alavalla pehmeikköalueella maapohja koostuu heikosti vettä läpäisevistä maakerroksista ja imeytysmahdollisuudet ovat huonot.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa
Asemakaava-alueella ei ole asutusta. Koivukylän suuralueella oli 1.1.2013 asukkaita 26 174 ja Asolan kaupunginosassa lähes 3800.

Kaupunkikuva



Lipstikan alueen eteläpuolelle sijoittuu Rekolanmäen alue. Lähimpinä naapureina on rivitaloasutusta, Rekolanmäen alakoulu ja Foiben palvelukeskus asuntoineen. Myös Peijaksen sairaalan on lähistöllä.

Idässä radan ja Asolanväylän väliin sijoittuu Ulrikanpuiston asuinalue. Sinne on rakennettu kerros- ja rivitaloja.

Pohjoispuolella on n. 600 metrin levyinen rakentamaton alue, johon on kaavoitettu Elmon urheilupuisto.

Palvelut
Lähimmät kaupalliset palvelut sijoittuvat alueen eteläreunalta noin 800 metrin päähän Rekolan keskustaan ja n. 1300 metrin päähän Koivukylän keskustaan.

Rekolanmäessä on alakoulu ja kaksi päiväkotia, Ulrikanpuistossa päiväkoti.

Liikenne

Lipstikan alueen läpi kulkee Elmontie Valtimotieltä Elmon urheilupuistoon. Sen kautta johdetaan myös Lipstikan alueen liikenne.

<u>Joukkoliikenne</u>
Aluetta sivuavilla Asolanväylällä ja Valtimotiellä on joukkoliikenneyhteydet. Kehäradan valmistuttua 2015 alueen bussiyhteydet muuttuvat. Rekolan asemalle on noin 400 metriä asemakaava-alueen kaakkoisnurkasta ja noin 1000 metriä alueen länsireunalta.

Tekninen huolto

Vesihuolto
Alueen eteläpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen länsipuolella noin 300 m:n päässä kulkee Keravalta tuleva pääviemäri. Sadevedet menevät alueen läpi virtaavaa Lipstikka-ojaa pitkin Rekolanojaan.

Puhdas vesi
Asemakaava-alueen eteläpuolella, Valtimotiellä on runkovesijohto. Alueen vesijohtoverkko kuuluu Korson painepiiriin. Juomavesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta. Sieltä vesi ohjataan Korson alueelle Tikkurilan painepiirin ja Koivukylän paineenkorotuspumppaamon kautta. Korson painepiiriin pumpataan vettä myös Kuninkaanlähteen pohjavedenottamolta.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus on 4000 m3 ja HW +94.00.

Jätevedet
Asemakaava-alueen länsipuolella, Rekolanojan notkossa noin 300 m:n päässä kulkee Keravalta tuleva jätevesiviemäri. Koivukylässä jätevedet ohjataan ns. meriviemäriin ja edelleen Helsinkiin Pihlajamäen jätevesipumppaamon kautta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Sadevedet
Alueen sadevedet virtaavat alueella sijaitsevaa Lipstikkaojaa pitkin Rekolanojaan. Sieltä sadevedet laskevat Rekolanojan ja edelleen Keravanjoen kautta Vantaanjokeen ja mereen.

Ympäristöhäiriöt

Melu
Asolanväylä aiheuttaa melua alueen itäosaan.

Radontorjunta
Alueella ei ole tehty kattavaa radonmittausta. Kaava-alueella on noudatettava rakennusjärjestyksen yleismääräystä radonin huomioon ottamisesta rakentamisen yhteydessä.

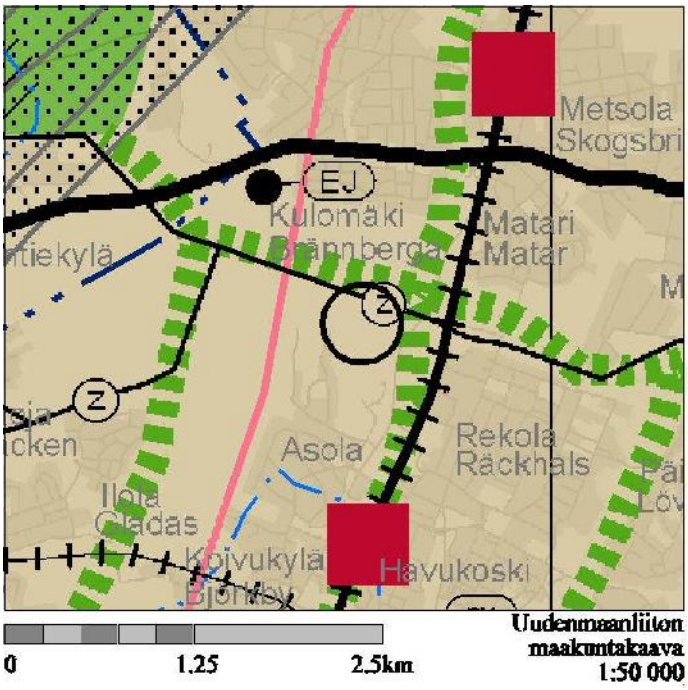
3.1.4 Maanomistus

Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät omistavat pääosan asemakaava-alueesta. Vantaan kaupunki omistaa lounaisosan virkistysalueita.



3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava



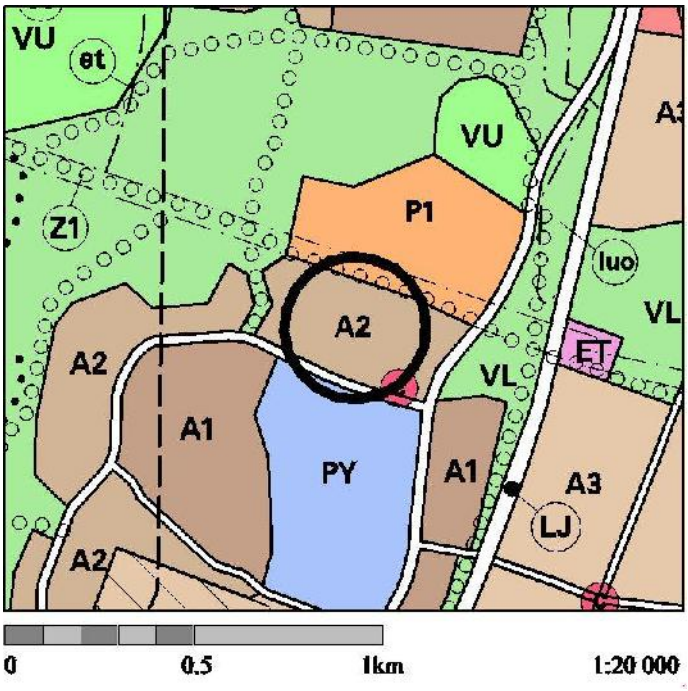
Maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

Maakuntakaavassa asemakaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Aluetta viistää pohjois- eteläsuuntainen viheryhteystarve – merkintä ja 110 kV.n sähkölinja.

Maakuntakaavan viheryhteystarve on yleiskaavassa, Elmon urheilupuiston suunnitelmassa (s. 42) ja Rekolanmetsän ulkoilureitistön yleissuunnitelmassa (s. 43) siirretty sähkölinjan vierestä pohjoisemmaksi.

Yleiskaava

Vantaan yleiskaava (kv 17.12.2007) tuli tällä alueella voimaan 25.2.2009.



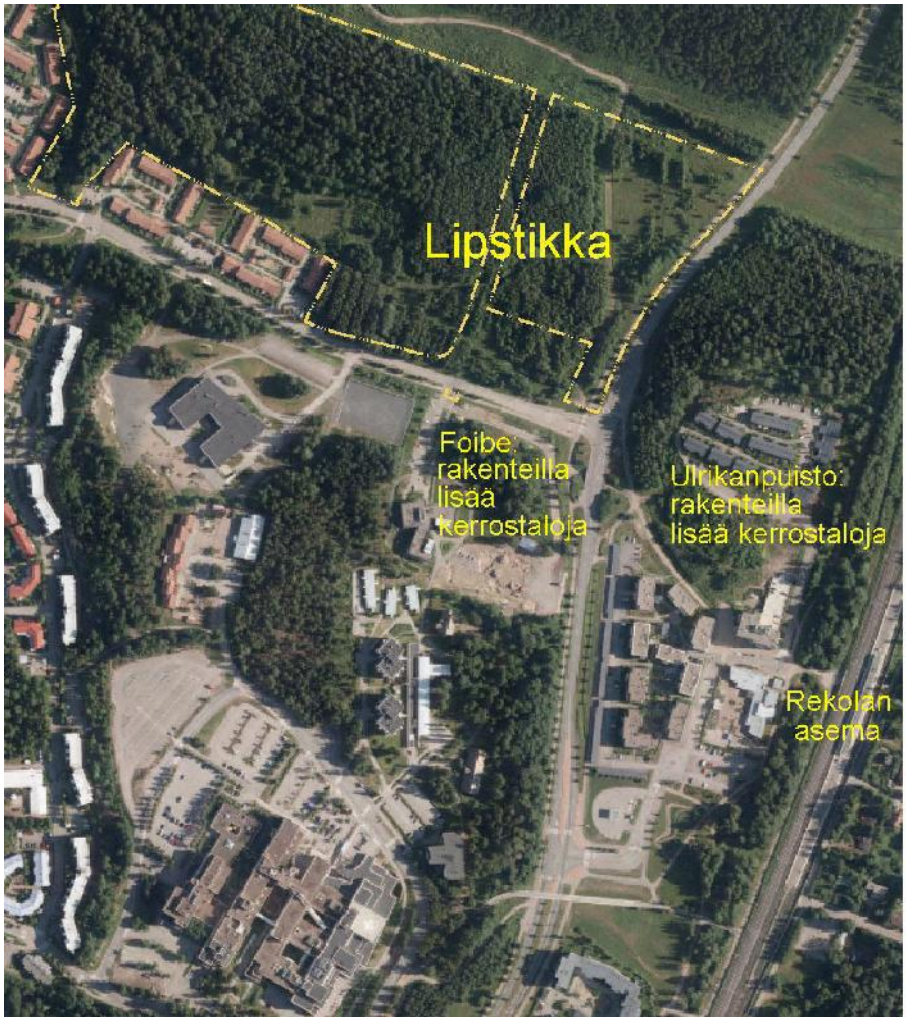
Asemakaava-alue on yleiskaavassa pääosin matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Asolanväylän ja Valtimotien kulmaan on merkitty keskustatoimintojen alakeskus (c). Länsiosassa on lähivirkistysaluetta (VL) ja pohjoisrajalla 110 kV.n voimansiirtolinja.

Rekolan aseman läheisyyden sekä viereen sijoittuvan yleiskaavan mukaisen keskustatoimintojen alakeskuksen vuoksi on kuitenkin pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle pääosin asuinkerrostaloja.

Asuinkerrostaloalueen muodostaminen edistää pienkerrostalo- ja kytkettyä pientalorakentamista paremmin myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista: *Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.*

Lisäksi kaavamuutoksen mukaista ratkaisua puoltaa alueen sijainti vilkkaan Asolanväylän varrella. Asuinkerrostalokorttelit muodostavat matalaa rakentamista paremmin suojaavan rakenteen Asolanväylän ja pääradan aiheuttamia ympäristöhäiriöitä vastaan.

A2-merkinnällä osoitetun tiiviin ja matalan asuinalueen itäosan asemakaavoittaminen asuinkerrostalojen alueeksi ei vaikeuta yleiskaavan toteutumista tai alueiden käytön muuta järjestämistä. Kaavamuutoksen mukainen asuinkerrostaloalue soveltuu sitä ympäröivään rakennettuun ympäristöön: kerrostalorakentaminen jatkuu Lipstikan alueen eteläpuolella Foiben (vanhusten palvelukeskus) ja Ulrikanpuiston alueilla.

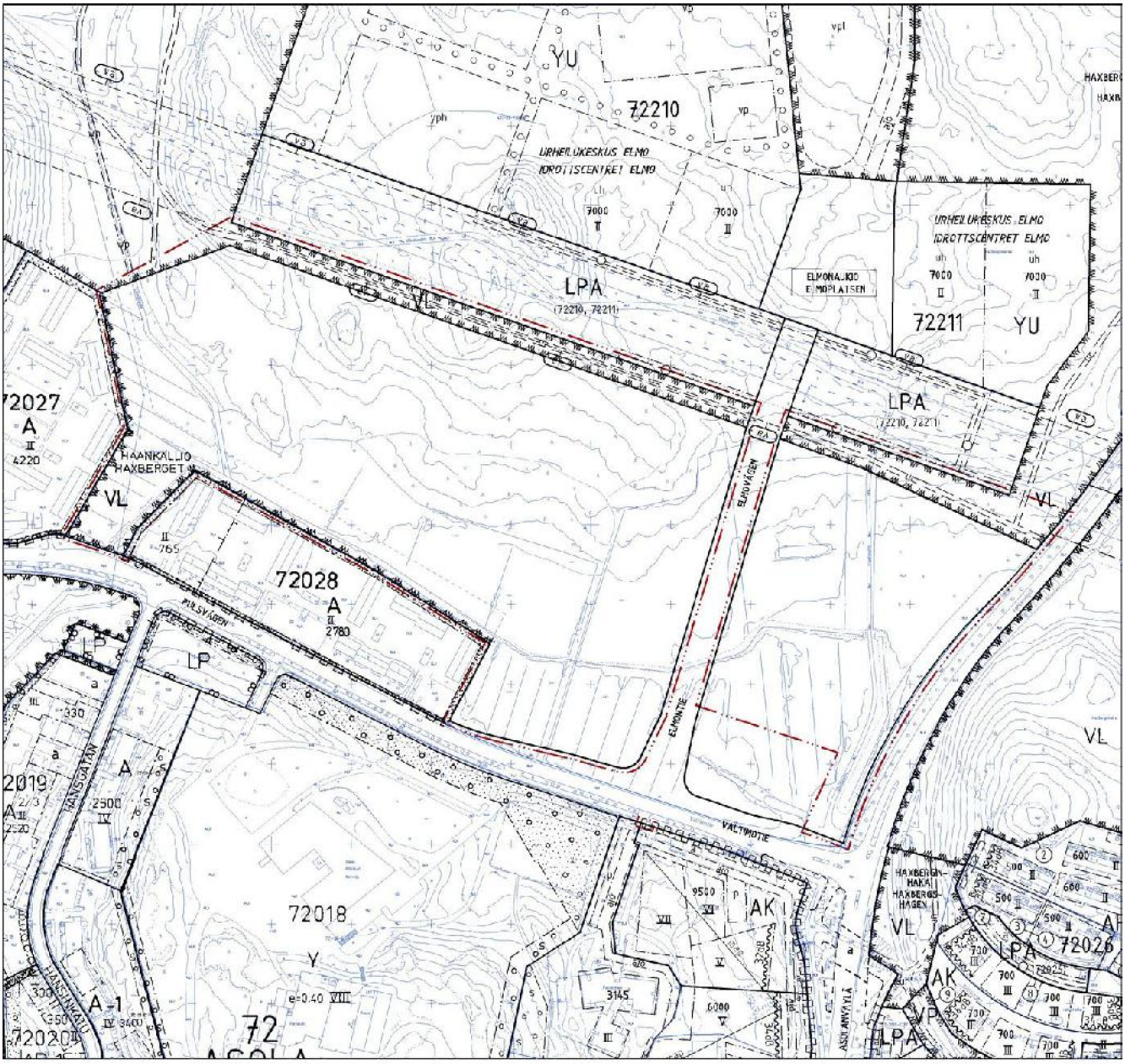


Lipstikka osana tiivistyvää Asolanväylän vartta

Asemakaava

Alueella on voimassa olevaa asemakaavaa lounaisosassa Haankallion lähivirkistysalue ja pohjoisreunalla Rekolanmetsän ja Haxsberginkallion lähivirkistysalueita. *(Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.6.2013 muuttanut Haankallion Lipstikanpuistoksi ja Haxberginkallion Haxberginmetsäksi, koska nimi esiintyy Vantaalla muuallakin.)*

Lounaisosa kuuluu Rekolanmäki K 72027, 72028 -asemakaavaan (kv 26.3.1990) ja pohjoisosa Elmon urheilupuiston asemakaavaan (kv 23.5.2011).



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Esisuunnitelma



Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät ovat teettäneet Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy:llä alueesta esisuunnitelman. Sitä muokaten kaupunkisuunnittelussa tehtiin asemakaavaluonnos v. 2010. Sama arkkitehtitoimisto on seurakuntien palkkaamana ollut mukana myös asemakaavaehdotusta laadittaessa.

Rakennusjärjestys
Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 15.11.2010 ja se tuli voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri
Alue on merkitty tiloina kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot
Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatimista ovat pyytäneet Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkoneuvosto sekä Vantaan seurakuntien yhteinen kirkkoneuvosto.

Asemakaavan suunnittelu perustuu Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan keväälle 2010.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Alueen ja viereisten alueiden omistajat, vuokralaiset, asukkaat, yritykset ja työntekijät (naapurit)
Kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasyhdistykset ja muut yhdistykset
Rekola-Asolan omakotiyhdistys
Kunnan jäsenet
Kaupungin viranomaiset
Koivukylän aluetoimikunta
Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, YTV
Vantaan Energia Oy, Gasum Oy, Elisa Communications Oyj
Ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Yksityiskohtainen luettelo osallisista on kaavamapissa kaupunkisuunnitteluyksikön arkistossa.

4.2.2 Vireille tulo

Ilmoitus Lipstikka -asemakaavatyön vireille tulosta on annettu 4.5.2010. Asemakaavatyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa, sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet

Lipstikka -asemakaava- alueen MRL 62 §:n mukainen mielipiteiden kuuleminen suoritettiin toukokuussa 2010. Mielipiteitä saatiin 3 kappaletta. Seuraavassa pääasiat mielipiteistä:

1. Fingrid Oyj / Ympäristö / Mika Penttilä

Asemakaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Fingrid Oyj:n 110 kv:n voimajohto Porvoo - Ruotsinkylä. Samalle voimajohtoalueelle sijoittuu Vantaan Energian Sähköverkot Oy:n 110 kv:n voimajohtoja. Tämä lausunto koskee ainoastaan Fingrid Oyj:n voimajohtoa.

110 kv:n voimajohtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 50 metriä leveälle johtoalueelle. Voimajohdon johtoalue muodostuu 30 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusta merkitsevät rakennusrajat ulottuvat nykyisin molemmin puolin 15 metrin päähän 110 kV voimajohdon keskilinjasta. Fingridillä on kuitenkin pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusrajat reunavyöhykkeiden takareunaan siten, että rakennusrajoitusalue kattaa koko 50 metriä leveän voimajohtoalueen.

Kaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään koko voimajohtoalueen leveyttä (tässä tapauksessa em. 50 metriä). Johtoaluetta koskevalla kaavamääräyksellä varmistetaan, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohtojen väliin jää riittävä etäisyys, sekä rajoitetaan sähköturvallisuutta vaarantavat toiminnat selkeästi voimajohtoalueen ulkopuolelle.

Lähtökohtaisesti voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustavassa maankäyttöluonnoksessa esitetyt asuintalot pihoineen sijoittuvat tulkintamme mukaan voimajohtoalueen ulkopuolelle, joten Fingridillä ei ole huomauttamista asiasta.

Fingrid muistuttaa vielä, että voimajohtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää sekä huoltaa sitä. Maanomistajan oikeuksia rajoitetaan siten, että maanomistaja ei ilman voimajohdon omistajan lupaa saa pystyttää rakennuksia tai kahta metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita rakennuskieltoalueelle. Maanomistaja ei myöskään saa harjoittaa johtoalueella sellaista toimintaa, josta saattaa koitua vaaraa johdon käytölle tai kunnossa pysymiselle. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.

Mahdollisten istutusten osalta tulee ottaa huomioon, että johtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai viherkasveja, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Johtoaukean ulkoreunassa 15 metrin päässä voimajohdon keskilinjasta voidaan kasvattaa noin 10 metriä korkeaa puustoa ja 25 metrin päässä noin 20 metriä korkeaa puustoa.

Valtimotien ja Elmon urheilupuiston välisen kadun suunnittelussa pitää ottaa huomioon, mitä Tiehallinnon ohjeessa vuodelta 2001 "Sähköjohdot ja yleiset tiet" (TIEH 2122342) esitetään. Ohjeessa on mm. esitetty tiellä työskentelyn eri työvaiheiden pienimmät sallitut turvaetäisyydet ilmajohdoista.

Voimajohdon kanssa risteävien tai sen läheisyyteen sijoittuvien tie- ja katuyhteyksien tai muun mahdollisen rakentamisen suunnitelmat tulee lähettää hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista Fingrid Oyj:lle lausunnolle. Lausuntopyyntö tulee lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajilta.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä, puh. 030 395 5230.

Pyydämme lähettämään yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja lausunnolle osoitteella Fingrid Oyj, Ympäristö, PL, 530, 00101 HELSINKI.

2. Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos / Marko Suominen

- Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset.

- P3-paloluokkaisten asuinrakennusten kerrosalan määrä tontilla on jaoteltava enintään 1600 m2:n (kaksikerroksisena) tai 2400 m2:n (yksikerroksisena) ryhmiin. Paloteknisset ryhmät tulee erottaa vähintään 8 metrin suojavyöhykkeellä tai vaihtoehtoisesti palomuurilla.

- Asuinrakennukset on sijoitettava siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa.

3. Vantaan Energia Sähköverkot Oy / Juho Paloposki
Vantaan Energia Oy / Heikki Ojansuu

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijänniteverkko sijaitsee alueella karttaliitteen 1. mukaisesti.

Alueen rakentamisen edistyessä tarvitaan suunnittelualueelle myös uusi puistomuuntamo.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan keskijänniteverkon sijainti ja uuden puistomuuntamon tilatarve.

Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n ja Fingrid Oy:n 110 kV:n sähkönsiirtolinjat liitteen 2. mukaisesti. Molempien sähkönsiirtolinjojen siirtoa ja pylväiden paikan muutosta on käsitelty Elmon asemakaavan muutoksessa 720900.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa että tässä asemakaavan muutoksessa huomioidaan sähkösiirtolinjojen ja pylväiden mahdollinen siirto ja tämän vaikutus johtokadun leveyteen sekä vaara-alueisiin.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

Lausunnot asemakaavaluonnoksesta
14.6.2010 päivätystä asemakaavaluonnoksesta pyydettiin neljä lausuntoa ja saatiin kaksi. Vantaan Energia ilmoitti, että alueelle tarvitaan kaksi uutta muuntamoa.

Asemakaavaluonnos nähtävillä
14.6.2010 päivätty asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRA 30 §:n nojalla 11.8. – 9.9.2010 mielipiteiden kuulemiseksi. Mielipiteitä ei saatu.

Asemakaavaehdotus nähtävillä
2.6.2014 päivätty asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n nojalla 6.8. – 4.9.2014. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnot asemakaavaehdotuksesta
2.6.2014 päivätystä asemakaavaehdotuksesta pyydettiin neljä lausuntoa ja saatiin kaksi. Ely-keskus esitti alueen pohjoisreunalle leveämpää VL-aluetta ekologiseksi yhteydeksi. *Elmon urheilupuistosuunnitelmassa ja Rekolanmetsän ulkoilureitistön yleissuunnitelmassa ko. ekologinen yhteys on esitetty pohjoisempaa reittiä.*

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008. Päätös tuli lainvoimaiseksi 1.3.2009.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on painotettu mm. seuraavia tekijöitä:

- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi alueidenkäytössä on varmistettava tonttimaan riittävyys.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Kunnan asettamat tavoitteet

<u>Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:</u>

Kaupunkikasvun hallinta:
Kaupunki huolehtii maapolitiikan, kaavoituksen ja kunnallistekniikan osalta siitä, että on olemassa rakentamisedellytykset noin 2000 asunnon vuosituotannolle. Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueen sijoittuminen näkyvälle paikalle tulevan Elmon urheilupuiston sisäänajon tuntumaan asettaa arkkitehtuurille suuria vaatimuksia. Rakennusten ja niiden lähiympäristön on oltava korkealuokkaisia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva 1:4000 / Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy (suurempana s.32)

5.1 Kaavan rakenne

Valtimotieltä Elmon urheilupuistoon vievä Elmontie kulkee alueen halki. Sen itäpuolelle on sijoitettu asuinkerrostaloja ja länsipuolelle osittain kerrostaloja ja osittain pientalomaisempaa rakentamista. Lipstikkaojan varteen ja alueen pohjoisrajalle on esitetty puisto- ja lähivirkistysalueita.

Luonnosvaiheessa Valtimotien ja Elmontien risteyksessä oli keskustatoiminnoille varattu korttelialue. Se jätettiin asemakaavaehdotuksesta pois koska toistaiseksi alueelle ei ole löytynyt toteuttajaa.

Kaava-alue sijoittuu yleiskaavan A2-alueelle (Matala ja tiivis asuinalue). Rekolan aseman läheisyyden sekä viereen sijoittuvan yleiskaavan mukaisen keskustatoimintojen alakeskuksen vuoksi on kuitenkin pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle pääosin asuinkerrostaloja.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 10,5 ha. Siitä korttelialueita (ilman LPA-alueita) on n. 55 %, katu- ja LPA-alueita n. 16 % sekä virkistysalueita n. 29 %.

Alueen kokonaiskerrosala on 40 180 krs-m^2. Asuinkerrostaloja (AK) on 34 300 krs-m^2 ja II-kerroksisia asuinrakennuksia (A ja AP) 5 880 krs-m^2. Asukkaita tulisi noin 1000.

5.1.2 Palvelut

Kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin Koivukylän ja Rekolan keskustoihin. Rekolanmäessä on alakoulu, päiväkoteja, Peijaksen sairaala ja vanhusten palveluita (Foibe). Ulrikanpuistossa on päiväkoti. Kaava-alueelle voi asuinkerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen sijoittua liike-, toimisto- palvelu- tai työtiloja.

Kaava-alueen kaakkoispuolella on yleiskaavassa ”pikku-c”-merkintä eli Keskustatoimintojen alakeskus. Siihen on tarkoitus myöhemmin kaavoittaa liiketilaa.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialueet

Pääosa Lipstikan asuntorakentamista on kerrostalomaista. Alueen itäosa Asolanväylän varrella on kokonaan asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kerrostaloja sijoittuu myös Elmontien länsipuolelle. Siellä kerrosluku on pääosin IV, Elmontien varrella on myös V-kerroksisia.

Talot ovat pääosin IV-V -kerroksisia, yksi rakennus Asolanväylän tuntumassa on VIII-kerroksinen. Elmontien itäpuolella talot ovat pistetaloja, joissa on yksi porrashuone. Elmontien länsipuolella talot ovat pidempiä lamellitaloja.

Kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi AK-alueille saa rakentaa erilaisia taloustiloja ja liike- tms. tiloja. Elmontien varrella on maantasokerrokseen rakennettava sellaisia varasto- ja kerhotiloja, jotka voidaan helposti muuttaa liike- tai työtiloiksi. Tällöin korvaavat varastot ja kerhot saa rakentaa piha-alueelle.

Asuinrakennusten katujulkisivujen pääasiallinen materiaali on oltava rappaus.

Pysäköinti sijoittuu alueen länsiosassa AK-tonteille, itäosassa pysäköinti sijoittuu LPA-tontille. Pysäköinti sijoittuu pääosin maan tasoon, LPA-alueella voi olla osittain kaksikerroksista pysäköintiä.

Alueelle on laadittava rakentamisohje.

A Asuinrakennusten korttelialueet

Lipstikkakujan eteläpuolelle sijoittuu yhteensä 3 680 k-m^2 A-korttelialueille. Sinne saa rakentaa II-kerroksisia kerros- tai rivitaloja.

Katujulkisivujen tulee olla rapattuja tai puisia. Rakennuksissa on oltava räystäälliset lapekatot.

Alueelle on laadittava rakentamisohje.

AP Asuinpientalojen korttelialueet

Alueen lounaisosaan sijoittuu kaksi AP-tonttia. Niille saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Katujulkisivujen tulee olla rapattuja tai puisia. Rakennuksissa on oltava räystäälliset lapekatot.

Alueelle on laadittava rakentamisohje.

LPA Autopaikkojen korttelialue

Alueen itäosassa pysäköinti järjestetään LPA-korttelialueelle. Asolanväylän puolella on rakennettava autokatokset, joiden seinämä toimii samalla meluseinänä. Alueen pohjoislaidalla autopaikkoja on mahdollista rakentaa kahteen kerrokseen.

Muut alueet

VP Puisto
Lipstikkaojan varret on pääosin merkitty puistoalueiksi. Lipstikkaojaa oikaistaan sekä alueen itä- että länsiosassa. Lähin leikkipuisto sijaitsee alueen eteläpuolella Räckhalsinpuistossa.

VL Lähivirkistysalueet
Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvat Rekolanmetsän ja Haxberginmetsän lähivirkistysalueet. Ne liittyvät aiemmissa asemakaavoissa vahvistettuihin Elmon urheilupuistoa ympäröiviin lähivirkistysalueisiin.

Katualueet
Kaava-alueelle rakennetaan yksi uusi ajokatu, Lipstikkakuja ja yksi uusi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, Lipstikkapolku. Alueen läpi rakennettava Elmontie on kaavoitettu jo Elmon urheilualueen asemakaavassa.

Valtimotien eteläpuolella poistetaan liittymäkieltoa n. viiden metrin matkalta kortteli 72118:n rajalta. Näin mahdollistetaan alun perin aiotut tonttijaot.

Tekninen huolto, Vesihuolto

Juomavesi
Kaava-alueelle rakennetaan vesijohdot ja alue liitetään Korson painepiiriin. Alueen vesijohto yhdistetään Valtimotien päässä, Asolanväylän itäpuolella olevaan vesijohtoon.

Jätevesiviemäri
Kaava-alueelle rakennetaan jätevesiviemäriverkosto. Jätevedet ohjataan Elmontietä ja Valtimotietä pääviemäriin.

Sadevesiviemäröinti
Kaava-alueelle rakennetaan sadevesiviemäriverkosto. Viemäröidyt sadevedet johdetaan Elmontietä ja Valtimotietä Lipstikkaojaan ja edelleen Asolanväylän alitse viemärissä Rekolanojaan. Rekolanoja laskee Keravanjokeen.

Hulevedet

Alueelle on laadittu Hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll). Sen mukaan hulevesivirtaamat tulevat kasvamaan tulevaisuudessa maankäytön muuttuessa. Hulevesien hallinnalla pyritään säilyttämään nykytilannetta vastaava vesitase.

Hulevesien muodostumista korttelialueilla pyritään minimoimaan materiaalivalinnoilla. Mitoitussateen ja sitä pienemmät sateet tulee viivyttää niiden syntypaikoillaan vastaamaan nykytilanteen virtaamia. Hulevesiä voidaan hallita korttelialueilla materiaalivalinnoilla, sadepuutarhoilla, salaojapainanteilla, sadevesitynnyreillä, hulevesialtailla, maanalaisilla louhepesillä, hulevesitunneleilla tai –kaseteilla.

Harvinaisten voimakkaiden sateiden aikana sallitaan hulevesien valuminen tulvareittejä pitkin Lipstikkaojaan. Vaikka hulevesiä tulee viivyttää uudella asuinalueella, tulvasadetilanteisiin tulee varautua. Lipstikkaojan virtaamaa rajoittaa Asolanväylän alittava rumpu. Tulvatilanteessa vedenpinnan noustessa Lipstikkaojassa alueen itä-reunassa yli + 29,6 hulevesien tulvareittinä toimii Asolanväylä.

Muuntamot

Alueelle tarvitaan kaksi muuntamoa. Niille on asemakaavassa varattu sijoituspaikat virkistysalueille.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaava-alueen n. tuhat uutta asukasta mahdollistavat osaltaan palveluiden syntymistä Valtimotien ja Asolanväylän risteyksen yleiskaavan mukaiseen keskustatoimintojen alakeskukseen.

Kaava-alueen puusto tullaan kaatamaan korttelialueilta lähes kokonaan, virkistysalueilla lähinnä lounaisosassa on mahdollista säilyttää runsaammin puustoa.

Lipstikkaoja on tarkoitus säilyttää avouomana. Sen uomaa siirretään osittain, mutta se ei ole luonnontilainen nykyisellääänkään, vaan osa vanhaa peltoalueen ojastoa.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

5.4.1 Melu

Alueesta on laadittu meluselvitys Asolanväylän ja pääradan melun torjumiseksi. Selvityksen pohjalta on kaavaan otettu tarpeelliset asemakaavamääräykset.

5.5 Nimistö

Nimistöryhmä on käsitellyt alueen nimistöä 17.5.2010 ja 20.1.2014. Alueen katualueet ovat Lipstikkakuja ja Lipstikkapolku. Lipstikkaojaa myötäilevä virkistysalue on kahdessa osassa. Osien nimet ovat Lipstikkapuisto ja Lipstikanvarsi. Lipstikkapuistoon on liitetty entinen Haankallio- niminen virkistysalue (asemakaavan muutososa). Alueen pohjoisosassa on myös Rekolanmetsän ja Haxberginmetsän virkistysalueita. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.6.2013 päättänyt muuttaa Haankallion Lipstikanpuistoksi ja Haxberginkallion Haxberginmetsäksi esiintyneiden kaksoisnimien vuoksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttamisesta laaditaan Vantaan kaupungin sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien kesken sopimus.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaava on laadittu Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien palkkaamien konsulttien työn pohjalta:

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
Mikko Rusanen
Jesse Anttila

Muut konsultit
Ramboll
Hanna-Leena Ventin (hulevedet)
Lauri Axelsson (maisemasuunnittelu)
Tommi Keltala (liikenne)

Promethor Oy (meluselvitys)
Jani Kankare
Toni Hägert

Asemakaavan suunnitteluun osallistuivat lisäksi seurakunnista:

Vantaan seurakuntayhtymä:
Olavi Jaskara

Helsingin seurakuntayhtymä:
Markku Koskinen
Kai Heinävaara
Jaana Närö
Henrik Ahola
Petteri Leinonen

Asemakaavan suunnitteluun osallistuivat lisäksi Vantaa kaupungilta:

aluearkkitehti	Vesa Karisalo
aluearkkitehti	Ani Pentinmikko
asemakaavasuunnittelija	Lassi Tolkki
maisemasuunnittelija	Marika Bremer
maisema-arkkitehti	Laura Muukka
asumisasioiden päällikkö	Tuula Hurme
liikenneinsinööri	Erkki Lång
liikenneinsinööri	Ilpo Pasanen
suunnitteluinsinööri (vesihuolto)	Antti Auvinen
suunnitteluinsinööri (vesihuolto)	Keijo Ikonen
suunnittelurakennusmestari (vesihuolto)	Reeta Paukku

suunnitteluinsinööri (maaperä)	Matti Holtari
ympäristösuunnittelija	Sinikka Rantalainen
ympäristöinsinööri	Krister Höglund
suunnitteluavustaja	Merja Hokkanen

Vantaa 13.10.2014

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

Aluearkkitehti Vesa Karisalo

Asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	02.04.2014
Kaavan nimi	721300 Lipstikka		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vircilletulosta ilm. pvm**	04.05.2010
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092721300
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,4950	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	8,8408
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,6542

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

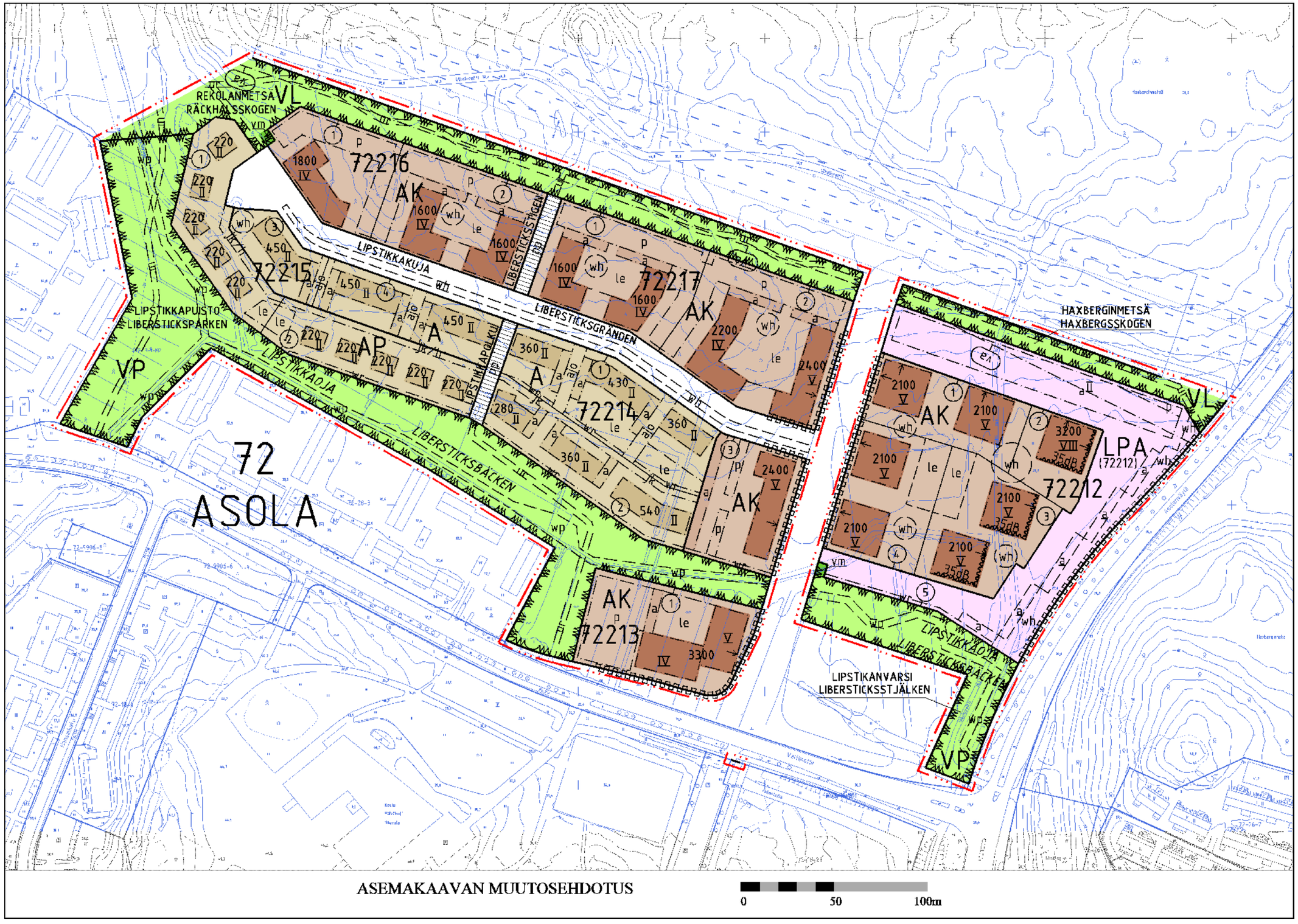
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**10,4950**	**100,0**	**40180**	**0,38**	**8,8408**	**40180**
A yhteensä	5,7481	54,8	40180	0,70	5,7481	40180
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0671	29,2	0		1,4129	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,6798	16,0	0		1,6798	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

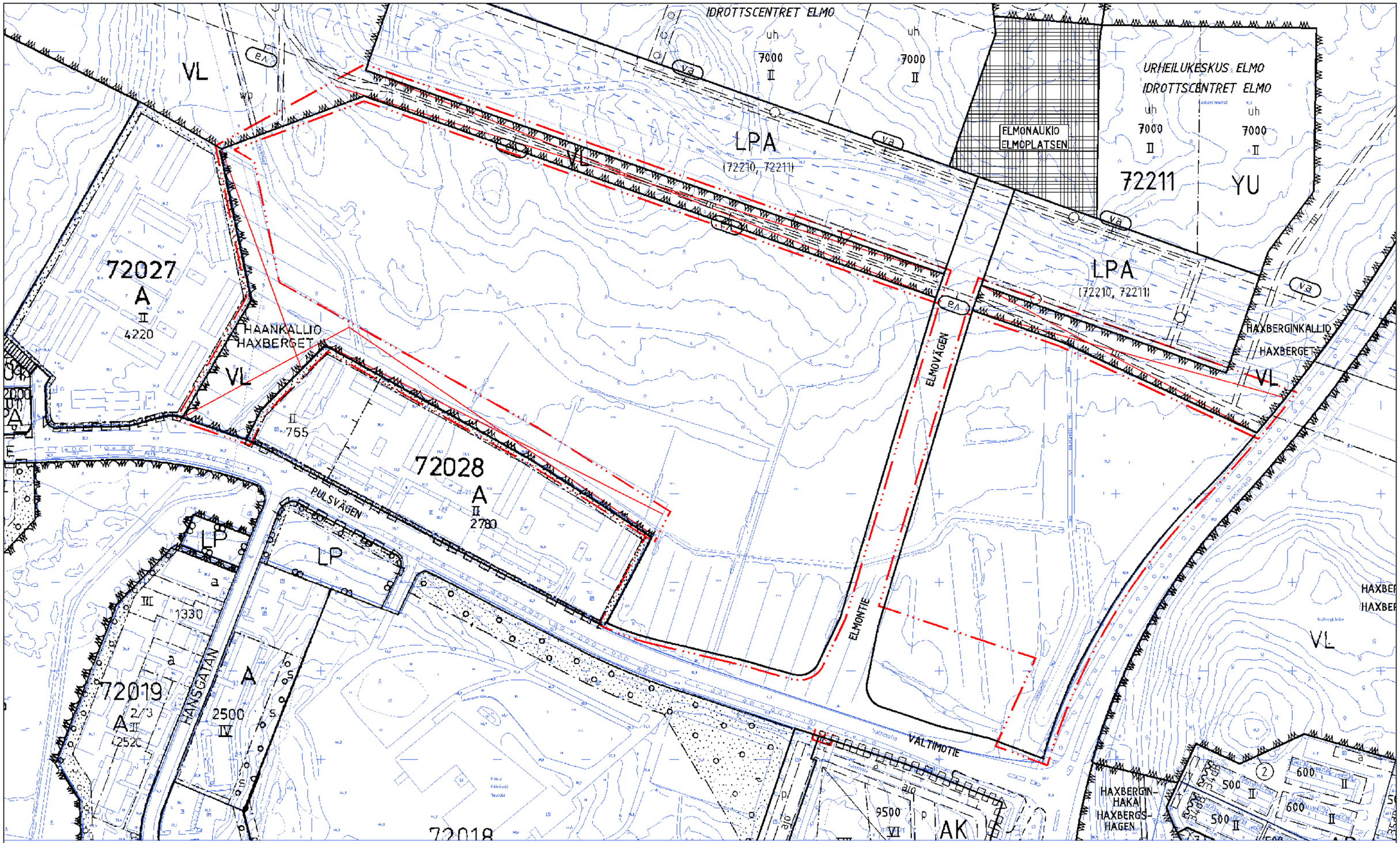
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**10,4950**	**100,0**	**40180**	**0,38**	**8,8408**	**40180**
A yhteensä	5,7481	54,8	40180	0,70	5,7481	40180
A	1,2769	22,2	3680	0,29	1,2769	3680
AK	3,8284	66,6	34300	0,90	3,8284	34300
AP	0,6428	11,2	2200	0,34	0,6428	2200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0671	29,2	0		1,4129	0
VP	2,1230	69,2	0		2,1230	0
VL	0,9441	30,8	0		-0,7101	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,6798	16,0	0		1,6798	0
Kadut	0,5904	35,1	0		0,5904	0
Kev.liik.kadut	0,0897	5,3	0		0,0897	0
LPA	0,9997	59,5	0		0,9997	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


REKOLANMETSÄ
RÄCKHÄLLSSKOGEN
VL
72216
AK
1800 IV
1600 IV
LIPSTIKKAKUJA
LIBERSTICKSTIGEN
72217
AK
2200 IV
2400 V
LIPSTIKKAPUISTO
LIBERSTICKSPARKEN
VP
72215
AP
A
450 II
220 II
LIPSTIKKAOJA
LIBERSTICKSBÄCKEN
LIBERSTICKSGRÄNDEN
72214
A
AK
360 II
430 II
280 II
540 II
2400 V
72
ASOLA
72213
AK
3300 IV V
HAXBERGINMETSÄ
HAXBERGSSKOGEN
72212
AK
2100 V
3200 VIII 35dB
LPA
(72212)
LIPSTIKANVARSI
LIBERSTICKSSTJÄLKEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 13 §

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 5 Baskartbladens nummer
721300	13.10.2014	691503

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 72, Asola

LIPSTIKKA

Asemakaava
Korttelit 72213-72217 ja osa korttelia 72212 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 72212 ja virkistysaluetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta.)

Tonttijako
Korttelit 72212-72217.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 72, Asola

LIBERSTICKAN

Detaljplan
Kvarteren 72213-72217 och del av kvarteret 72212 samt gatu- och rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 72212 och rekreationsområden.
(En del av rekreationsområden i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Kvarteren 72212-72217.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, autotalli-, teknisiä ym tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 15 % tontin kerrosalasta.

Pysäköintialueelle saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autokatoksia ja jätehuollon tiloja.

Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa kerho- ja saunatiloja. Muita taloustiloja saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne ovat tarpeen oleskelutilojen melusuojaksi.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Kaavakartalla osoitetun asuinkerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Elmontien varrella asuinrakennusten maantasokerrokseen on rakennettava asukkaiden yhteisiä varasto- ja kerhotiloja, jotka ovat helposti muutettavissa liike- tai työtiloiksi.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tuleva kerhotila tulee rakentaa vähintään 50 k-m²:n suuruiseksi. Tila voi olla useamman tontin yhteinen.

Saunoja ja teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Asuinrakennusten kattojen on oltava tasakattoja tai ilmeeltään tasakattomaisia.

Rakennusten ja niihin liittyvien aitojen ja rakenteiden sekä autokatosten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

— · · · — **Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

AK **Kvartersområde för flervåningshus.**

I samtliga våningar i bostadsbyggnaderna samt i ekonomibyggnaderna får utom bostaden byggas sådana förråds-, service-, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen, skyddsrum och garage, tekniska utrymmen samt andra utrymmen som tjänar boendet, utöver den våningsyta som har anvisats på plankartan, motsvarande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.

I bostadsbyggnadernas första våning får utöver den våningsyta som märkts ut på plankartan byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen omfattande högst 15 % av tomtens våningsyta.

På parkeringsområdet får utöver det våningstal som markerats på plankartan, byggas carportar och utrymmen för sopskjul.

Utanför byggnadsytan får byggas klubbrum och bastuutrymmen. Övriga ekonomiutrymmen får byggas utanför byggnadsytan, om de behövs som bullerskydd för vistelseplatser.

Utöver den våningsyta som anvisas på plankartan får den del av trapphusen som i varje våning överskrider 15 m²-vy byggas.

Trapphusen ska ha naturligt ljus.

Inga bilplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver den våningsyta som anvisats på plankartan.

Utmed Elmovägen ska det i bostadsbyggnadernas våningar i markplanet byggas gemensamma förråds- och klubbrum för invånarna, som lätt kan ändras som till affärs- eller arbetslokaler.

Det klubbrum som byggs för invånarnas gemensamma bruk ska vara minst 50 m²-vy stort. Utrymmet kan vara gemensamt för flera tomter.

Bastur och tekniska utrymmen får byggas, utan att det som bestämts om högsta tillåtna våningstal utgör ett hinder.

Bostadsbyggnaderna ska ha plana tak eller tak som ger ett plant intryck.

Byggnaderna samt stängsel och konstruktioner carportar i anslutning till dessa, ska vara högklassiga till sin arkitektur. Eventuella elementfogar ska döljas genom arkitektoniska lösningar.

Asuinrakennusten katujulkisivujen pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava rappaus.

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuorien ääneneristävyyden ΔL on lentomelua vastaan oltava vähintään 28 dB, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Parvekkeet on lasitettava koko korttelissa 72212 sekä muiden kortteleiden Elmontielle ja Valtimotielle suuntautuvilla julkisivuilla.

Vaiheittain rakennettaessa on kaikissa rakennusvaiheissa huolehdittava leikki- ja oleskelualueiden melusuojauksesta.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee leikki- ja oleskelualueet rakentaa yhtenäisesti. Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja kadusta rakentein tai istutuksin.

Alueella on noudatettava laadittua hulevesien hallintasuunnitelmaa. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Asfalttia saa käyttää vain ajoväylillä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap / 90 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto.
Vieraspaikkoja tulee osoittaa 10 % asukkaille tarkoitettujen autopaikkojen lisäksi.
Jos asuntotuotanto on valtion tukemaa, voidaan autopaikkamäärästä vähentää 15%.
Liiketilat 1 ap / 35 k-m²
Toimisto-, palvelu- ja työtilat 1 ap / 50 k-m²

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Rakennusluvassa on osoitettava riittävä määrä polkupyöräpaikkoja.

Alueelle on laadittava rakentamisohje.

Det huvudsakliga materialet i bostadsbyggnadernas gatufasader ska utgöras av puts.

Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsbyggnademas ytterskikt ska vara minst 28 dB, om det inte genom planbeteckning anvisats något annat.

Balkongerna ska inglasas i hela kvarteret 72212 samt på fasaderna mot Elmovägen och Pulsvägen i de övriga kvarteren.

Vid byggande i etapper ska det i samtliga byggnadsskeden sörjas för att bullerskyddet för lek- och vistelseområden förverkligas.

På tomter som gränsar till varandra ska byggas lek- och vistelseutrymmen för gemensamt bruk. Tomten får inte inhägnas mot en annan tomt.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena och gatan med hjälp av konstruktioner eller planteringar.

På området ska den plan för hanteringen av dagvatten som gjorts upp följas. På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i regnvattensystemet. Endast körleder får beläggas med asfalt.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp / 90 m²-vy, dock minst 1 bp / bostad.
Utöver de bilplatser som är avsedda för de boende ska 10 % gästplatser anvisas.
Om bostadsproduktionen är statsstödd, kan mängden bilplatser minskas med 15%.
Affärslokaler 1 bp / 35 m²-vy
Kontors-, service- och arbetsutrymmen 1 bp / 50 m²-vy

Bilplatserna får utplaceras oberoende av tomtindelningen.

I bygglovet skall ett tillräckligt antal platser för cyklar presenteras.

Byggnadsanvisningar ska utarbetas för området.

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym tiloja yhteensä enintään 15 % tontin rakennusoikeudesta.

Pysäköintialueelle saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autokatoksia ja jätehuollon tiloja.

Rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa kerho- ja saunatiloja.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Kaavakartalla osoitetun asuinkerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Rakennusten ja niihin liittyvien aitojen ja rakenteiden sekä autokatosten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Katujulkisivujen pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava rappaus tai puu.

Rakennuksissa on oltava räystäälliset lapekatot.

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuorien ääneneristävyyden ΔL on lentomelua vastaan oltava vähintään 28 dB.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee leikki- ja oleskelualueet rakentaa yhtenäisesti. Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja kadusta rakentein tai istutuksin.

Tontit on rajattava pensasistutuksin VP-aluetta vastaan.

Alueella on noudatettava laadittua hulevesien hallintasuunnitelmaa. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Asfalttia saa käyttää vain ajoväylillä.

Kvartersområde för bostadshus.

I samtliga våningar i bostadsbyggnaderna får utom bostaden byggas sådana förråds-, service-, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen, skyddsrum, tekniska utrymmen och andra utrymmen som tjänar boendet, utöver den våningsyta som har anvisats på plankartan, motsvarande sammanlagt högst 15 % av tomtens byggrätt.

På parkeringsområdet får utöver det våningstal som markerats på plankartan, byggas carportar och utrymmen för sopskjul.

Utanför byggnadsytan får byggas klubb- och bastuutrymmen.

Utöver den våningsyta som anvisas på plankartan får den del av trapphusen som i varje våning överskrider 15 m²-vy byggas.

Trapphusen ska ha naturligt ljus.

Inga bilplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver den våningsyta som anvisats på plankartan.

Byggnaderna samt stängsel och konstruktioner carportar i anslutning till dessa, ska vara högklassiga till sin arkitektur. Eventuella elementfogar ska döljas genom arkitektoniska lösningar.

Det huvudsakliga fasadmaterialet ska utgöras av puts eller trä.

Byggnaderna ska ha pulpettak försedda med takfot.

Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsbyggnademas ytterskikt ska vara minst 28 dB.

På tomter som gränsar till varandra ska byggas lek- och vistelseutrymmen för gemensamt bruk. Tomten får inte inhägnas mot en annan tomt.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena och gatan med hjälp av konstruktioner eller planteringar.

Tomterna ska avgränsas mot VP-området med buskplanteringar.

På området ska den plan för hanteringen av dagvatten som gjorts upp följas. På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i regnvattensystemet. Endast körleder får beläggas med asfalt.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Kerrostalot 1 ap / 90 k-m²,
kuitenkin vähintään 1 ap / asunto.
Pientalot 1 ap / 80 k-m²
kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto, kun tontilla vähintään 10 asuntoa ja keskitetty pysäköinti.

Jos asuntotuotanto on valtion tukemaa, voidaan autopaikkamäärästä vähentää 15 %.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Rakennusluvassa on osoitettava riittävä määrä polkupyöräpaikkoja.

Alueelle on laadittava rakentamisohje.

Minimiantalet bilplatser:
Flervåningshus 1 bp / 90 m²-vy,
dock minst 1 bp / bostad.
Småhus 1 bp / 80 m²-vy
dock minst 1,5 bp / bostad, då tomten har minst 10 bostäder och en centraliserad parkering.

Om bostadsproduktionen är statsstödd, kan mängden bilplatser minskas med 15%.

Bilplatserna får utplaceras oberoende av tomtindelningen.

I bygglovet ska ett tillräckligt antal platser för cyklar presenteras.

Byggnadsanvisningar ska utarbetas för området.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym tiloja yhteensä enintään 15 % tontin rakennusoikeudesta.

Rakennusalan ulkopuolelle saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autotalleja, autokatoksia, jätekatoksia ja varastoja.

Kaavakartalla osoitetun asuinkerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Rakennusten ja niihin liittyvien aitojen ja rakenteiden sekä autokatosten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Katujulkisivujen pääasiallinen julkisivumateriaali on oltava rappaus tai puu.

Rakennuksissa on oltava räystäälliset lapekatot.

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuorien ääneneristävyyden ΔL on lentomelua vastaan oltava vähintään 28 dB.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tu ee leikki- ja oleskelualueet rakentaa yhtenäisesti. Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja kadusta rakentein tai istutuksin.

Tontit on rajattava pensasistutuksin VP-aluetta vastaan.

Alueella on noudatettava laadittua hulevesien hallintasuunnitelmaa. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Asfalttia saa käyttää vain ajoväylillä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Pientalot 1 ap / 80 k-m²
kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto, kun tontilla vähintään 10 asuntoa ja keskitetty pysäköinti sekä vähintään 2 ap / asunto, kun tontilla alle 10 asuntoa.

Jos asuntotuotanto on valtion tukemaa, voidaan autopaikkamäärästä vähentää 15 %.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Alueelle on laadittava rakentamisohje.

Kvartersområde för småhus.

På tomten får byggas fristående eller kopplade småhus med en eller två bostäder.

I samtliga våningar i bostadsbyggnaderna får utom bostaden byggas sådana förråds-, service-, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen, skyddsrum, tekniska utrymmen och andra utrymmen som tjänar boendet, utöver den våningsyta som har anvisats på plankartan, motsvarande sammanlagt högst 15 % av tomtens byggrätt.

Utanför byggnadsytan får utöver det våningstal som markerats på plankartan byggas garage, carportar, takförsedda sopskjul och förrådsrum.

Inga bilplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver den våningsyta som anvisats på plankartan.

Byggnaderna samt stängsel och konstruktioner carportar i anslutning till dessa, ska vara högklassiga till sin arkitektur. Eventuella elementfogar ska döljas genom arkitektoniska lösningar.

Det huvudsakliga fasadmaterialet ska utgöras av puts eller trä.

Byggnaderna ska ha pulpettak försedda med takfot.

Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsbyggnadernas ytterskikt ska vara minst 28 dB.

På tomter som gränsar till varandra ska byggas lek- och vistelseutrymmen för gemensamt bruk. Tomten får inte inhägnas mot en annan tomt.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena och gatan med hjälp av konstruktioner eller planteringar.

Tomterna ska avgränsas mot VP-området med buskplanteringar.

På området ska den plan för hanteringen av dagvatten som gjorts upp följas. På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i regnvattensystemet. Endast körleder får beläggas med asfalt.

Minimiantalet bilplatser:
Småhus 1 bp / 80 m²-vy
dock minst 1,5 bp / bostad, då tomten har minst 10 bostäder och en centraliserad parkering medan antalet är minst 2 bp/bostad, då tomten har färre än 10 bostäder.

Om bostadsproduktionen är statsstödd, kan mängden bilplatser minskas med 15%.

Bilplatserna får utplaceras oberoende av tomtindelningen.

Byggnadsanvisningar ska utarbetas för området.

VP

Puisto.

Park.

VL

Lähivirkistysalue.

VL-alueilla on voimajohtojen läheisyyteen sijoittuvat toiminnot suunniteltava yhteistyössä voimajohtojen omistajien kanssa.

Område för närrekreation.

Inom VL-områdena ska funktioner som placeras i närheten av högspänningsledningar planeras i samarbete med dem som äger högspänningsledningarna.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa autokatoksia ja jätekatoksia.

Autokatosten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja kadusta rakentein tai istutuksin.

Alueella on noudatettava laadittua hulevesien hallintasuunnitelmaa. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Asfalttia saa käyttää vain ajoväylillä.

Kvartersområde för bilplatser.

På området får byggas carportar och sopskjul.

Carportarna ska vara högklassiga till sin arkitektur.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena och gatan med hjälp av konstruktioner eller planteringar.

På området ska den plan för hanteringen av dagvatten som gjorts upp följas. På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i regnvattensystemet. Endast körleder får beläggas med asfalt.

	Asolanväylän puoleiset autokatokset on rakennettava. Niiden sijainti on ohjeellinen.	Carportarna mot Asolaleden ska byggas. Deras läge är riktgivande.
	Autokatoksen Asolanväylän puoleinen seinä toimii meluesteenä. Sen tulee olla vähintään 4 metriä korkea ja tiivis.	Carportens vägg mot Asolaleden fungerar som bullerskydd. Den ska vara minst 4 m hög och kompakt.
	LPA-alueet on suunniteltava yhteistyössä voimajohtojen omistajien kanssa.	LPA-områdena ska planeras i samarbete med dem som äger högspänningsledningarna.
	Alueelle on laadittava rakentamisohje.	Byggnadsanvisningar ska utarbetas för området.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
72	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
ASO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
72212	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
LIPSTIKKAKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
LIPSTIKKAOJA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
2100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
a	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen ska tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
vm	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamon tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen.	Byggnadsyta där transformator får placeras. Transformatorn ska vara högklassig till sin arkitektur.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
a	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
a II	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
35dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 35 dB mot denna sida av byggnadsytan.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
wp	Ohjeellinen puro tai pienvesialue.	Riktgivande bäck eller småvattenområde.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
wr	Hulevesireitti.	Dagvattenled.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
jk	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
jk/h	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.	För områdets interna gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

(72212) **Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.**

Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området. 5 / 5

va **Vaara-alue.**

Faroområde.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

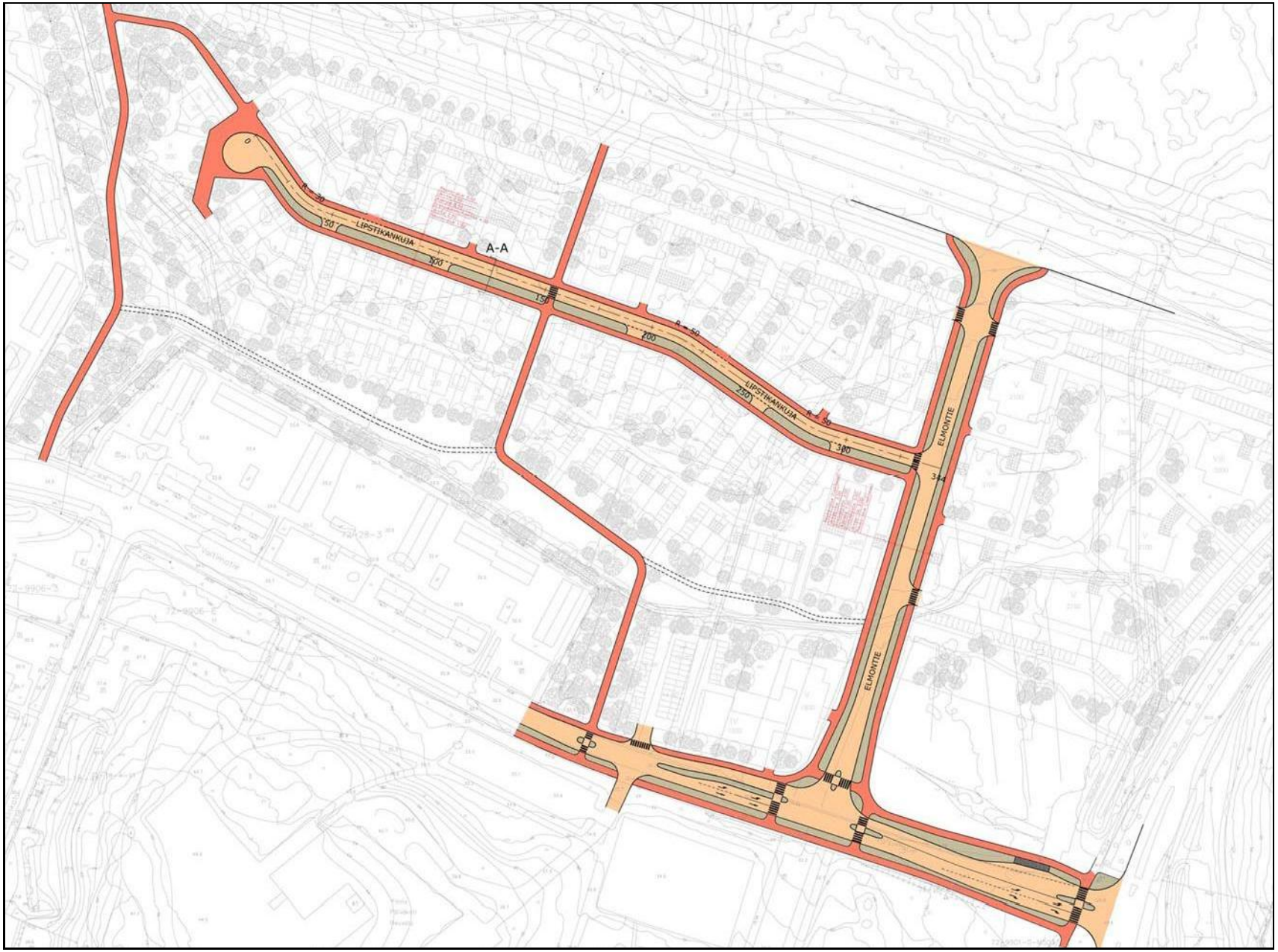
Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

A -korttelialueet
Kortteli A: 15 800 k-m² / 253 ap+30 vieras ap
Kortteli B: 7800 k-m² / 114 ap+12 vieras ap
Kortteli C: 4730 k-m² / AK:35 ap+5 vieras ap / AP:38+8 vieras ap
Kortteli D: 5000 k-m² / 73 ap+8 vieras ap
Kortteli E: 3550 k-m² / 52 ap+4 vieras ap
Kortteli F: 3300 k-m² / 48 ap+5 vieras ap
Yhteensä kerrosala: 40 180 k-m² (AK 34 300 / AP 5880)

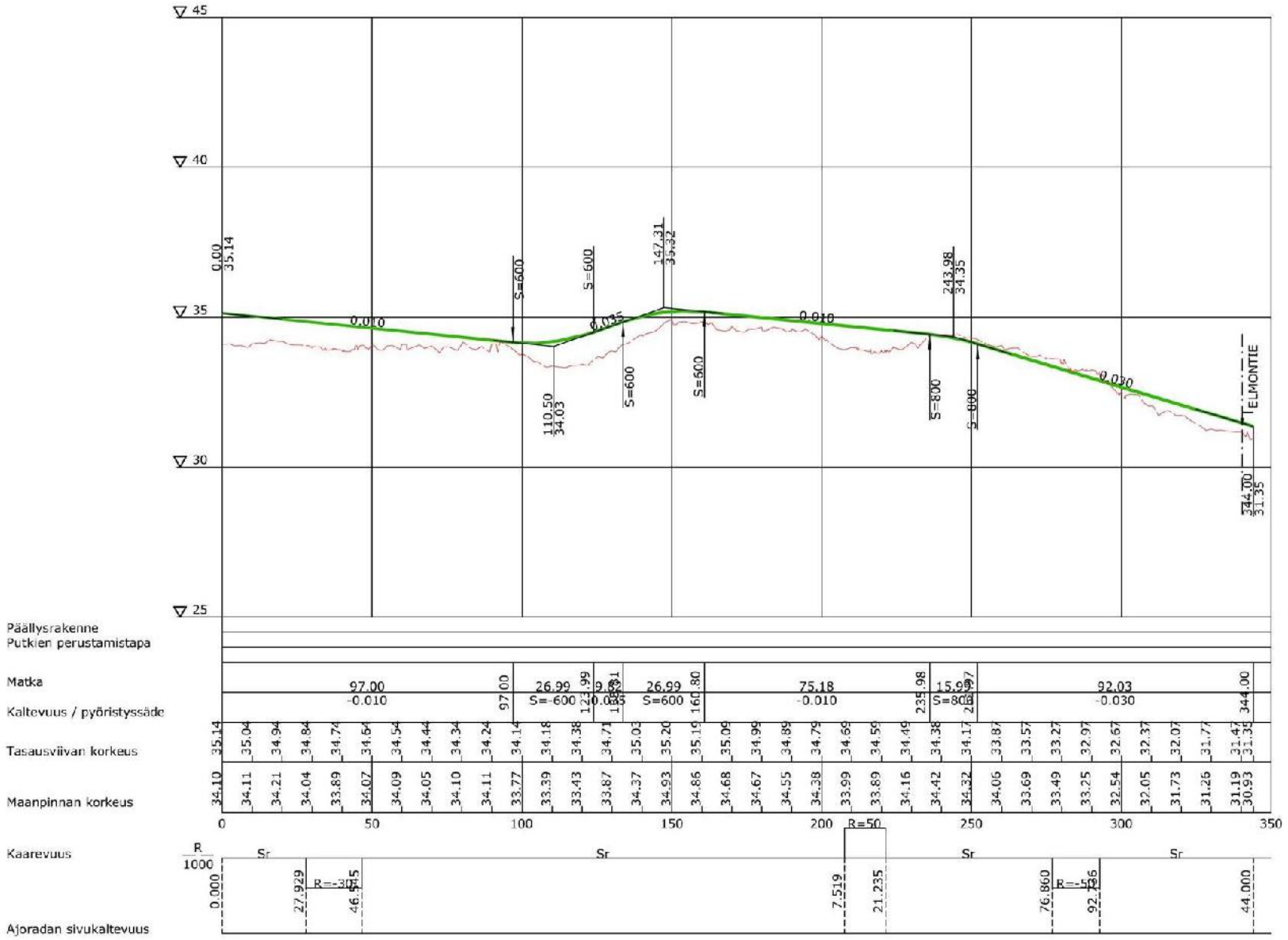
Autopaikkamitoitus: AK 1ap/80 k-m², vähintään 1 ap/asunto
AP 1,5 ap/asunto (>10 asuntoa tontilla)
Kortteli A: 50 h-m²/asunto
Muut AK korttelit: 55 h-m²/asunto

Lipstikan korttelien asemakaavaehdotus
Korttelisuunnitelma 1:2000
12.3.2014

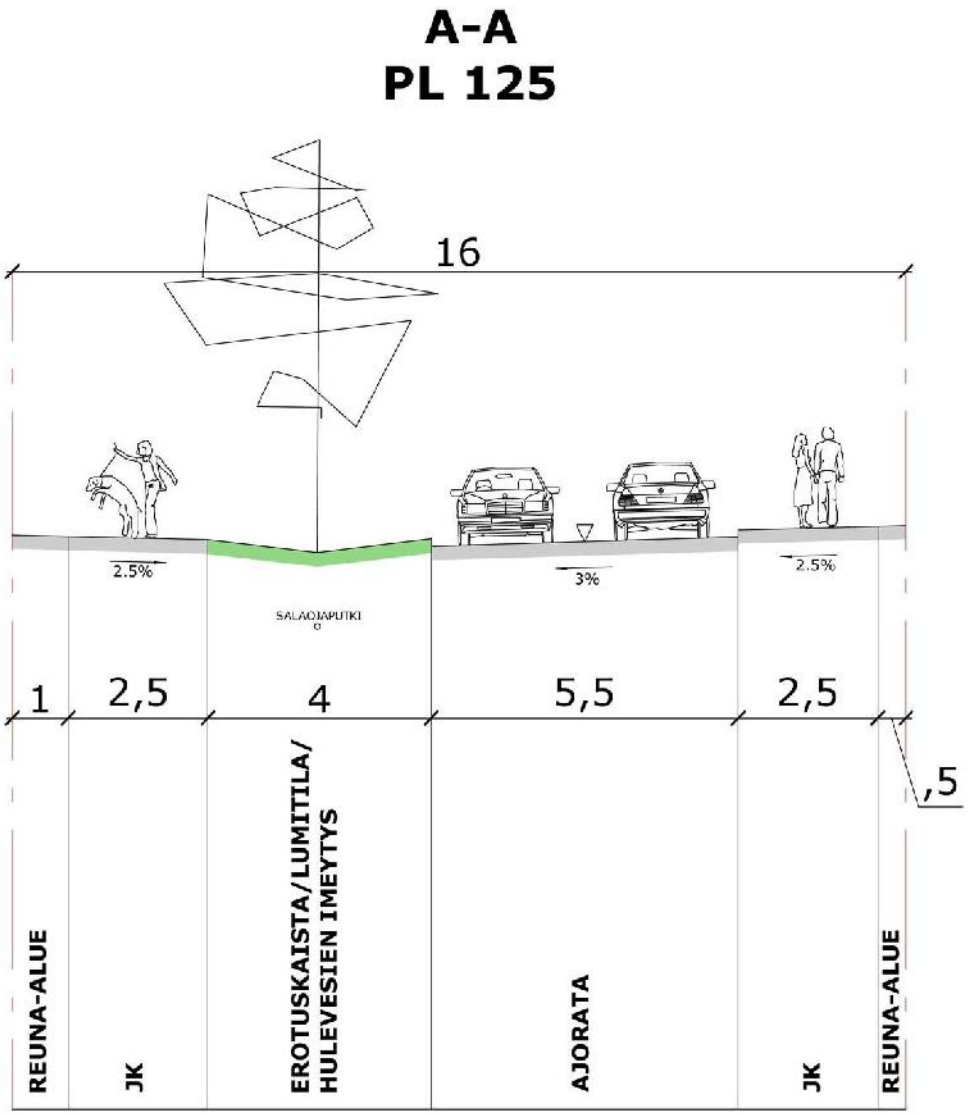
Havainnekuva 1:2000 / Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy



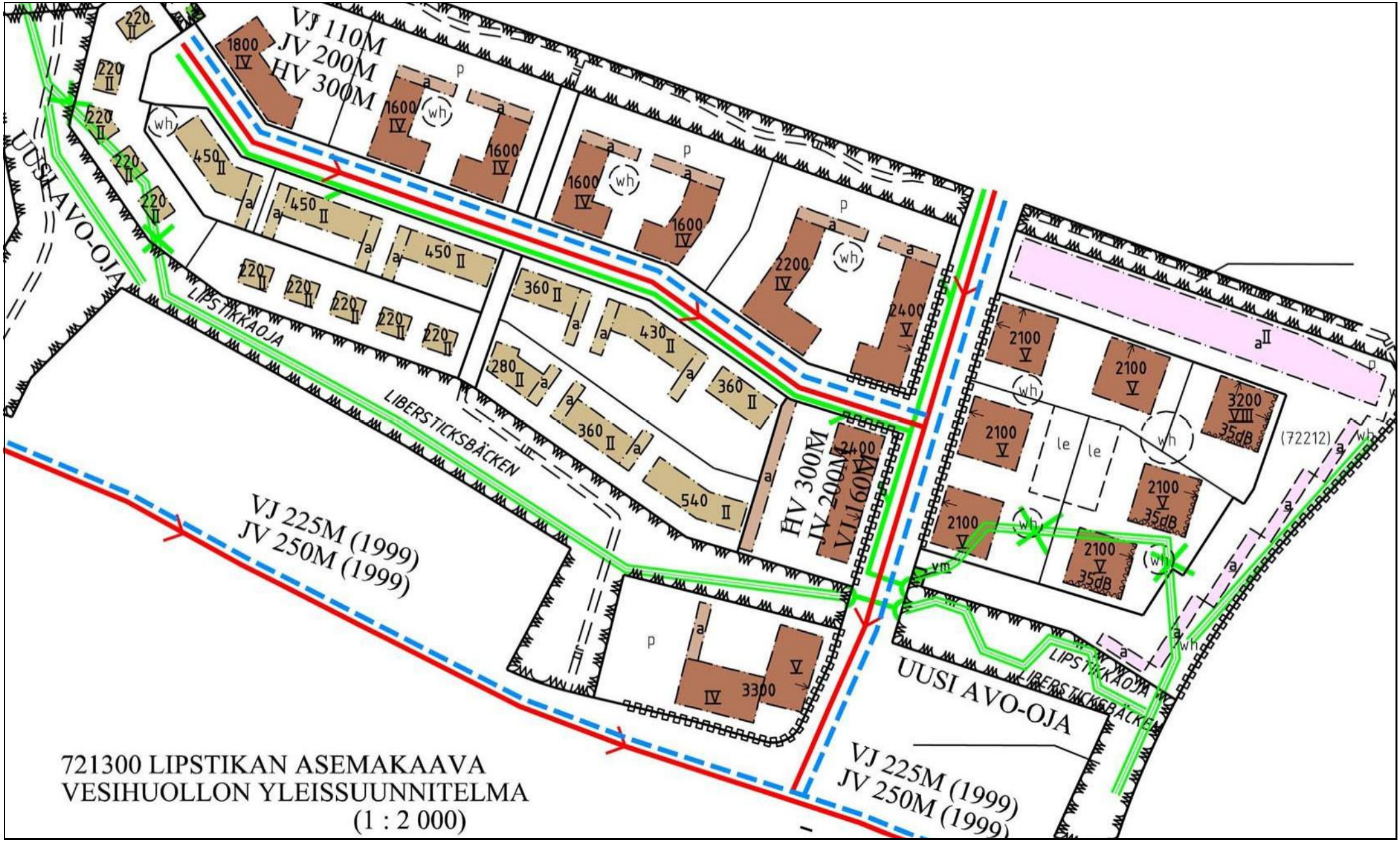
Liikennesuunnitelma 1:2500 / Ramboll

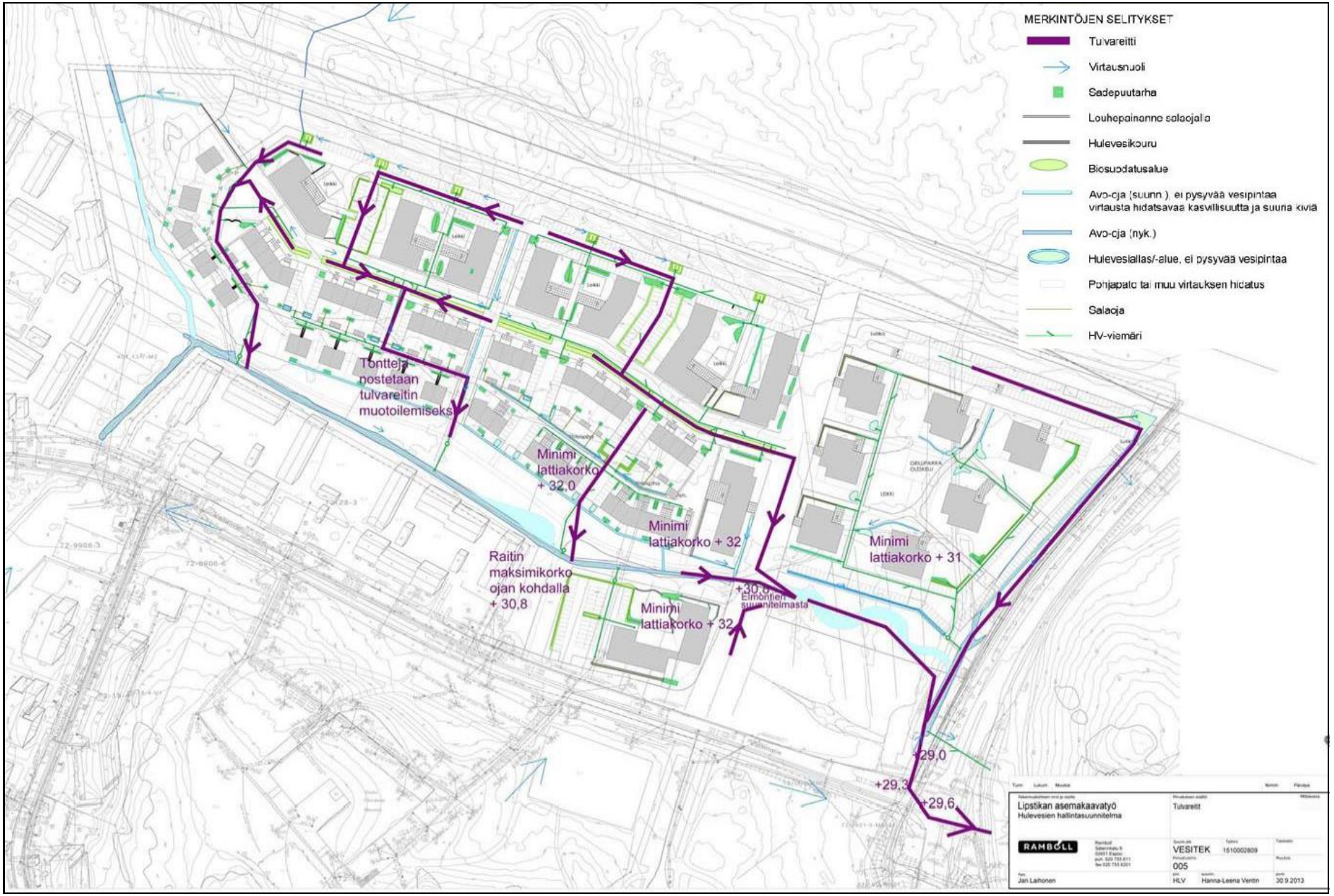


Lipstikkakuja pituusleikkaus 1:2000 / 1:200 / Ramboll

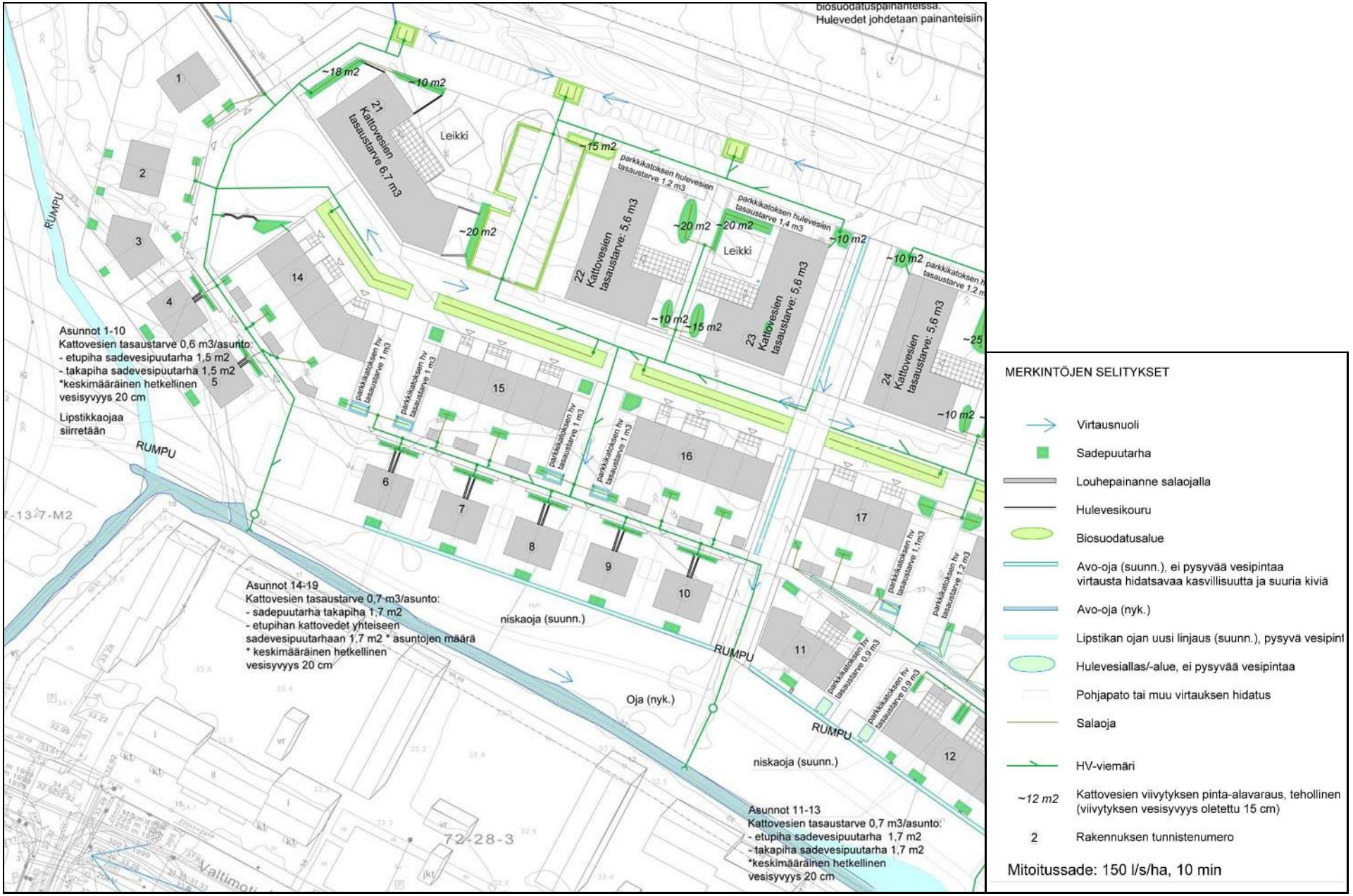


Lipstikkakuja poikkileikkaus / Ramboll

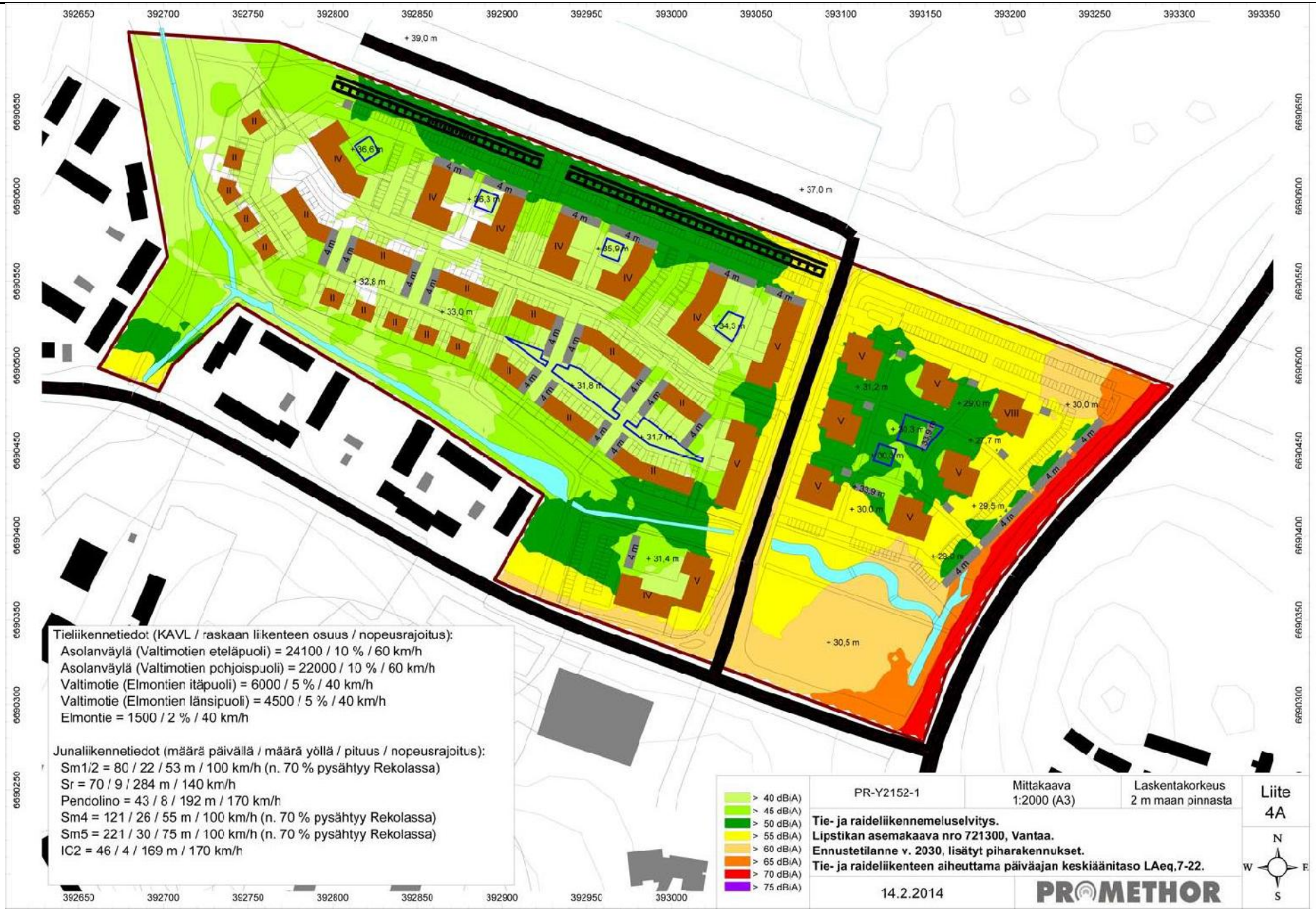

VJ 110M
JV 200M
HV 300M
UUSI AVO-OJA
LIPSTIKKAOJA
LIBERSTICKSBÄCKEN
VJ 225M (1999)
JV 250M (1999)
HV 300M
JV 200M
VJ 160M
UUSI AVO-OJA
LIPSTIKKAOJA
LIBERSTICKSBÄCKEN
VJ 225M (1999)
JV 250M (1999)
721300 LIPSTIKAN ASEMAKAAVA
VESIHUOLLON YLEISSUUNNITELMA
(1 : 2 000)



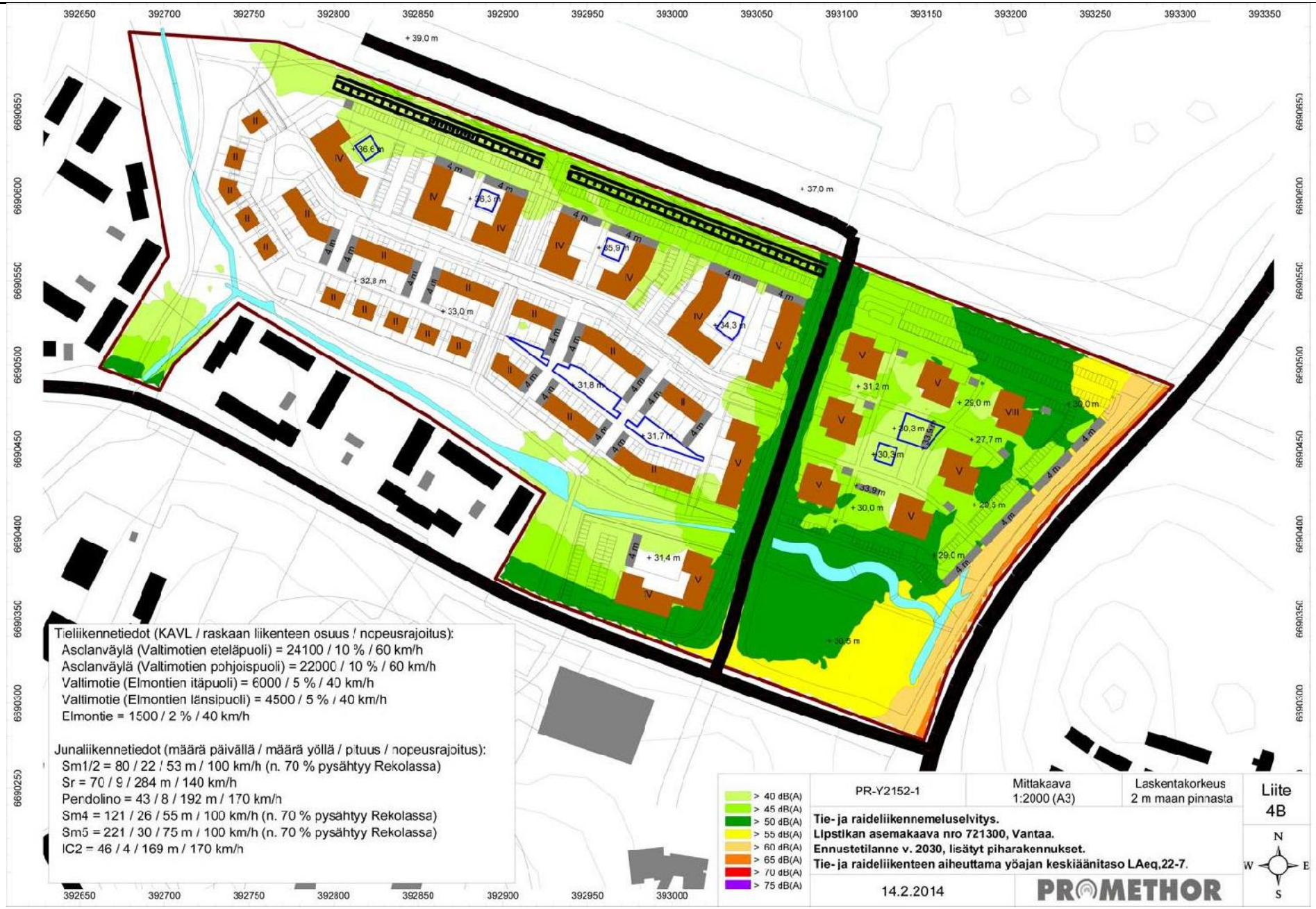
Hulevesien hallintasuunnitelma / Tulvareitit / Ramboll



Hulevesien hallintasuunnitelma / Esimerkkialue / Ramboll



Meluselvitys / Promethor / Päiväajan tilanne



Meluselvitys / Promethor / Yöajan tilanne

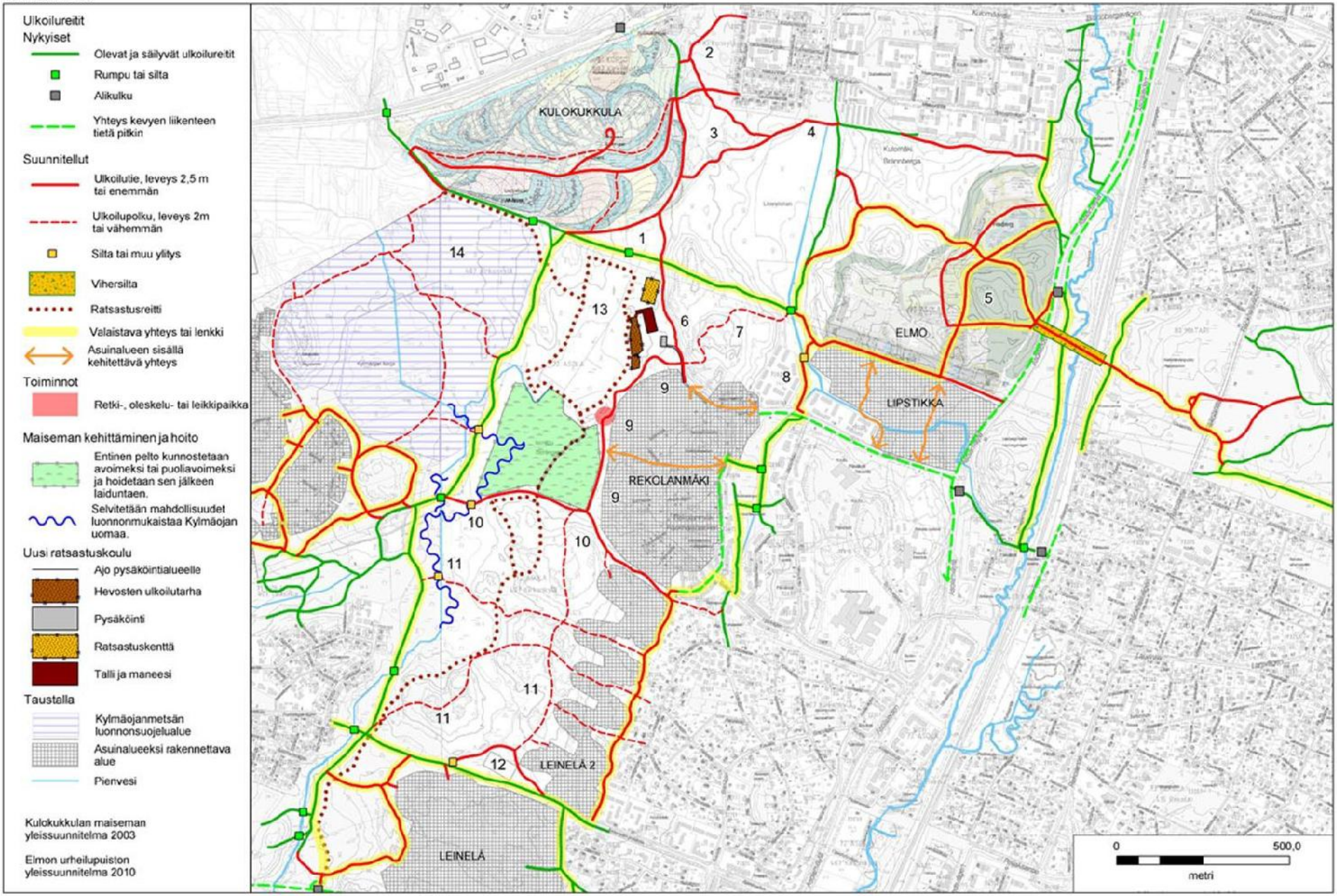


Elmon urheilupuiston yleissuunnitelma

Rekolanmetsän ulkoilureitit

Lumeton aika

4.9.2012 Laura Muukka/kaupunkisuunnittelu



14 § **Asemakaavamuutos 002233 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 70 Koivukylä / Leinelän keskusta / TLA**

VD/422/10.02.04.01/2014
TLA/ATI/LTO/SRU

Leinelän keskustasta järjestettiin Europan-kilpailu nuorille arkkitehdeille. Kilpailun pohjalta työtä on jatkettu Anttinen Oiva Arkkitehtien ja Serum arkkitehtien kanssa. Muutoksen mukaan Leinelän aseman viereen sijoittuisi n. 8 700 k-m2 asumista ja n. 700 k-m2 liiketilaa.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 70117 ja 70121 - 70122 sekä katualuetta kaupunginosassa 70, Koivukylä. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 70117 ja torialuetta.

Tonttijako koskee korttelia 70121 ja osaa korttelia 70122.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 70117 ja osaa korttelia 70122.

Alue sijaitsee Leinelän keskustassa kehäradan aseman vieressä.

Kaavan hakija
Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta.

Maanomistus
Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, Serum arkkitehdit ja Ramboll (meluselvitys) Lemminkäisen konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuinaluetta (A1), johon on merkitty myös keskustatoimintojen alakeskus (c).

Asemakaavan muutos
Europan-kilpailun voittaneen työn pohjalta on Leinelän keskusta suunniteltu uudelleen. Alueella muuttuvat Primavera -torin ja kortteleiden rajaukset.
Alueelle muodostuu kaksi asuinkorttelia ja yksi liikerakennusten kortteli. Asuinrakennukset ovat VI ja VIII -kerroksisia ja liikerakennus on I -kerroksinen. Rakennusoikeutta on yhteensä n. 9 400 k-m2, siitä pääosa asuntoja.
Leinelän keskustasta halutaan omaleimainen kokonaisuus Primavera -torin ympärille. Torille on tulossa myös taidetta. Torilta on suora kävelysiltayhteys Leinelän asemalle.
Pysäköinti sijoittuu pääosin maan alle, liikerakennukselle on muutama maantasopaikka.
Rakennusoikeus alueella lisääntyy n. 900 k-m2.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.3.2014.
MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta. Niissä ei esitetty erityisiä toiveita kaavatyölle.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa n. 8 700 k-m2, n. 120 asuntoa ja yhden työpaikkatontin (KL).

Sopimus
Asemakaavan muutosalue sisältyy Leinelän yhteistoimintasopimukseen (allekirjoitettu 25.3.2008), jonka kohdan 5.4 mukaan Leinelän Kehitys Oy saa etuoikeuden ostaa korttelin 70117. Mikäli Leinelän Kehitys Oy ei korttelia osta, tarjoaa kaupunki sitä alueen toteuttajille. Alueen toteuttajista ja Leinelän Kehitys Oy:n omistajista Lemminkäinen Talo Oy on halukas ostamaan korttelin ja toteuttamaan sen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 2.6.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002233 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 70 Koivukylä / Leinelän keskusta
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 6.8. - 4.9.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei pyydetty.

Tehdyt tarkistukset
Koivukylänväylän ja Leineläntien puolelle on lisätty liittymäkiellot, kuten voimassa olevassa asemakaavassakin on. Samalla on poistettu merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava melueste. Se korvataan vastaavalla tekstillä AK-korttelialue -merkinnän alla.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.10.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002233 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 70 Koivukylä / Leinelän keskusta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.10.2014

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.6.2014 kokouksen liitteenä on ollut
Leinelän keskusta meluselvitys 6.3.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 8392 2684
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, p. 8392 2678
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi

Vantaa **Kaupunkisuunnittelu**



Leinelän keskusta

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.10.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002233

Asemakaavamuutos vireille 13.3.2014
Ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014
Ehdotus nähtävillä 6.8. – 4.9.2014
Ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014

1 Perus- ja tunnistetiedot

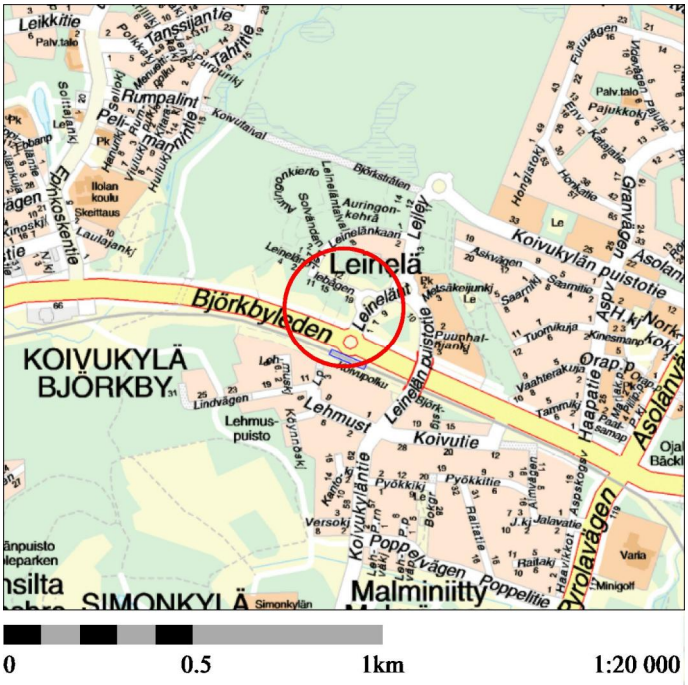
Leinelän keskusta

Kaupunginosa 70, Koivukylä

Asemakaavan muutos:
Korttelit 70117, 70121 – 70122
sekä katu- ja torialuetta.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 70117 sekä torialuetta.)

Tonttijako:
Kortteli 70121 ja osa korttelia 70122

Tonttijaon muutos:
Korttelit 70117 ja osa korttelia 70122



Kaava-alueen sijainti:
Kaava-alue sijoittuu Leinelän keskustaan Koivukylänväylän, Leineläntien ja Leinelänkaaren rajaamalle alueelle. Kehäradan asema on rakennettu läheisyyteen.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo 3

2 TIIVISTELMÄ 4

3 LÄHTÖKOHDAT 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
Alueen yleiskuva 4
Luonnonympäristö 5
Rakennettu ympäristö 6
Maanomistus 8
3.2 Suunnittelutilanne 8

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET 10
4.1 Suunnittelun käynnistyminen 10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 10
Osallisten mielipiteet .....
Suunnitteluyhteistyö 10
4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet 11
Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet 11
Kunnan asettamat tavoitteet 11
Asemakaavan laadulliset tavoitteet 11
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 11

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 14
5.1 Kaavan rakenne 14
5.2 Aluevaraukset 14
Korttelialueet 14
Muut alueet 15
5.3 Kaavan vaikutukset 16
Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen 16
Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan 16
5.4 Ympäristön häiriötekijät 16

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS 16
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus. 16

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 17

2 Tiivistelmä

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta 13.1.2014.

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy sekä Serum arkkitehdit Oy voittivat yhteisellä ehdotuksellaan v. 2008 Europan-kilpailun nuorille arkkitehdeille. Kilpailussa haettiin korkealuokkaista toteutusmallia Leinelän keskustaan. Suunnittelua on jatkettu kilpailuehdotusta kehittäen.

Nykyisessä asemakaavassa alueella on rakennusoikeutta yhteensä 8 500 k-m^2. Kaavan muutoksessa rakennusoikeus lisääntyy 920 k-m^2. Alueelle rakennetaan neljä asuintaloa ja erillinen liikerakennus. Myös asuintalojen maantasokerrokseen saa rakentaa liiketiloja ja yhteen asuintaloon pitää rakentaa liiketiloja. Pysäköinti on muuten maan alla, mutta liikerakennuksen eteen voi tehdä muutaman pysäköintipaikan.

Primavera –torialueen ja kortteleiden välinen rajaus muuttuu selvästi. Leinelänkaaren, Leineläntien ja Koivukylänväylän katualueiden ja kortteleiden väliset rajaukset muuttuvat vähäisemmin.

3 Lähtökohdat



Ortokuva vuodelta 2013.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuva

Kaava-alue on kallioista metsämaata. Se sijoittuu Koivukylänväylältä katsottuna kallioleikkauksen päälle, enimmillään n. 6 metriä Koivukylänväylän tasoa korkeammalle. Alueen pohjoispuolella on Leinelänkaari rakenteilla.

Luonnonympäristö

Maisemarakenne
Suunnittelualue sijaitsee kallioselänteiden alueella. Kallioiden rajaamaan painanteeseen on syntynyt räme.

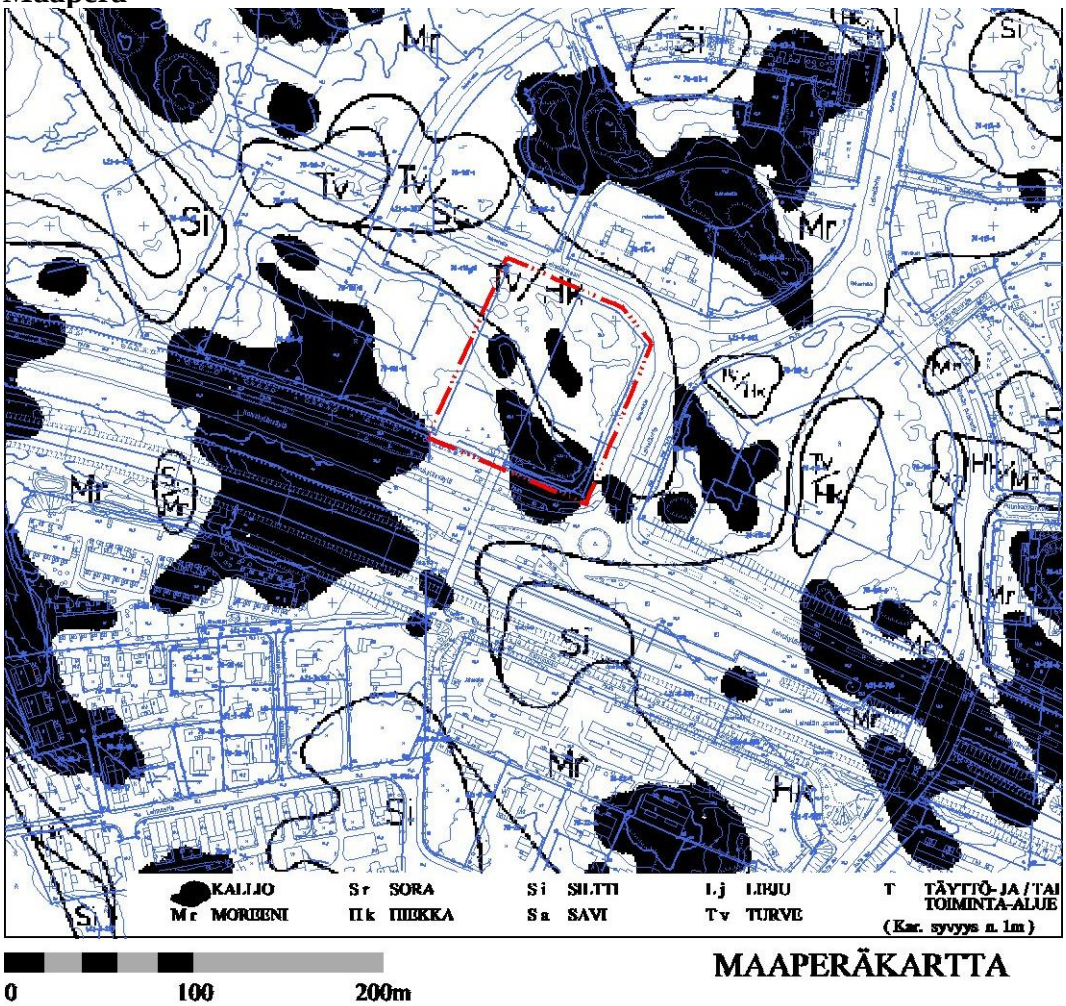
Topografia
Alueen korkein kohta noin +42:n tasolla, kun taas alin kohta noin +39:n tasolla. Koivukylänväylä alueen eteläpuolella on noin + 36:n tasolla.

Kasvillisuus
Vantaan kaupungin ympäristökeskuksessa on laadittu Leinelän metsäalueen kasvillisuuskartoitus v. 2004. Alue on pääosin metsäaluetta, jolla ei kuitenkaan ole erityisiä suojeluarvoja.

Alueen pohjoisosan suoalue on jo osittain täytetty Leinelänkaaren katupohjaksi ja loput siitä jää korttelialueeksi ja tulee siten poistumaan.

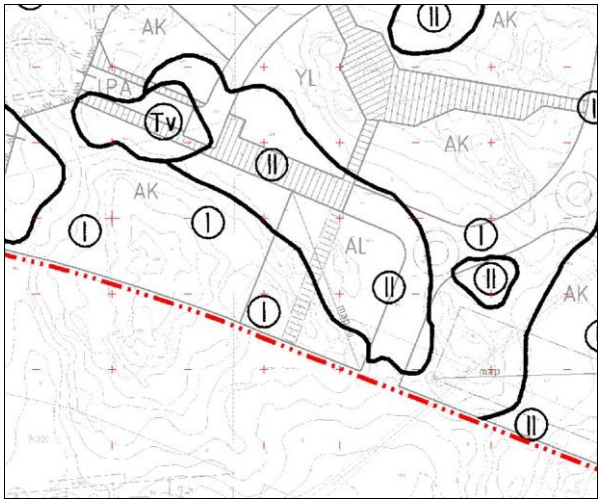
Eläimistö
Eläimistössä ei ole havaittu erityisesti suojeltavia lajeja.

Maaperä



Kaavoitettavan alueen korkeimmat kohdat ovat kallioisia moreenialueita. Alavimmissa kohdissa pintamaalaji on turvetta ja hiekkaa.

Rakennettavuus maaperän suhteen 1:5000



Alue I

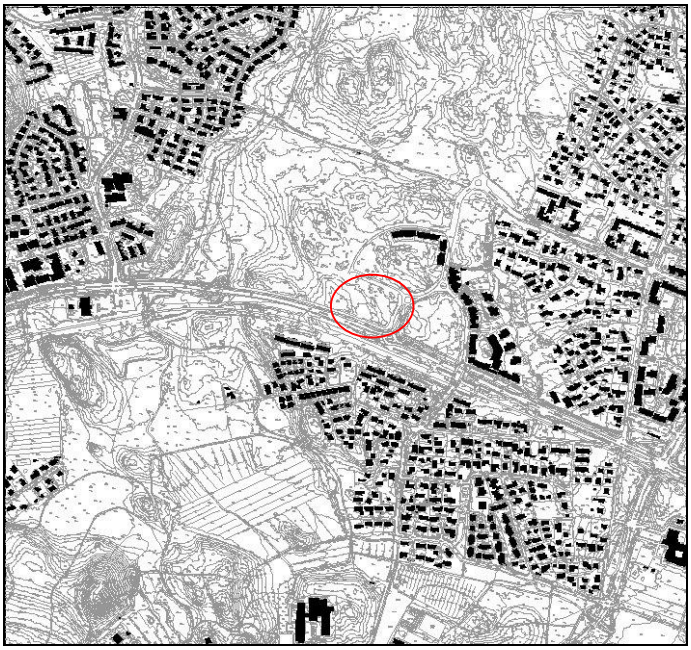
Alue II

Moreenialueilla rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti moreenin ja/tai kallion varaan.

Savi- ja silttialueilla perustukset tulee ulottaa tiiviiseen maakerrokseen tai rakennukset tulee perustaa paalujen varaan.

Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja perustamissuunnitelmia

Rakennettu ympäristö



Kaava-alue on rakentamaton. Ympärillä on Leinelän asuinalueen rakentaminen käynnissä.

Väestö
1.1.2013 Koivukylän suuralueella asui 26 174 asukasta ja Koivukylän kaupunginosassa 3 171 asukasta.

Palvelut
Alue on Leinelän keskustaa, johon rakennetaan pieni päivittäistavarakauppa ja muutamia pienempiä kaupallisia palveluita. Koivukylän keskustaan on matkaa n. 1300 m. Siellä on runsaasti kaupallisia palveluita. Leinelänkaaren toiselle puolelle tulee Leinelän II päiväkoti. Lähimmät alakoulut ovat Ilolassa ja Rekolanmäessä. Lähin yläkoulu on Simonkylässä.

Liikenne

Alueelle pääsee Koivukylänväylän, Leinelän puistotien ja Leineläntien kautta eri suunnista. Kehärata ja Leinelän asema otetaan käyttöön v. 2015 kesällä aivan alueen vieressä. Junien lisäksi hyviä joukkoliikennepalveluita tarjoaa vilkas bussiliikenne Leinelän puistotiellä, Leineläntiellä ja Koivukylänväylällä.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Kaavamuutosalueen vesihuoltoverkostot on rakennettu vuosina 2008-2011.

Vedenjakelu
Alueen pohjoispuolelta kulkee d160 vesijohto, joka muodostaa rengasyhteyden ja liittyy Leineläntien d225 vesijohtoon.

Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94,05 ja NW = +87,20. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86.00 ja ylin noin +101.00.

Korson painepiiri saa vetensä Pitkäkosken vedenottamolta, josta vesi johdetaan Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorottamojen kautta Tikkurilan painepiiriin, josta vesi ohjataan edelleen Koivukylän paineenkorottamon kautta alueelle.

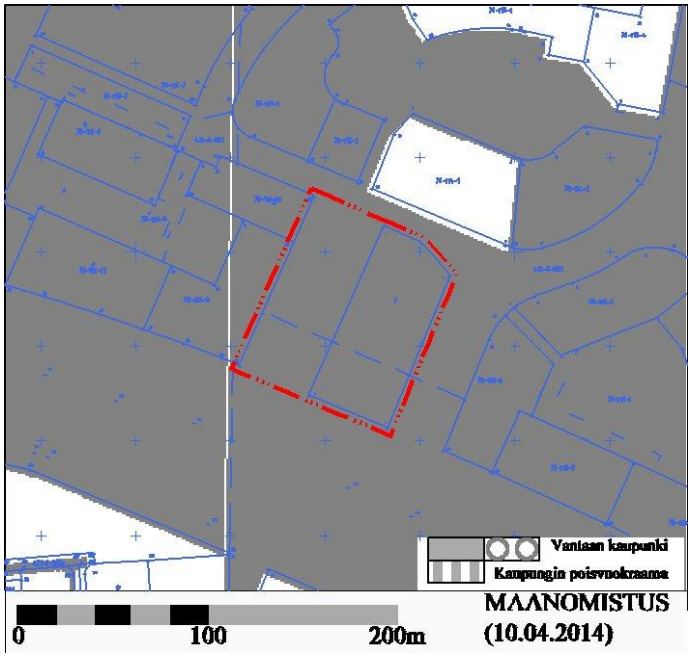
Jätevesiviemäröinti
Alueen jätevedet kerätään d250 viemäriä pitkin Koivukylänväylän d315 putkeen. Kaikki alueen jätevedet johdetaan Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäriin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla.

Sadevesiviemäröinti
Alueen sadevedet ovat kulkeutuneet pääosin itään Rekolanojaan ja länteen Kylmäojaan.

Ympäristöhäiriöt

Melu
Koivukylänväylän ja kehärata aiheuttavat melua kaava-alueelle.

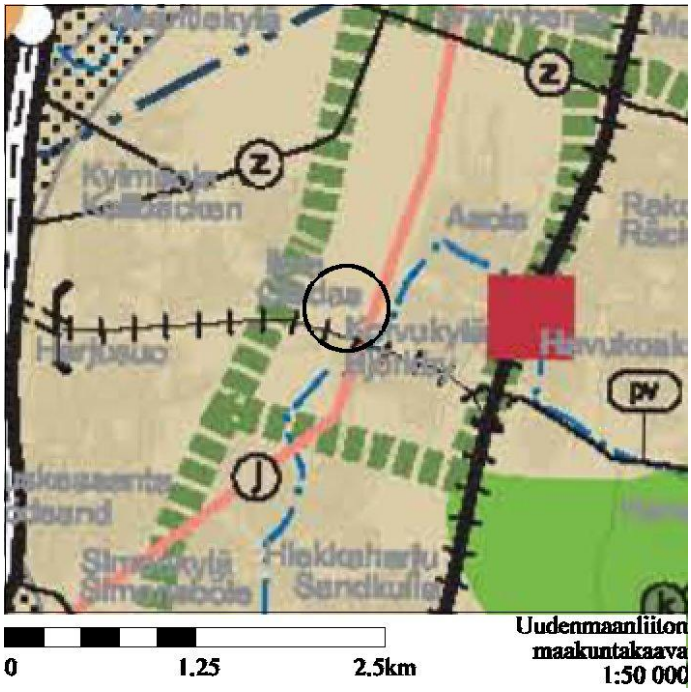
Tärinä
Kehäradan ei oleteta aiheuttavan tärinää Leinelän alueelle koska Kehäradalle ei tule tavarajunia eikä alueella ei ole savikkoa. Lisäksi uuden radan rakenteissa voidaan huomioida mahdolliset tärinähaitat. Leinelän uusien asuinrakennusten ja kehäradan lähimpien kiskojen välinen etäisyys on yli 50 metriä.



Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa alueen.

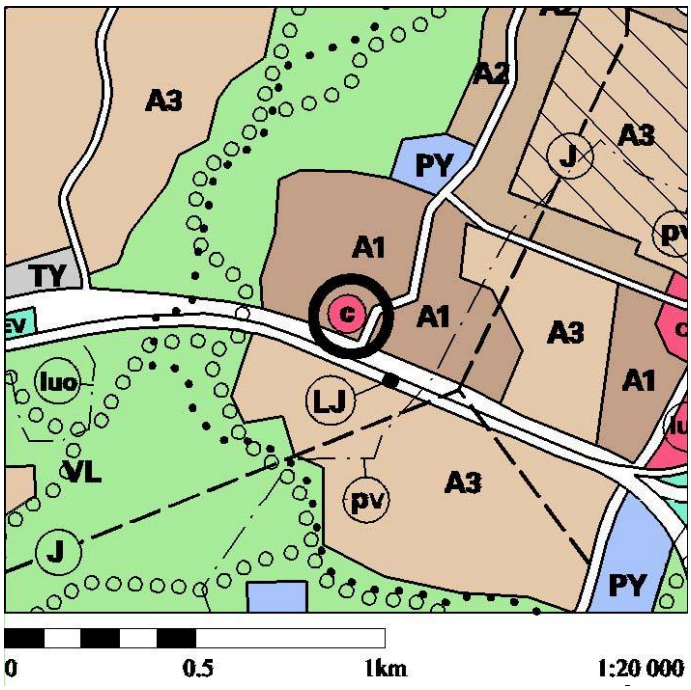
3.2 Suunnittelutilanne



Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006.

Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

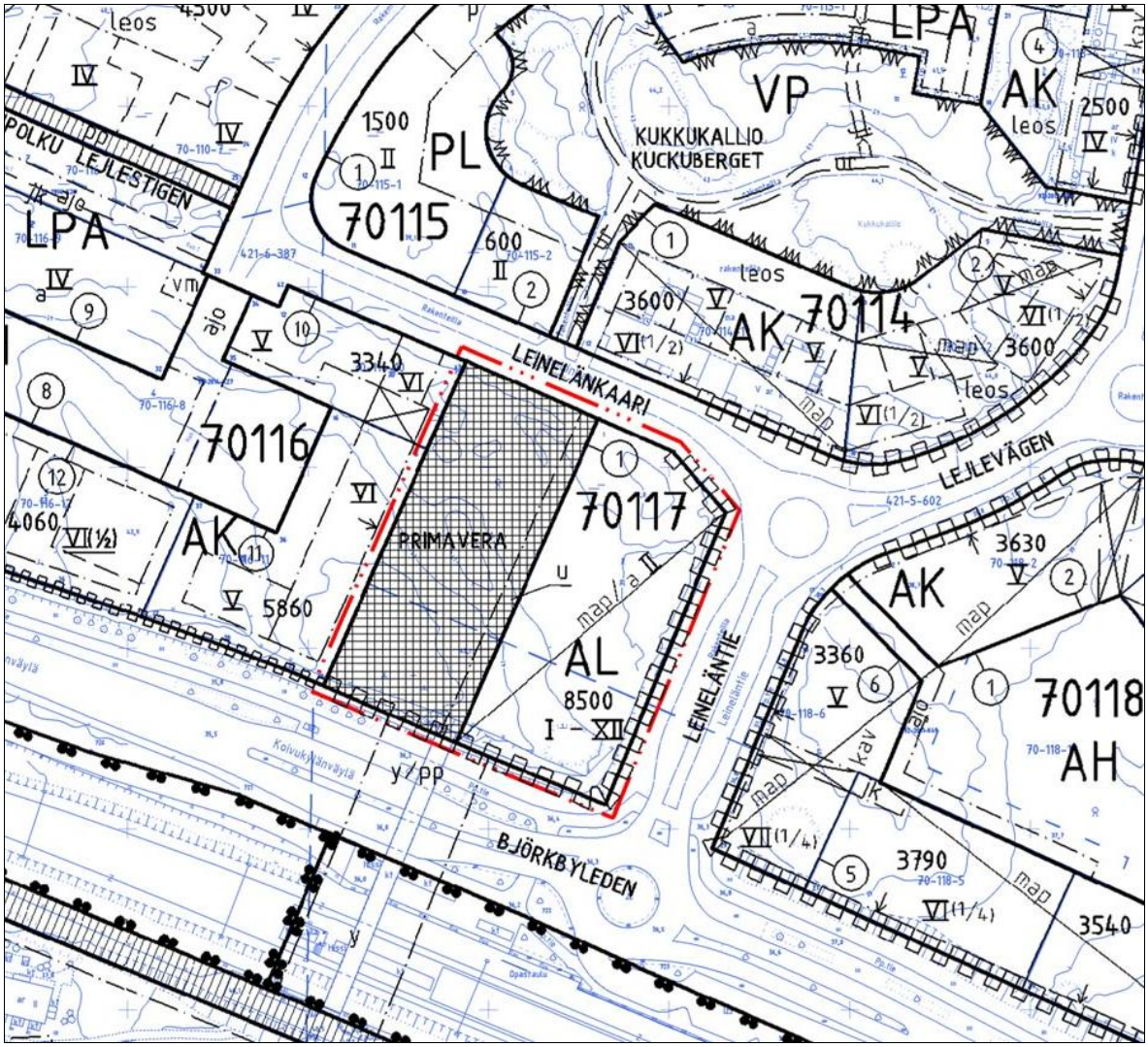


Yleiskaava

Vantaan yleiskaava (kv 17.12.2007) tuli muutosalueella voimaan 25.2.2009.

Yleiskaavassa alue on tehokkaan asuntorakentamisen aluetta, johon merkitty myös keskustatoimintojen alakeskus. Viereen sijoittuu myös joukkoliikenteen terminaali (LJ, Leinelän asema).

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta 1:2000

Alueen ensimmäinen asemakaava on nimeltään Ylä-Tikkurilan rakennuskaava (20.4.1961). Se muuttui 1.1.2000 maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi asemakaavaksi. Nyt on voimassa Leinelä 1-asemakaava, nro 700400 (kv 14.4.2008). Voimassaolevan asemakaavan mukaan alueelle sijoittuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialutta (AL) sekä katuaukio/tori (Primavera).

Rakennusjärjestys
Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 15.11.2010 ja se tuli voimaan 1.1.2011.

Kiinteistörekisteri
Muutosalue on merkitty tiloina kiinteistörekisteriin. Kortteliin 70117 on laadittu tonttijako.

Rakennuskielto
Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/99 vaatimukset.

Kaava-aluetta koskevat selvitykset
Leinelän keskustakortteli 70117 meluselvitys 6.3.2014

4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistyminen

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut 13.1.2014 asemakaavan muuttamista.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 13.3.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeellä tai sähköpostilla osallisille. Mielipiteet pyydettiin 4.4.2014 mennessä.

Osallisten mielipiteet
Mielipiteitä saatiin 3 kpl. Niissä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn aikeeseen rakentaa alueelle n. 10 000 k-m^2 asuntoja ja liiketiloja.

1. **Vantaan kaupunginmuseo.** Ei huomautettavaa.
2. **Museovirasto.** Ei huomautettavaa.
3. **Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä.** Ei huomautettavaa.

Nähtävilläolo
Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 6.8. – 4.9.2014. Muistutuksia ei jätetty.

Suunnitteluyhteistyö
Asemakaavan lähtökohtia on käsitelty Leinelän laaturyhmässä.

.

Ympäristöinsinööri Krister Höglund on osallistuneet asemakaavan muutoksen valmisteluun ja ympäristökeskus toteaa, ettei sillä ole huomauttamista.

4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäytöntavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008. Päätös tuli lainvoimaiseksi 1.3.2009.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on painotettu mm. seuraavia tekijöitä:

- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi alueidenkäytössä on varmistettava tonttimaan riittävyys.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian mukaan kaupunki luo rakentamisedellytykset noin 2000 asunnon vuosituotannolle siten toteutettuna, että se eheyttää kaupungin yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää optimaalisesti olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluja.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 9.6.2004 tiedoksi Leinelä 1 -asemakaavatyön tavoitteet ja työohjelman. Siinä määritellään alueen suunnittelun rakentamisen toteutusmalleja sekä määritellään laadullisia ja määrällisiä tavoitteita asunto-, ympäristö- ja palvelurakentamiselle.

Yleisenä tavoitteena on toteuttaa Leinelä yleiskaavan mukaisesti Kehärataan ja Leinelän asemaan tukeutuvana tahokkaana asuntoalueena ja laatia alueen asemakaava, lähiympäristösuunnitelma ja rakentamisohje yhteistyössä toteuttajien kanssa (ns. kumppanuuskaavoitus).

Erityisenä tavoitteena on toteuttaa alue helpon asumisen ja liikkumisen alueeksi sekä etsiä uusia asumisen malleja. Alue suunnitellaan ja toteutetaan kustannustehokkaasti omaleimaiseksi ja korkeatasoiseksi. Alueen sisäiset maastonmuodot ja luontoarvot (erityisesti avokalliot) otetaan suunnittelussa huomioon.

Europan 9 -kilpailu
Leinelän keskusta-alueesta järjestettiin kansainvälinen Europan 9 –kilpailu nuorille arkkitehdeille. Kilpailulla haettiin korkeatasoista ratkaisua keskusta-alueelle. Kilpailu ratkaistiin 18.1.2008. Kilpailussa jaettiin kaksi palkintoa ja kaksi kunniamainintaa.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Europan 9 –kilpailu tuotti runsaasti vaihtoehtoja nykyisen asemakaavan ratkaisulle. Toisen kilpailussa palkitun työn tekijät olivat Vesa Oiva, Selina Anttinen ja Antti-Markus Lehto Suomesta ja toisen Pablo Allen Espanjasta. Suunnittelua on jatkettu Oivan, Anttisen ja Lehdon kanssa. Kilpailuvaiheen kaksi palkittua ja kaksi kunniamaininnan saanutta ehdotusta on esitelty seuraavilla sivulla.

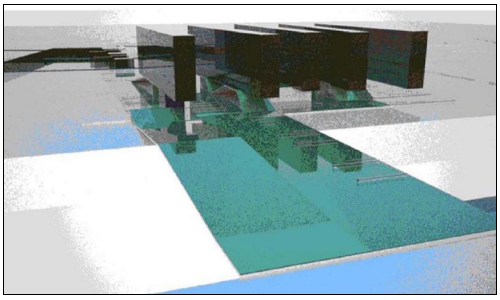
Vesa Oiva, Selina Anttinen ja Antti-Markus Lehto *(palkittu):*





Pablo Allen *(palkittu):*

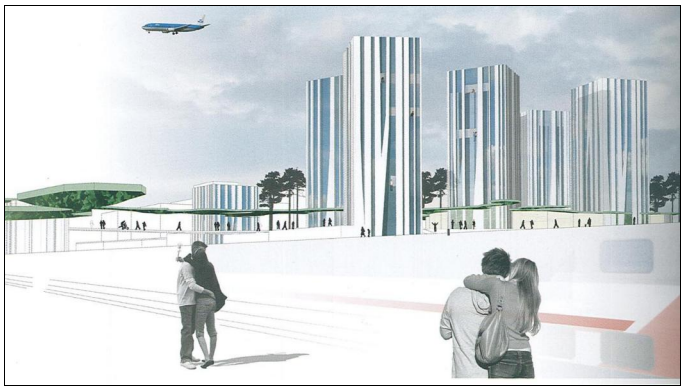




Michelangelo Zaffignani ja René Bechter *(kunniamaininta)*:



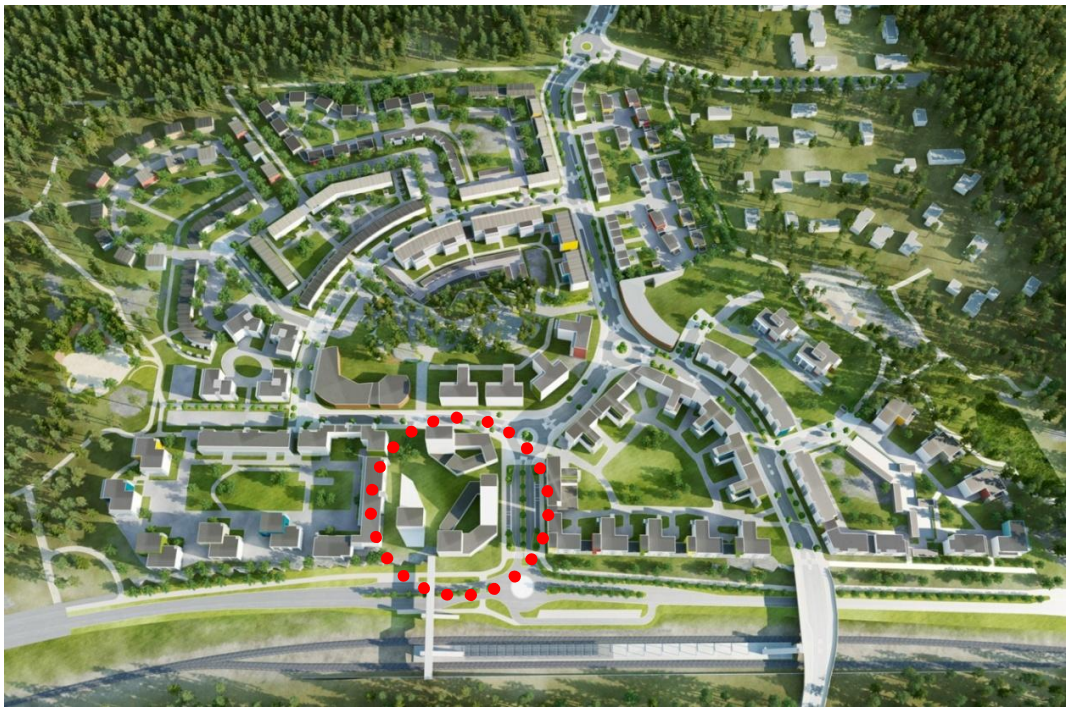
Hedwig Heinsman, Hans Vermeulen ja Martine de Wit *(kunniamaininta):*



5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

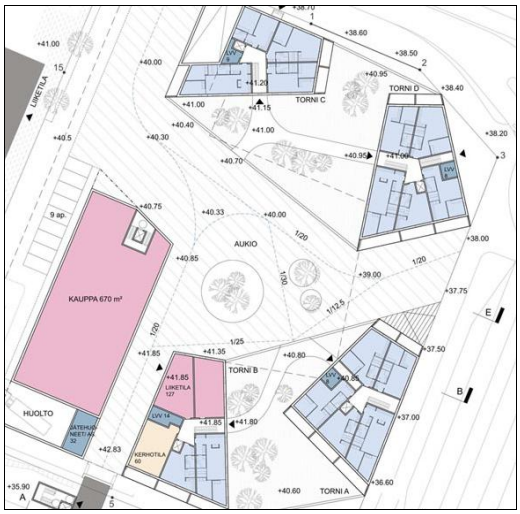
Etelässä kaava-alue rajoittuu Koivukylänväylään ja Kehärataan. Alueen ympärille on asemakaavan mukaan tulossa asuntoja, joista osa on jo rakenteilla. Keskustasta Leinelän asemalle on rakennettu kävelysilta Koivukylänväylän yli. Myös Leinelän asema on valmis. Kehärata otetaan käyttöön kesällä 2015.



5.2 Aluevaraukset

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Tämä kaavamuutosalue on Leinelän tehokkainta rakentamisaluetta Koivukylänväylän ja kehäradan aseman tuntumassa. Alueelle tulee kaksi VI-kerroksista ja kaksi VIII-kerroksista asuinkerrostaloa, kerrosalaltaan 8 720 k-m^2.



Leinelän keskustakortteleiden on asemakaavamääräyksen mukaan muodostettava arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja omaleimainen kokonaisuus. Suunniteltujen rakennusten suorakulmaisesta poikkeava pohjamuoto tukee osaltaan keskustan omaleimaisuutta.

Julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus.

Kellarikerroksen julkisivut ja pihoja rajaavat muurit eivät saa olla umpinaisia. Niissä on käytettävä poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

Rakennusoikeuden lisäksi kortteliin saa rakentaa mm. erilaisia talous-, kerho-, liike- ja muita työtiloja sekä porrashuoneiden 15 krs-m^2 ylittävän osan. Kortteliin 70117 on rakennettava liiketilaa ensimmäiseen kerrokseen.

Pihat rajataan katujen ja torin suuntiin muureilla ja kasvillisuudella.

Koivukylänväylän ja kehäradan aiheuttaman melun vuoksi on asemakaavassa annettu määräykset asuinrakennusten ääneneristävyydestä, parvekkeiden lasittamisesta ja pihojen melusuojauksesta.

Asuinkortteleiden pysäköinti sijoittuu kokonaan maanalaiseen pysäköintihalliin. Se sijoittuu suurelta osin Primavera-torin ja liikekorttelin (KL) alle.

KL Liikerakennusten korttelialue

Liikerakennusten korttelialueelle on tarkoitus sijoittaa päivittäistavarakauppa ja mahdollisesti pienempiä liiketiloja, yhteensä enintään 700 k-m^2.

Liikekortteli on osa Leinelän keskustakortteleita, joiden tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja omaleimainen kokonaisuus.

Tontin autopaikat sijoittuvat osittain maan päälle omalle tontille ja osittain maanalaiseen pysäköintihalliin.

Kortteliin saa sijoittaa myös asuinkortteleiden jätehuollon tiloja.

Muut alueet

Katualueet ja tori

Alueelle rakennetaan Primavera –tori. Se on Leinelän kaupunkikuvallisesti merkittävin julkinen tila. Torin varrelle sijoittuu yksi päivittäistavarakauppa ja muutama pienempi liiketila. Myös länsipuoliseen kortteliin 70116 on tulossa kaksi liiketilaa torin reunalle.

Tasoero pohjoisesta Leinelänkaaren varrelta aseman kävelysillalle on n. neljä metriä, joten torialue on kalteva. Lähiympäristösuunnitelmassa on esitetty tavoite, että torialue toteutettaisiin erikoisesteettömyyden vaatimusten mukaan. Tämä tarkoittaa enintään 5 % kaltevuutta. Se on mahdollista saavuttaa kaavan mukaisessa ratkaisussa sekä Leinelänkaarelta että Leineläntieltä aseman sillalle.

Katualue leviää nykyisen asemakaavan mukaisesta Koivukylänväylän ja Leineläntien risteyksessä sekä Leinelänkaaren ja Leineläntien risteyksessä. Lisäksi Leinelänkaaren katualue laajenee vähäisesti kaavan muutosalueen pohjoisrajalla.



Primavera-torille on tarkoitus sijoittaa taidetta: ainakin Tuula Närhisen Yön varjot –sarjasta on torille tulossa taideteos.

5.3 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen

Alue on nyt rakentamaton joten ympäristö muuttuu kokonaan

Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan

Nykyiseen asemakaavaan verrattuna rakennusoikeus lisääntyy 920 k-m^2.

Korttelialueiden käyttötarkoitus muuttuu Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL) kahdeksi erilaiseksi korttelialuetyypiksi: Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja Liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelien, torialueen ja katualueiden väliset rajaukset muuttuvat monessa kohdin.

Suurin sallittu kerrosluku laskee XII:sta VIII:een.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Koivukylänväylä ja kehärata aiheuttavat melua alueelle.

Ramboll Finland Oy on laatinut Leinelän keskustakorttelista 70117 meluselvityksen.

Meluselvityksen pohjalta Koivukylänväylän ja Leineläntien puoleisille julkisivuille annetaan ääneneristävyysvaatimus 35 dB ja muille julkisivuille 30 dB. Parvekkeiden on oltava lasitettuja. Myös pihan suojaamiseksi melulta annetaan kaavamääräys.

6 Asemakaavan muutoksen toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Lemminkäisen on tarkoitus aloittaa rakentaminen kaavan vahvistuttua.

7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet

Aluearkkitehti Vesa Karisalo
Aluearkkitehti Ani Pentinmikko
Asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova
Liikenneinsinööri Susanna Koponen
Liikenneinsinööri Ilpo Pasanen
Liikenneinsinööri Ilari Heiska
Suunnitteluinsinööri (vesihuolto) Antti Auvinen
Geotekniikkainsinööri Matti Holtari
Ympäristöinsinööri Krister Höglund
Asuntotuotannon kehittämispäällikkö Tuula Hurme
Maisema-arkkitehti Petra Tammisto

Lemminkäinen Timo Ruuskanen
Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy Vesa Oiva
Serum arkkitehdit Antti-Markus Lehto
Ramboll Olli-Matti Luhtinen

Vantaalla 13. päivänä lokakuuta 2014

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

Aluearkkitehti Vesa Karisalo

Asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	19.05.2014
Kaavan nimi	002233 Koivukylä 70 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	13.03.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002233
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8069	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,7099	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,8069

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,8069**	**100,0**	**9420**	**1,17**	**0,0000**	**920**
A yhteensä	0,3272	40,6	8720	2,67	-0,0884	220
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1347	16,7	700	0,52	0,1347	700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3450	42,8	0		-0,0463	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

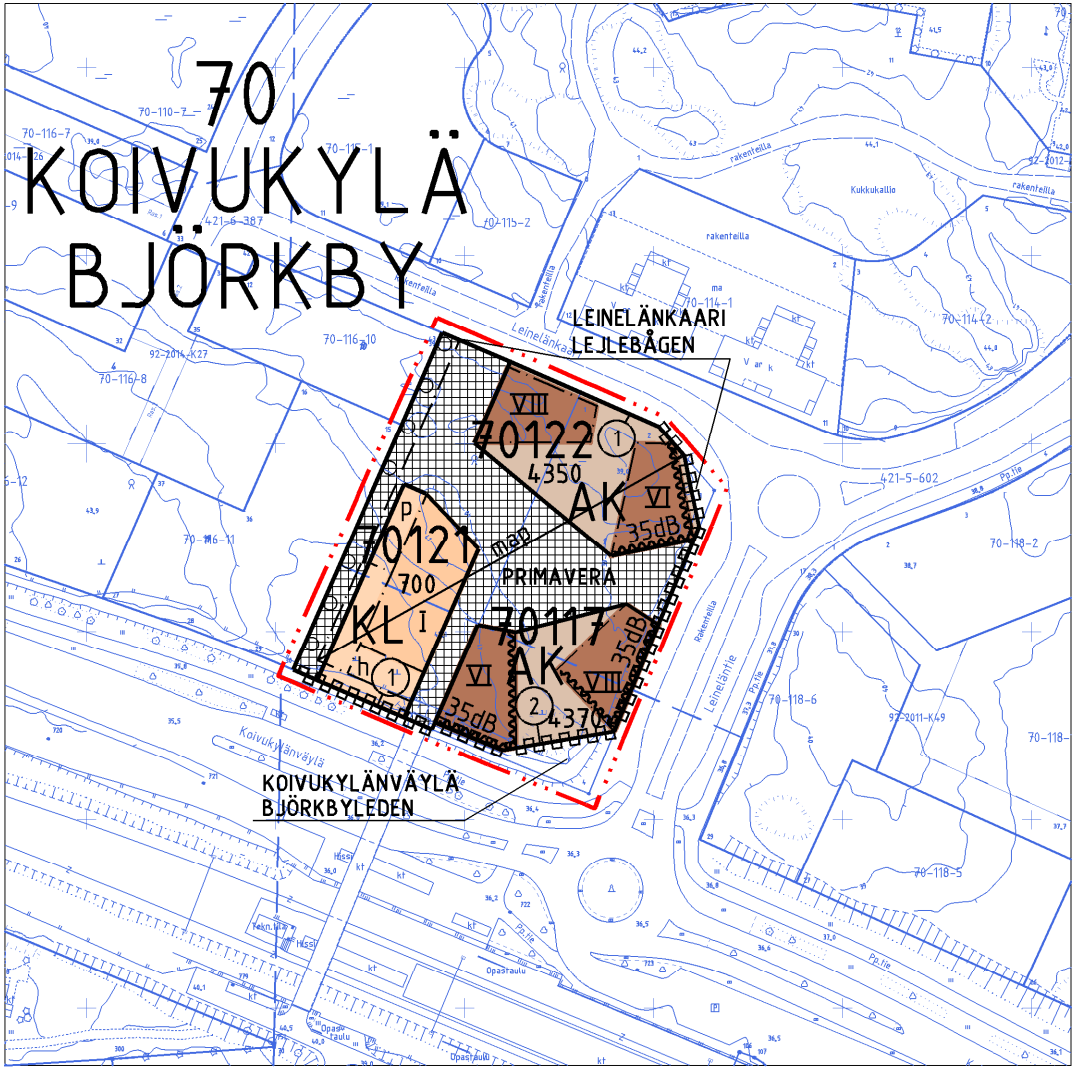
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7099**	**88,0**	**0**	**-0,1213**	**0**

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

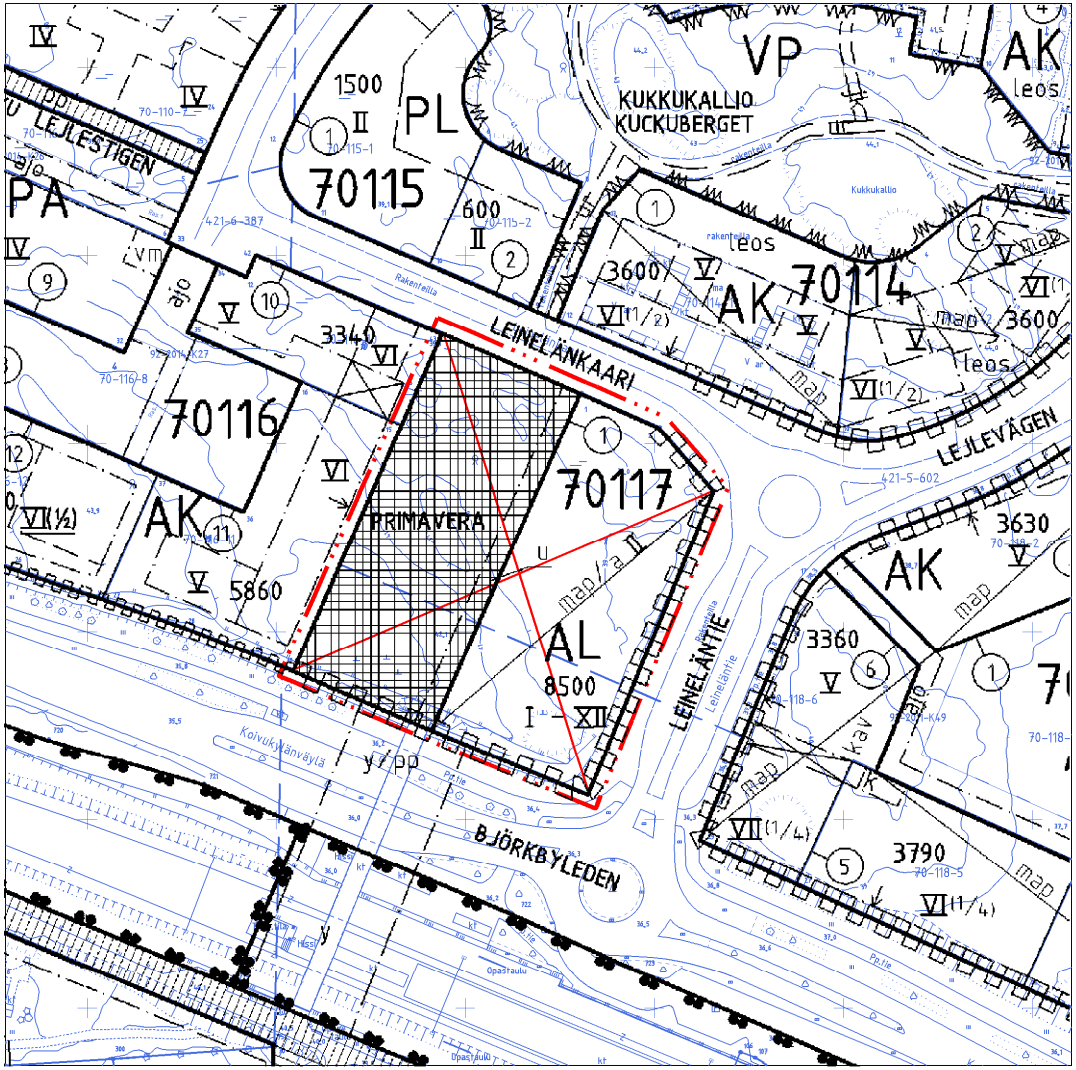
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,8069**	**100,0**	**9420**	**1,17**	**0,0000**	**920**
A yhteensä	0,3272	40,6	8720	2,67	-0,0884	220
AK	0,3272	100,0	8720	2,67	0,3272	8720
AL					-0,4156	-8500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1347	16,7	700	0,52	0,1347	700
KL	0,1347	100,0	700	0,52	0,1347	700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3450	42,8	0		-0,0463	0
Kadut	0,0353	10,2	0		0,0353	0
Katuauk./torit	0,3097	89,8	0		-0,0816	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7099**	**88,0**	**0**	**-0,1213**	**0**
map	0,7099	100,0	0	-0,1213	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002233	13.10.2014	690502 1 / 3

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 70

KOIVUKYLÄ

Asemakaavan muutos
Korttelit 70117, 70121 ja 70122 sekä katu- ja torialueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 70117 sekä torialuetta.)

Tonttijako
Kortteli 70121 ja osa korttelia 70122.
Tonttijaon muutos
Kortteli 70117 ja osa korttelia 70122.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 70

BJÖRKBY

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 70117, 70121 och 70122 samt gatu- och torgområden.
(Kvarter 70117 samt torgområde i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Kvarteret 70121 och del av kvarter 70122.
Ändring av tomtindelningen
Kvarteret 70117 och del av kvarter 70122.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusoikeus
Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asuinrakennusten katutasoon saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 15 % tontin kerrosalasta.

Korttelin 70117 länsiosassa on rakennettava vähintään 30 % ensimmäisen kerroksen pinta-alasta liike-, toimisto-, palvelu- tai työtiloja.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojatiloja. Määräys ei koske liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tuleva kerhotila tulee rakentaa vähintään 50 k-m²:n suuruiseksi. Tila voi olla useamman tontin yhteinen.

Teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Julkisivut
Kortteleiden 70117, 70121 ja 70122 tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja omaleimainen kokonaisuus.

Julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus. Kulkuväylien läheisyydessä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa rappausalustan on oltava myös mekaanista rasitusta kestävä.

Kellarikerroksen julkisivut ja pihoja rajaavat muurit eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Niissä tulee olla poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

Pihat
Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

— · · · — Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AK Kvartersområde för flervåningshus.

Byggrätt
I bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, byggas sådana lager-, service-, hobby-, klubb-, tvättstuge-, bastu-, befolkningsskydds- och tekniska utrymmen samt andra utrymmen som betjänar boendet, omfattande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning i trapphusen byggas en del som överskrider 15 m²-vy.

I bostadsbyggnadernas gatuplan får utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen omfattande högst 15 % av tomtens våningsyta.

I den västra delen av tomt 70117 ska minst 30 % av arealen i det första våningsplanet byggas som affärs-. kontors-, service- eller arbetslokaler.

Inga bilplatser eller befolkningsskyddsutrymmen behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan. Bestämmelsen gäller ej affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen.

Det klubbrum som byggs för invånarnas gemensamma bruk ska vara minst 50 m²-vy stort. Utrymmet kan vara gemensamt för flera tomter.

Tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestämts om det största tillåtna våningstalet hindrar det.

Fasader
Kvarteren 70117, 70121 och 70122 ska utgöra en till sin arkitektur högklassig helhet med en egen prägel.

Fasadernas huvudmaterial ska vara puts. I närheten av gånglederna ska byggnadernas putsunderlag på det första våningsplanet också tåla mekaniska påfrestningar.

Källarvåningens fasader och de murar som ingärdar gårdarna får inte ge ett slutet intryck. I dessa bör avvikande material, ytbehandlingar och/eller färger användas. De kan även framhävas med konstnärliga medel.

Gårdarna
På angränsande tomter ska gårdarnas områden för lek och utevistelse och planteringar planeras och anläggas i harmoni med varandra.

Tonttia ei saa aidata toista asuintonttia vastaan.	En tomt får inte omgärdas mot en annan bostadstomt.
Tontit rajataan torin ja katujen suuntaan muurilla ja kasvillisuudella.	Tomterna avgränsas mot torget och gatorna med en mur och växtlighet.
Tontille on istutettava puita ja pensaita.	På tomten skall träd och buskar planteras.
Muuta Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.	**Annat** Trapphusen ska ha naturligt ljus.
Parvekkeet on lasitettava siellä missä on erillinen melumääräys. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, ettei ohjeiden mukainen melutaso parvekkeilla ylity.	Balkonger skall glasa in där det finns en separat bullerbestämmelse. Genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids på balkongerna.
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.	Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 30 dB.
Korttelissa 70117 tulee piha-alueen suojaksi Koivukylänväylän puolella toteuttaa 2,5 m korkea ja tiivis meluaita.	I kvarter 70117 ska ett 2,5 m högt och slutet bullerplank byggas som skydd för gårdsområdet på den sida som ligger mot Björkbyleden.
Alueelle on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Vettäläpäisemätöntä pintamateriaalia saa käyttää vain ajoväylillä.	På området ska den plan för hanteringen av dagvatten som gjorts upp följas. På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i regnvattensystemet. Material som inte släpper igenom vatten får användas endast på körbanorna.
Mahdolliset jätehuoneet on sijoitettava rakennusten maantasokerrokseen. Jätehuollon tilat voivat sijoittua myös KL- korttelіin 70121.	Eventuella soprum måste placeras i byggnadens markplan. Utrymmen för sophantering kan även placeras i KL-kvarteret 70121.
Autopaikkojen vähimmäismäärät: 1 ap/ 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,7 ap / asunto Vieraspaikkoja tulee osoittaa 10 % asukkaille tarkoitettujen autopaikkojen lisäksi. Jos asuntotuotanto on valtion tukemaa, voidaan autopaikkamäärästä vähentää 15%. Liiketilat 1 ap / 35 k-m² Toimisto-, palvelu- ja työtilat 1 ap / 50 k-m²	Minimiantalet bilplatser: 1 bp/ 110 m²-vy, dock minst 0,7 bp / bostad Utöver de bilplatser som är avsedda för de boende ska 10 % gästplatser anvisas. Om bostadsproduktionen är statsstödd, kan mängden bilplatser minskas med 15%. Affärslokaler 1 bp / 35 m²-vy Kontors-, service- och arbetsutrymmen 1 bp / 50 m²-vy
Polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 kpl / 30 k-m². Niistä vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.	Förvaringsutrymmen för cyklar måste finnas minst 1 st./30 m²-vy. Av detta måste minst hälften placeras i ett förråd för friluftsredskap i gårdsnivå.
KL **Liikerakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för affärsbyggnader.**
Kortteleiden 70117, 70121 ja 70122 tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja omaleimainen kokonaisuus.	Kvarteren 70117, 70121 och 70122 ska utgöra en till sin arkitektur högklassig helhet med en egen prägel.
Huoltopiha on katettava.	Underhållsgården måste förses med tak.
Tontille saa sijoittaa myös kortteleiden 70117 ja 70122 jätehuollon tiloja.	På tomten får även placeras utrymmen för sophanteringen i kvarter 70117 och 70122.
Alueelle on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Vettäläpäisemätöntä pintamateriaalia saa käyttää vain ajoväylillä.	På området ska den plan för hanteringen av dagvatten som gjorts upp följas. På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i regnvattensystemet. Material som inte släpper igenom vatten får användas endast på körbanorna.
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Liiketilat 1 ap / 35 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Affärslokaler 1 bp / 35 m²-vy
Polkupyöräpaikkoja on oltava vähintään 2,5 kpl / 100 k-m². Paikat on sijaittava sisäänkäynnin lähistöllä. Osa paikoista voi sijaita Primavera-aukiolla.	Cykelplatser ska reserveras minst 2,5 st./100 m²-vy. Platserna måste finnas nära entrén. En del av platserna kan förläggas till Primaveraplatsen.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
① **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
70 **Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
KOIV **Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
70117 **Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
PRIMAVERA **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
4350 **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
VI **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**
Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**
Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
map **Maanalainen pysäköintitila.**	**Underjordiskt parkeringsutrymme.**



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dB mot denna sida av byggnadsytan.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

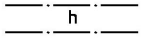
Trädrad som skall bevaras / planteras.

Katu.

Gata.

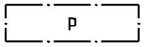
Katuaukio/Tori.

Öppen plats/Torg.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.



Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

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.

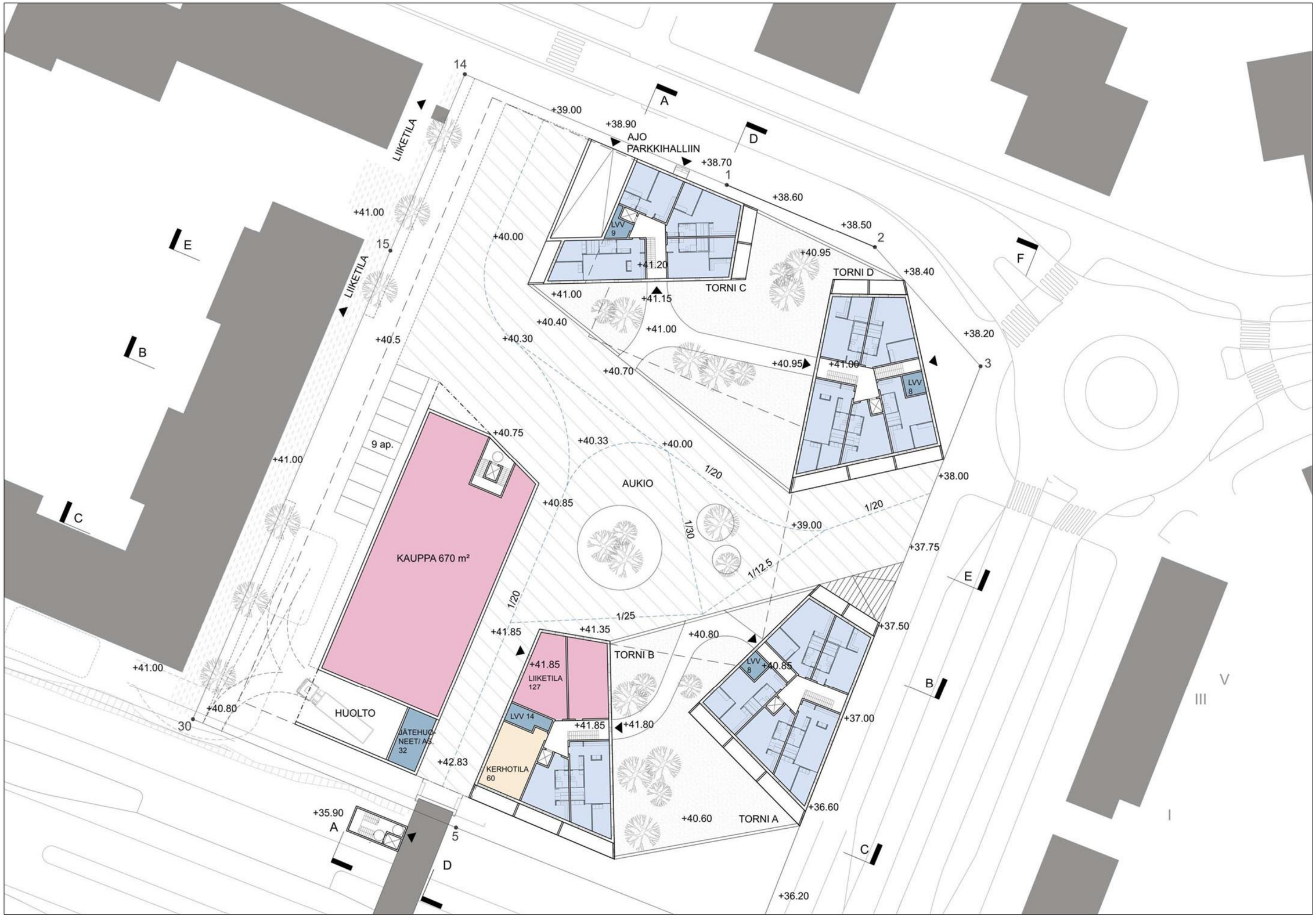
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppföller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Asemapiirros / toritaso 1:500

Asemapiirros / kellari 1:500



Näkymä Leineläntien ja Leinelänkaaren risteyksestä



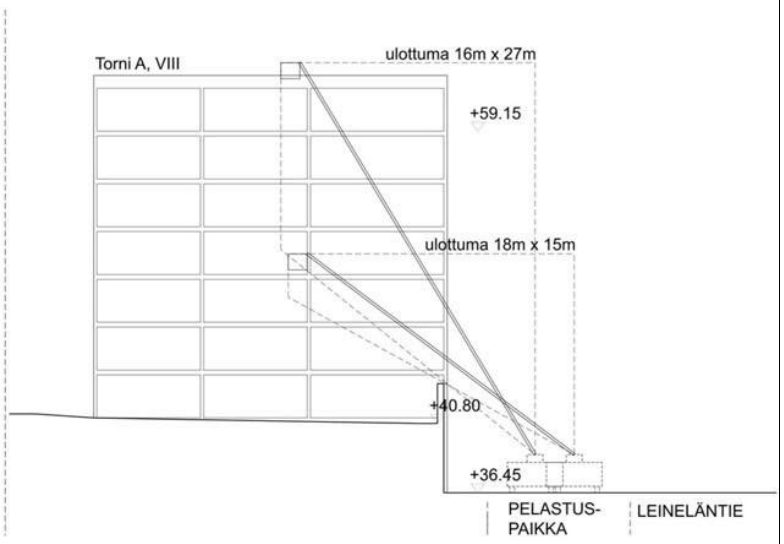
Näkymä Koivukylänväylän ja Leineläntien risteyksestä



Näkymä Torialueelta



PELASTUSKAAVIO



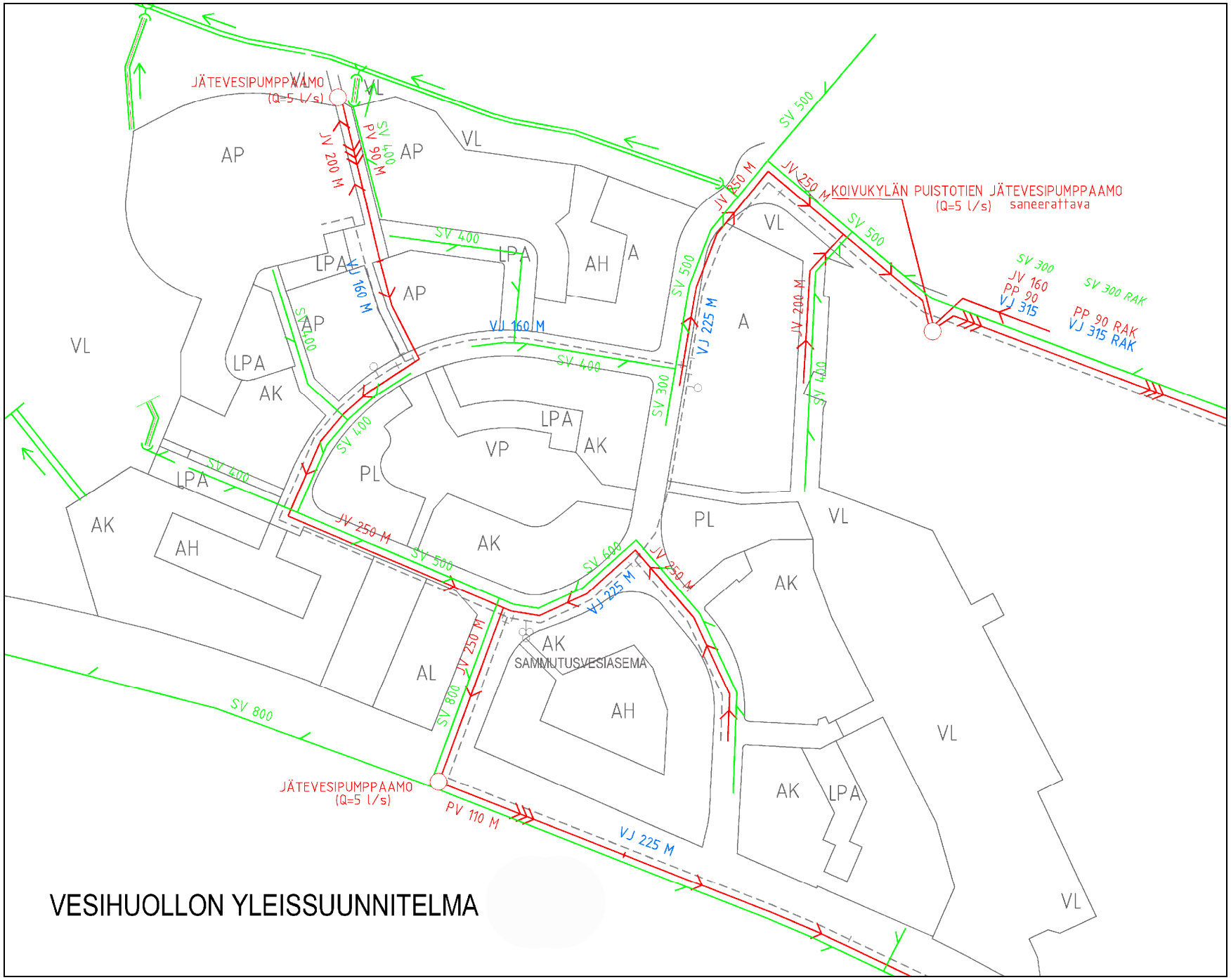
LEIKKAUS G-G

ANTTINEN OIVA ARKKITEHDIT OY
SERUM ARKKITEHDIT OY

LEINELÄN KESKUSTAKORTTELI 70117

LUONNOKSIA

16.05.2014


JÄTEVESIPUMPPAAMO
(Q=5 l/s)
JV 200 M
PV 90 M
SV 400
KOIVUKYLÄN PUISTOTIEN JÄTEVESIPUMPPAAMO
(Q=5 l/s) saneerattava
JV 250 M
JV 850 M
SV 500
SV 300
JV 160
PP 90
VJ 315
SV 300 RAK
PP 90 RAK
VJ 315 RAK
VJ 160 M
VJ 225 M
JV 200 M
SV 300
SAMMUTUSVESIASEMA
SV 800
JV 250 M
PV 110 M
VJ 225 M
JÄTEVESIPUMPPAAMO
(Q=5 l/s)
VESIHUOLLON YLEISSUUNNITELMA

15 § Asemakaavamuutos 002218, 83. Metsola, Metsotorni / TLA

VD/4231/10.02.04.01/2013

TLA/VKA/LTO/SRU

Nykyinen liike- ja toimistorakennus muutetaan ikäihmisten hoivakodiksi. Nykyinen rakennusoikeus ja kerrosluku säilytetään. Naapuritontilta poistetaan muutama autopaikka, jotka ovat palvelleet tätä hoivakodiksi muutettavaa tonttia.

Asemakaava koskee osaa korttelia 83104, kaupunginosassa 83, Metsola.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 83104.

Alue sijaitsee noin 150 metriä Korson asemalta itään.

Kaavan hakija
Kiinteistö Oy Metsotorni / Korson sos.dem. yhdistys on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että olemassa olevaan liike- ja toimistorakennukseen voidaan toteuttaa ikäihmisten hoivakoti.

Maanomistus
Tontin 83-104-5 omistaa Kiinteistö Oy Metsotorni ja tontin 83-104-6 Asunto Oy Metsolanhelmi.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut P&R Arkkitehdit Oy hakijan konsulttina.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaava
Nykyinen liike- ja toimistorakennus muutetaan pääosin ikäihmisten hoivakodiksi. Nykyinen rakennusoikeus ja kerrosluku säilytetään.

Tontilla 83-104-6 on 4 rasiteautopaikkaa, jotka palvelevat tonttia 83-104-5. Ne poistetaan tällä kaavamuutoksella. Sen vuoksi tontti 83-104-6 on mukana tässä asemakaavamuutoksessa. Samalla ajantasaistetaan muutkin asemakaavamääräykset.

Tontilla 83-104-5 on v. 1987 rakennettu toimistorakennus- ja liikerakennus ja tontilla 83104-6 on v. 2005 rakennetut asuintalot.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.5.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin neljä kappaletta. Vantaan kuntekin mielipiteessä muistutettiin, että oleskelupihalla on yli 55 dB melu, joten tarvitaan meluntorjuntaa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu keskusta-alueelle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (2600 k-m2, n. 57 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002218, 83 Metsola / Metsotorni

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Matti Aittakallio poistui kokoushuoneesta yhteisöjääviyden perusteella asian päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavan selostus 13.10.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 8392 2684
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, p. 8392 2678
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi

Vantaa **Kaupunkisuunnittelu**

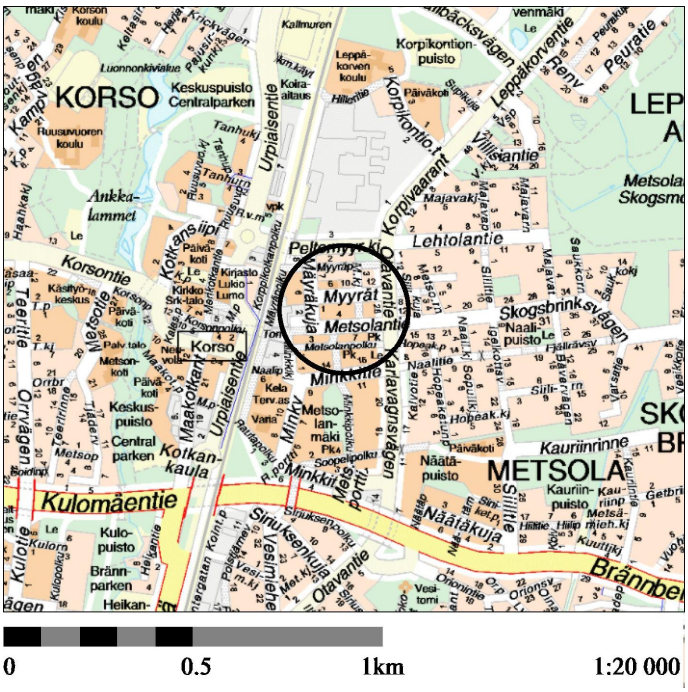
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.10.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002218

1 Perus- ja tunnistetiedot

Metsotorni

Kaupunginosa 83, Metsola

Asemakaavan muutos:
Osa korttelia 83104.



Kaava-alueen sijainti:
Kaava-alue sijoittuu Korson keskustaan Metsolantien ja Mäyräkujan risteykseen. Korson asema sijaitsee lähellä.

2 Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Metsotorni / Korson sos.dem. työväenyhdistys on hakenut asemakaavan muutosta 25.9.2013 tontille 83-104-5. Nykyinen liike- ja toimistorakennus muutetaan pääosin ikäihmisten hoivakodiksi.

Tontilla 83-104-6 olevat tonttia 83-104-5 palvelevat 4 rasiteautopaikkaa poistetaan kaavamuutoksella. Sen vuoksi tontti 83-104-6 on mukana tässä asemakaavamuutoksessa. Samalla ajantasaistetaan muutkin asemakaavamääräykset.

Tontilla 83-104-5 on v. 1987 rakennettu toimistorakennus- ja liikerakennus ja tontilla 83104-6 on v. 2005 rakennetut asuintalot.

Nykyiset rakennusoikeudet säilytetään.

3 Lähtökohdat



Viistokuva vuodelta 2011.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

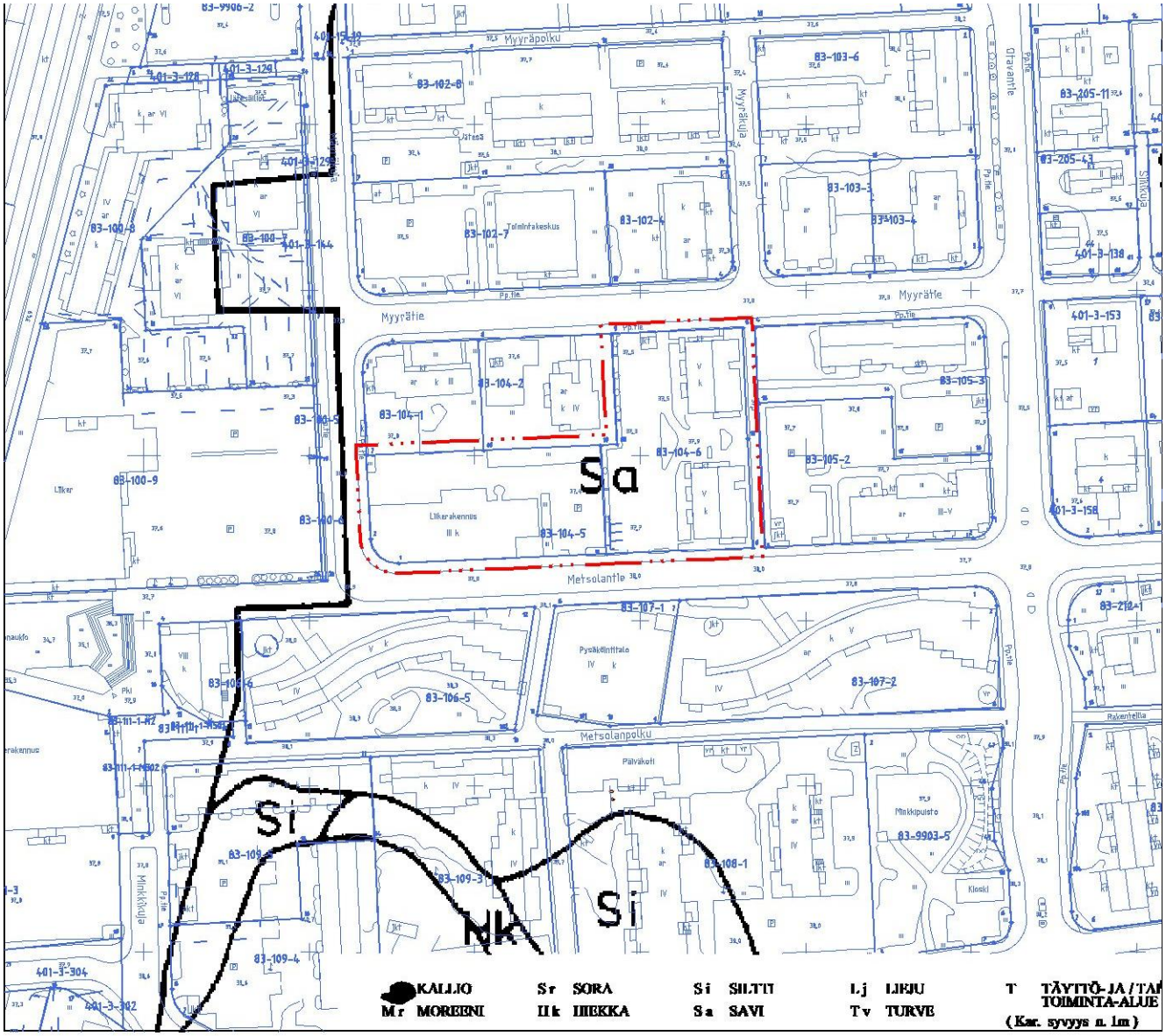
Alueen yleiskuva
Kaava-alue on rakennettua Korson ydinkeskustaa aseman vieressä.

Luonnonympäristö

Topografia
Alue on hyvin tasaista. Korkeustasot vaihtelevat välillä 37.4 – 37.9.

Kasvillisuus
Alueella on hieman pihapuita ja -pensaita.

Maaperä



Tontit sijaitsevat savialueella, jossa pintakerrostuman alapuolella on pehmeä savikerrostuma. Ympäröivien katualueiden kairauksien mukaan hienorakeisten maakerrosten yhteispaksuus alueella on arviolta noin 5-10 metriä, jonka alapuolella on kitkamaakerroksia.

Pääradan uloimmainen raide sijaitsee lähimmillään noin 115-120 metrin etäisyydellä tontista. Savikerrostumat jatkuvat yhtenäisinä pääradalle asti. Kaavoituksessa tulee ottaa pääradan tärinä huomioon. Turvaetäisyys savimaapohjalla vaihtelee 200m-500m raiteesta. Asemakaavanmuutos liikekorttelista palveluasumiseen vaatii tärinänarvioinnin. Kaavoitusmuutokseen voidaan soveltaa värähtelyluokkaa C (Suositus uusien asuntojen ja väylien suunnittelussa), lisäksi Vanhainkotia voidaan verrata lepokotiin, laitokseen tai sairaalaan, jolloin sallitun värähtelyluokan tulee olla yhtä värähtelyluokkaa korkeampi. Värähtelyluokkavaatimus olisi alueelle siis B (Suhteellisen hyvät olosuhteet, ihmiset voivat havaita tärinän, mutta se ei ole yleensä häiritsevää). Myös runkomelun riskit tulisi kartoittaa.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on yhteensä kolme rakennusta. Tontilla 83-104-5 on v. 1987 valmistunut 2767 k-m^2:n suuruinen toimisto- ja liikerakennus. Tontilla 83-104-6 on kaksi v. 2005 valmistunutta asuinrakennusta senioreille, yhteensä 3 304 k-m^2.

Ympäristön rakennukset on rakennettu 1980-luvulla tai sen jälkeen. Radan puolella on liikerakennuksia, muutoin ympärillä on pääosin asuinrakennuksia.

Väestö
1.1.2014 Korson suuralueella asui 29 765 asukasta ja Metsolan kaupunginosassa 6 277 asukasta.

Palvelut
Lähin päivittäistavarakauppa on Mäyräkujan toisella puolella. Terveysasema on noin 300 metrin päässä.

Liikenne
Alueelle pääsee Metsolantietä ja Mäyräkujaa pitkin. Korson asemalle on matkaa n. 150 metriä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Mäyräkujalla ja Metsolantiellä.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Kaavamuutosalueen vesihuoltoverkostot on rakennettu.

Vedenjakelu
Alueen pohjoispuolelta Myyrätiellä kulkee d100 vesijohto, joka on liitetty alueen eteläpuolelle rakennettuun d300 vesijohtoon.

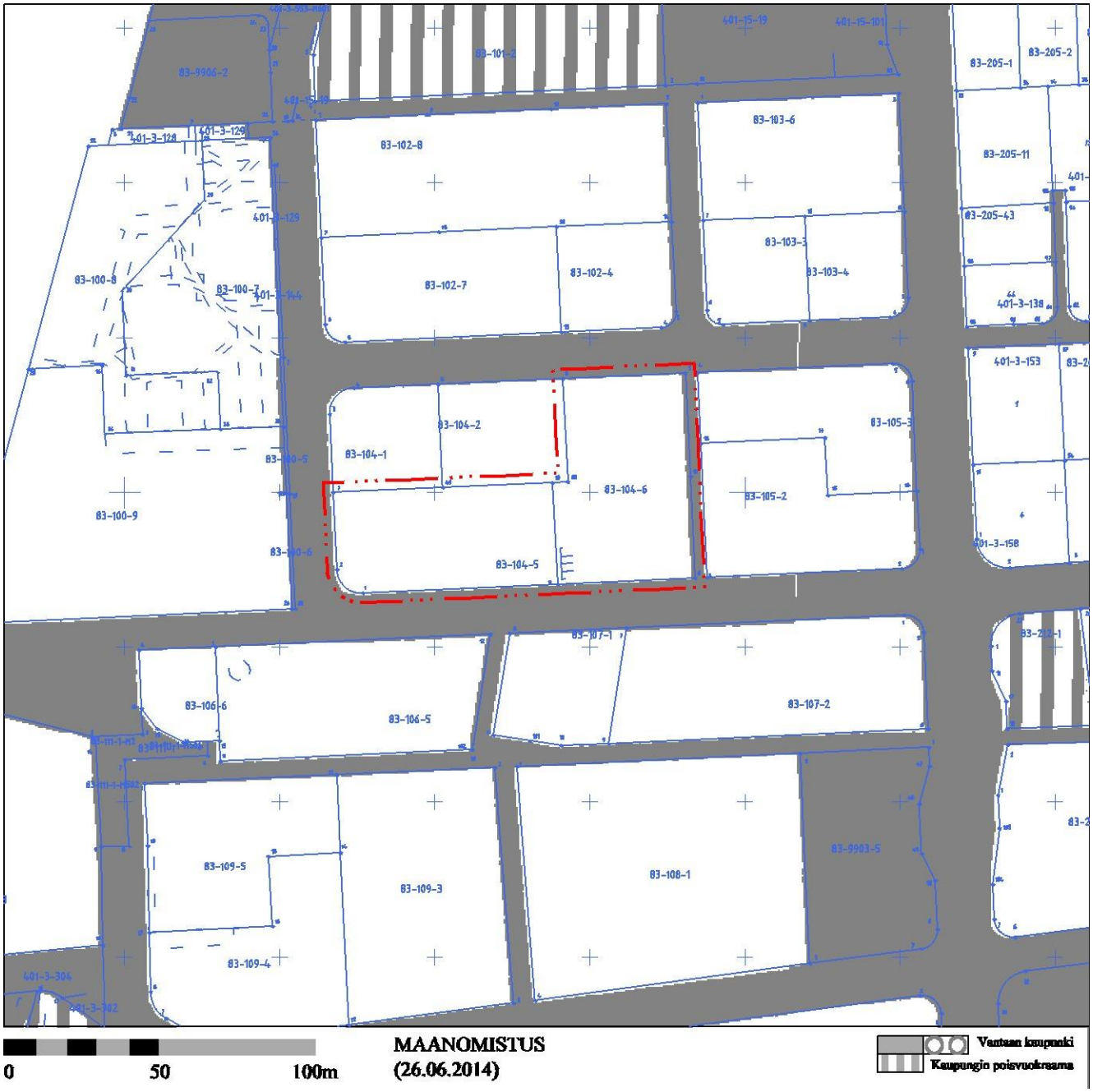
Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94,05 ja NW = +87,20. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86.00 ja ylin noin +101.00.
Korson painepiiri saa vetensä Pitkäkosken vedenottamolta, josta vesi johdetaan Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorottamojen kautta Tikkurilan painepiiriin, josta vesi ohjataan edelleen Koivukylän paineenkorottamon kautta alueelle.

Jätevesiviemäröinti
Alueen jätevedet kerätään Myyrätien d300 viemäriä ja Metsolantien d250 pitkin Korso-Koivukylä d1000 siirtoviemärilinjaan. Kaikki alueen jätevedet johdetaan Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäriin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla ja pumpataan Suomenlahteen.

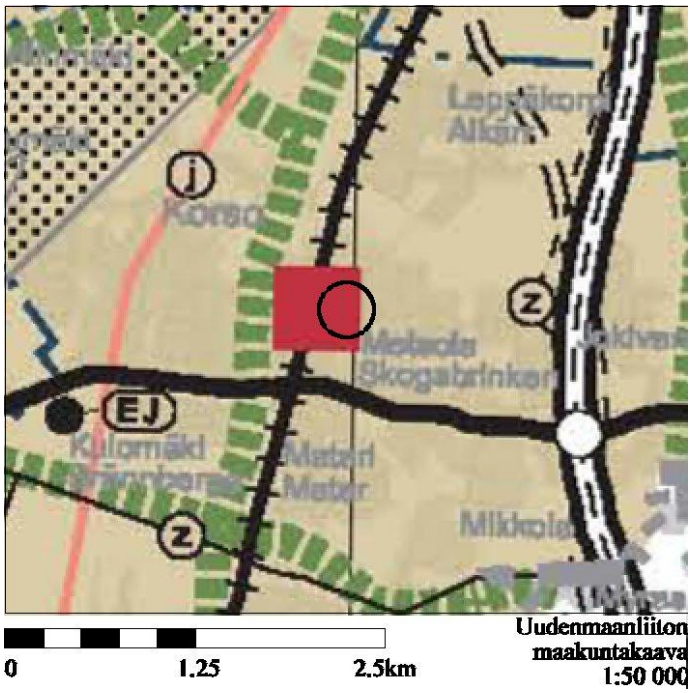
Hulevesiviemäröinti
Alueella syntyy tontin pihavesiä ja rakennusten kattovesiä sekä perustusten kuivatusvesiä. Nykytilanteessa hulevedet ovat kulkeutuneet pääosin Myyrätien d300 ja Metsolantien d1000 hulevesiviemäreitä pitkin länteen Rekolanojaan ja edelleen Keravanjokeen. Pieni osa pihavesistä jää tontin viheralueille.

Maanomistus

Tontin 83-104-5 omistaa kiinteistö Oy Metsotorni ja tontin 83-104-6 Asunto Oy Metsolanhelmi.



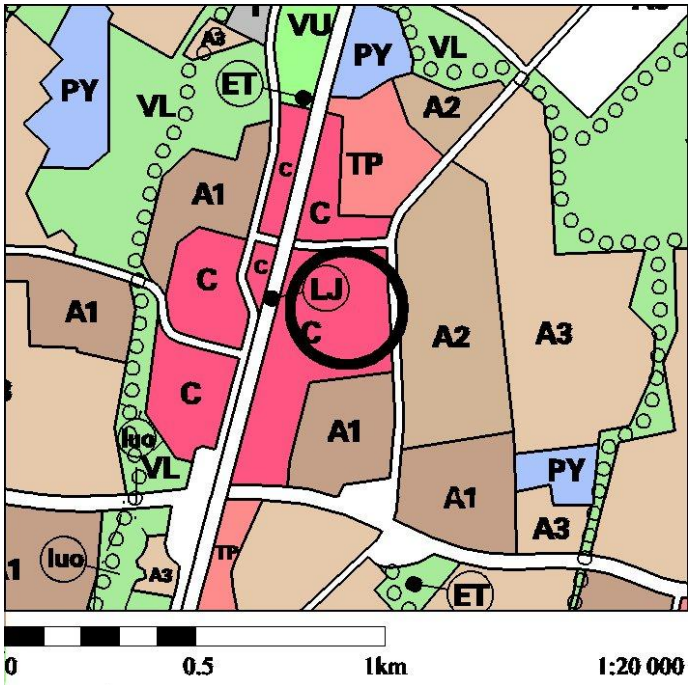
3.2 Suunnittelutilanne



Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006.

Maakuntakaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi.

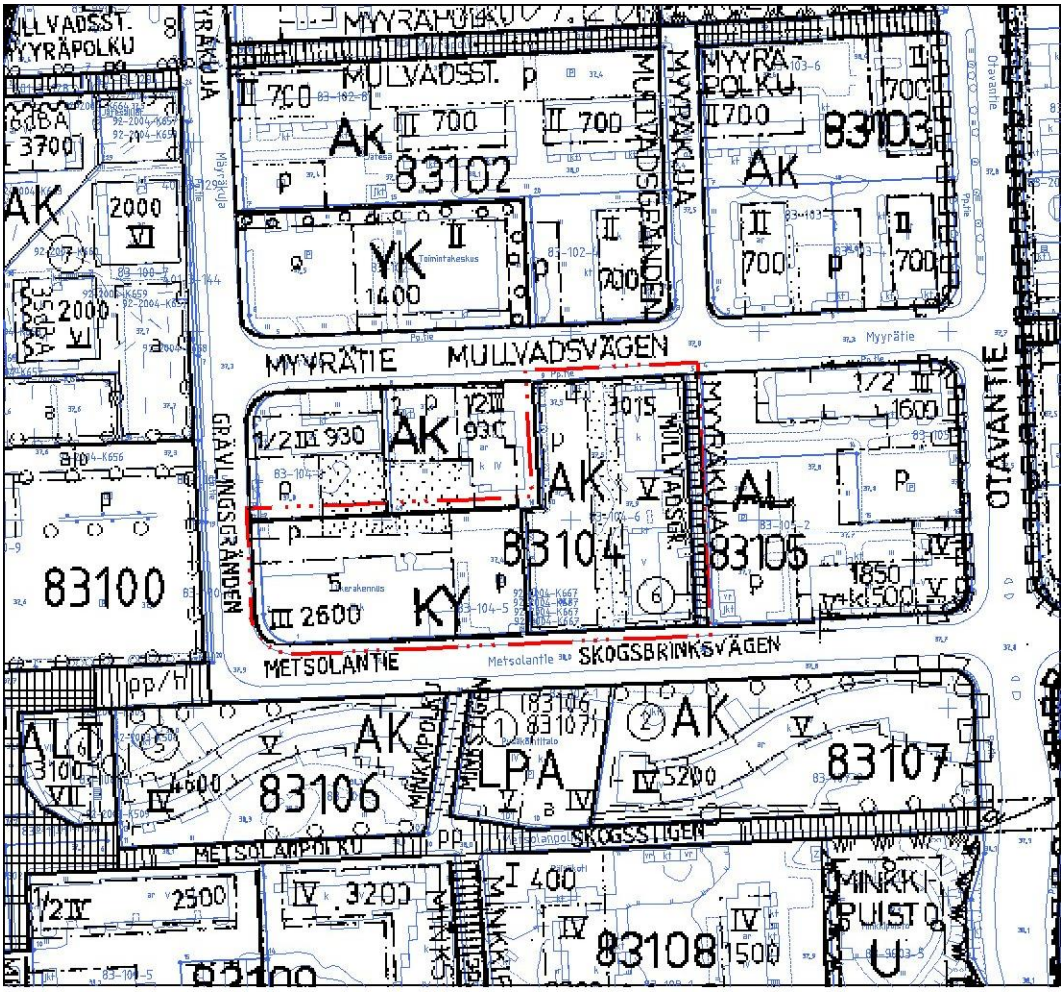


Yleiskaava

Yleiskaava (kv 17.12.2007) tuli alueella voimaan 25.2.2009.

Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Heti alueen länsipuolelle sijoittuu joukkoliikenteen terminaali (LJ, Korson asema).



Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava on nimeltään Korson keskusta (SM 3.11.1975). Alueella on voimassa asemakaavan muutokset nro 000909 (kh 12.3.1990) ja nro 001771 (kv 15.12.2003). Niiden mukaan alueelle sijoittuu Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialuetta (KY) sekä Asuinkerrostalojen korttelialuetta, jonne saa rakentaa senioriasuntoja (AK).

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 15.11.2010 ja se tuli voimaan 1.1.2011.

Kiinteistörekisteri

Muutosalue on merkitty tontteina kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/99 vaatimukset.

4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistyminen

Kiinteistö Oy Metsotorni / Korson sos.dem. työväenyhdistys on 26.9.2013 hakenut asemakaavan muuttamista.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 7.5.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä tai sähköpostilla osallisille. Mielipiteet pyydettiin 30.5.2014 mennessä.

Osallisten mielipiteet

Mielipiteitä saatiin 4 kpl:

1. **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:** Ei huomautettavaa

2. **Vantaan kaupunginmuseo**: Ei huomautettavaa.

3. **Museovirasto:** Ei huomautettavaa

4. **Kuntek / Pirjo Suni:**

Asemakaavan muutoksella muutetaan tontin 83-104-5 käyttötarkoitus, vuonna 1987 rakennetusta kolmikerroksisesta toimisto- ja liikerakennuksesta tulee ikäihmisten hoivakoti ja ensimmäiseen kerrokseen jää myös liiketiloja. Alue sijaitsee Korson aseman lähellä Metsolantien ja Mäyräkujan risteyksessä.

EU:n ympäristömeludirektiivin mukaisen Vantaan kaupungin meluselvityksen 2012 mukaan pääradalta aiheutuu vuoden 2011 liikennetiedoilla yli 55 dB:n melua tontin oleskelupihalle (melukäyrät myös Vampatti-kartoissa). Tieliikennemelua tulee jonkin verran Metsolantieltä ja Mäyräkujalta. Kaavamuutosta laadittaessa on arvioitava melun vaikutusta tontilla ja toteutettava tarvittava meluntorjunta tontilla.

Suunnitteluyhteistyö

Ympäristöinsinööri Krister Höglund on osallistuneet asemakaavan muutoksen valmisteluun ja ympäristökeskus toteaa, ettei sillä ole huomauttamista.

4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäytöntavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008. Päätös tuli lainvoimaiseksi 1.3.2009.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on painotettu mm. seuraavia tekijöitä:

- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi alueidenkäytössä on varmistettava tonttimaan riittävyys.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian mukaan kaupunki luo rakentamisedellytykset noin 2000 asunnon vuosituotannolle siten toteutettuna, että se eheyttää kaupungin yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää optimaalisesti olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluja.

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Aluevaraukset

Korttelialueet

YSA Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue

Korttelialueelle on rakennettu toimisto- ja liikerakennus. Se on tarkoitus muuttaa vanhusten hoivakodiksi. Asukkaita tulisi korkeintaan 57 kpl. Käyttötarkoituksen muutokseen on myönnetty poikkeamislupa keväällä 2014.

Rakennusoikeus ja kerrosluku säilyvät entisellään.

Radan aiheuttamia melua, tärinää ja mahdollista runkomelua torjumaan annetaan asemakaavamääräykset.

AE Erityisasumisen korttelialue

Tontti on rakennettu v. 2005. Tämän asemakaavamuutoksen ensisijainen tarkoitus tällä tontilla on poistaa neljän autopaikan rasite, joka on osoitettu naapuritontin käyttöön. Samalla tontin käyttötarkoitus merkintä ajantasaistetaan: merkintä Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), johon saa rakentaa senioriasuntoja, muutetaan merkinnäksi Erityisasumisen korttelialue (AE).

5.2 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen

Tontilla 83-104-5 nyt oleva toimisto- ja liikerakennus muuttuu vanhusten hoivakodiksi. Tämän seurauksena autopaikkoja tarvitaan vähemmän, näin osa pihasta muutetaan oleskelupihaksi ja naapuritontilta 83-104-6 voidaan poistaa pysäköintirasite.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueen vesihuoltoverkostot on rakennettu kohdan 3.1 mukaan.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Meluhaittojen torjumiseksi tontin 83-104-5 (Metsotorni) rakennuksen julkisivuille annetaan ääneneristävyysvaatimus 30 dB ja oleskelupihalla on huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä 55 dB.

Alueella mahdollisesti esiintyvät tärinä ja runkomelu tulee huomioida.

6 Asemakaavan muutoksen toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tontin 83-104-5 käyttötarkoituksen muuttamiseen on myönnetty poikkeamislupa ja muutos toteutunee jo ennen asemakaavan muutoksen voimaantuloa.

7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet

Aluearkkitehti Vesa Karisalo
Asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova
Liikenneinsinööri Ilpo Pasanen
Suunnitteluinsinööri (vesihuolto) Antti Auvinen
Ympäristöinsinööri Krister Höglund
Suunnitteluinsinööri (geotekniikka) Anna-Leena Karhunen

Vantaalla 13. päivänä lokakuuta 2014

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	26.09.2014
Kaavan nimi	002218 Metsola 83 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	07.05.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5130	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,5130

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

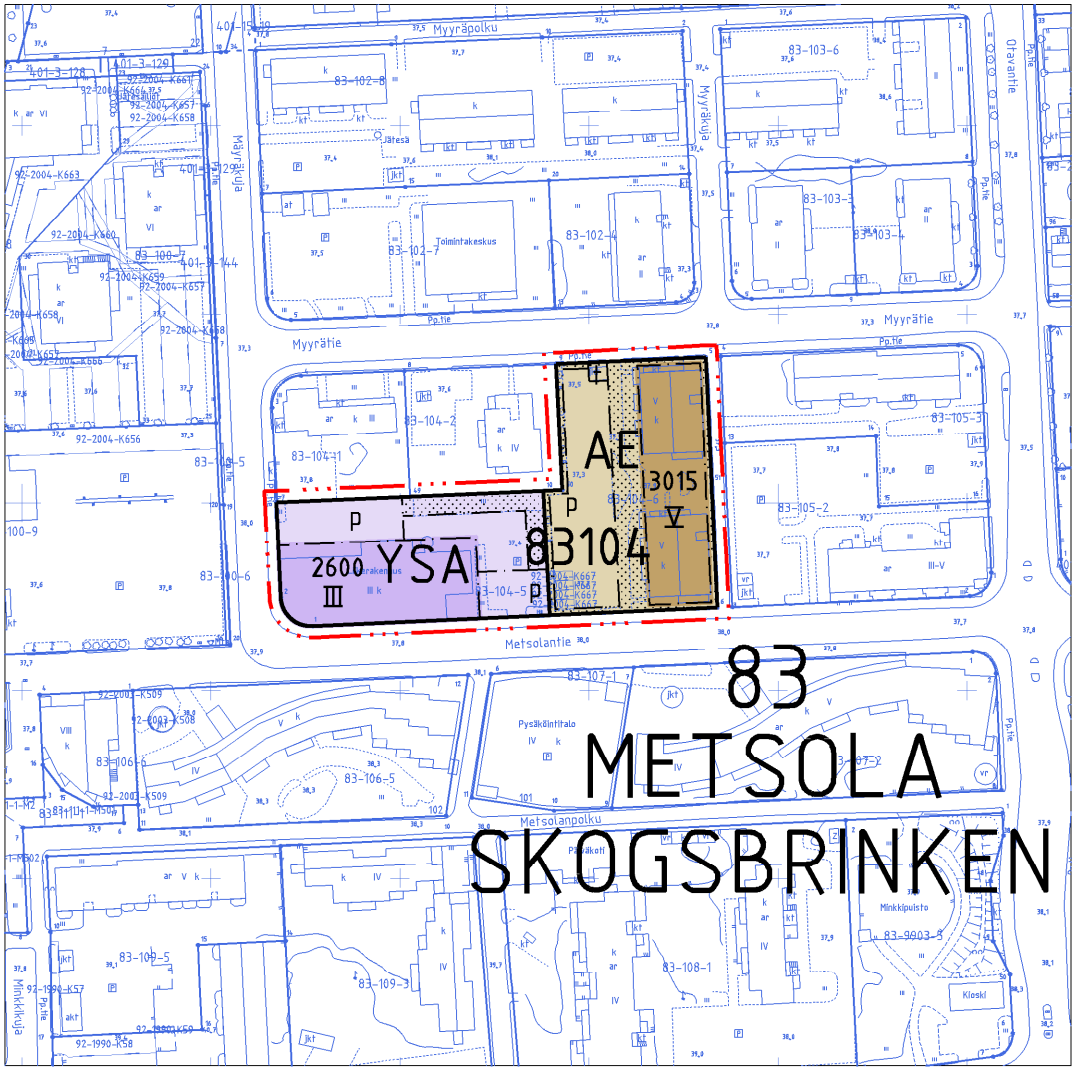
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5130**	**100,0**	**5615**	**1,09**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	0,2791	54,4	3015	1,08	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2339	45,6	2600	1,11	0,2339	2600
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,2339	-2600
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

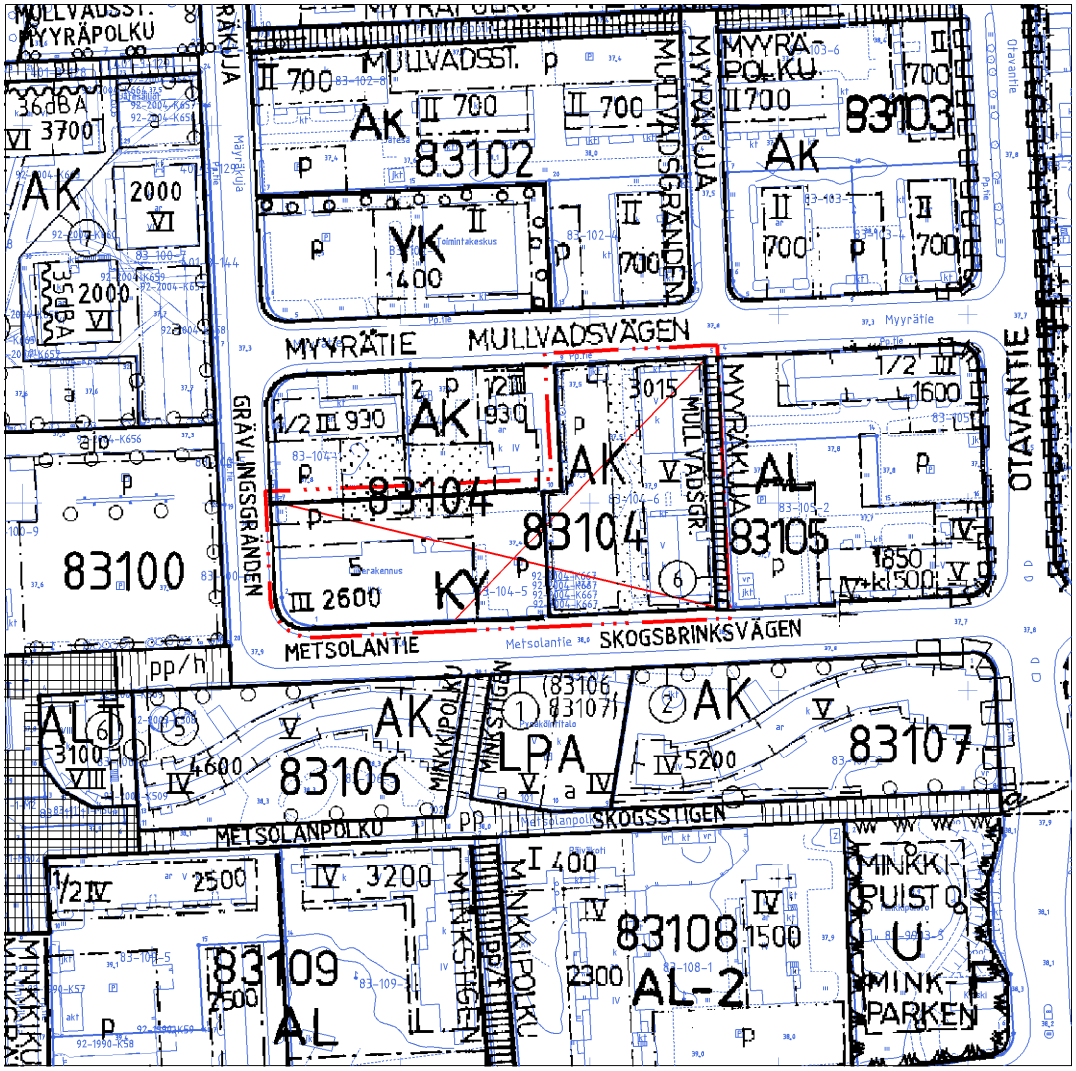
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5130**	**100,0**	**5615**	**1,09**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	0,2791	54,4	3015	1,08	0,0000	0
AK	0,0000		0		-0,2791	-3015
AE	0,2791	100,0	3015	1,08	0,2791	3015
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2339	45,6	2600	1,11	0,2339	2600
YSA	0,2339	100,0	2600	1,11	0,2339	2600
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,2339	-2600
KY	0,0000		0		-0,2339	-2600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002218	13.10.2014	693504 1 / 2

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 83

METSOLA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 83104.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 83

SKOGSBRINKEN

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 83104.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — **3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

AE **Erityisasumisen korttelialue.**

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 15% tontin rakennusoikeudesta.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi tontille saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja yhteensä enintään 300 k-m².

Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja kiviaineisia.

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Maantasokerrosten julkisivujen ilme ei saa olla umpinainen tai sokkelimainen.

Jätetilat on toteuttava siten, että jätteiden lajittelu ja kiinteistökohtainen kompostointi on mahdollista.

Raideliikenteen aiheuttama mahdollinen runkomelu on huomioitava rakennusten suunnittelussa, mikäli perustukset tehdään suoraan kallion varaan.

Raideliikenteestä aiheutuva tärinä on otettava huomioon radan puoleisten rakennusten suunnittelussa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Erityisasunnot 1 ap/130 k-m²
Toimistot 1 ap/50 k-m²

YSA **Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa vanhusten hoitokodin. Maantasokerrokseen saa sijoittaa myös liiketiloja.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa kellarikerrokseen sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa ullakolle sijoittaa sauna-, huolto- ja teknisiä tiloja.

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia.

Rakennusten keskeistä roolia kaupunkikuvassa tulee erityisesti korostaa.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Tontilla on meluestein tai muutoin huolehdittava siitä, ettei melutaso ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB.

Raideliikenteen aiheuttama mahdollinen runkomelu on huomioitava rakennusten suunnittelussa, mikäli perustukset tehdään suoraan kallion varaan.

Raideliikenteestä aiheutuva tärinä on otettava huomioon radan puoleisten rakennusten suunnittelussa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Vanhusten hoitokoti 1 ap/150 k-m²
Liiketilat 1 ap/35 k-m²

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för specialboende.

På området får totalt högst 15% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetsutrymmen som inte inverkar störande på boendet.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på tomten byggas utanför bostaden belägna förråds-, service-, hobby-, klubb-, tvätt-, bastu-, befolkningsskydds-, tekniska osv. utrymmen som betjänar boendet, sammanlagt högst 300 m²-vy.

Fasaderna skall huvudsakligen vara ljusa och av stenmaterial.

Högklassiga material skall användas för byggnadernas fasader.

Fasaderna i våningarna på marknivå får inte ge ett slutet eller labyrintiskt intryck.

Avfallsutrymmena skall byggas så att sortering av avfallet och kompostering fastighetsvis är möjlig.

Eventuellt stombuller från spårvägstrafiken skall beaktas vid planeringen av byggnaderna, om grunderna går ner till berggrunden.

De skakningar som tågtrafiken ger upphov till ska beaktas vid planeringen av byggnaderna mot tågbanan.

Minimiantalet bilplatser:
Specialbostäder 1 bp/130 m²-vy
Kontor 1 bp/50 m²-vy

Kvartersområde för anstalter och internat för social verksamhet.

På området får ett vårdhem för äldre byggas. I markplanet får också kontorslokaler placeras.

Utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen får i källarvåningen sådana utrymmen som hör ihop med det huvudsakliga användningsändamålet också placeras.

Utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen får bastu-, underhålls- och tekniska utrymmen placeras i vindsvåningen.

Byggnaderna ska hålla hög arkitektonisk standard.

Byggnadernas centrala roll i stadsbilden skall särskilt betonas.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 30 dB.

Det ska på tomten med hjälp av bullerhinder eller på annat sätt ses till bullernivån inte överskrider 55 dB gårdsområden avsedda för vistelse.

Eventuellt stombuller från spårvägstrafiken skall beaktas vid planeringen av byggnaderna, om grunderna går ner till berggrunden.

De skakningar som tågtrafiken ger upphov till ska beaktas vid planeringen av byggnaderna mot tågbanan.

Minimiantalet bilplatser:
Vårdhem för äldre 1 bp/150 m²-vy
Affärslokaler 1 bp/35 m²-vy

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
83	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
METS	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
83104	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

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.

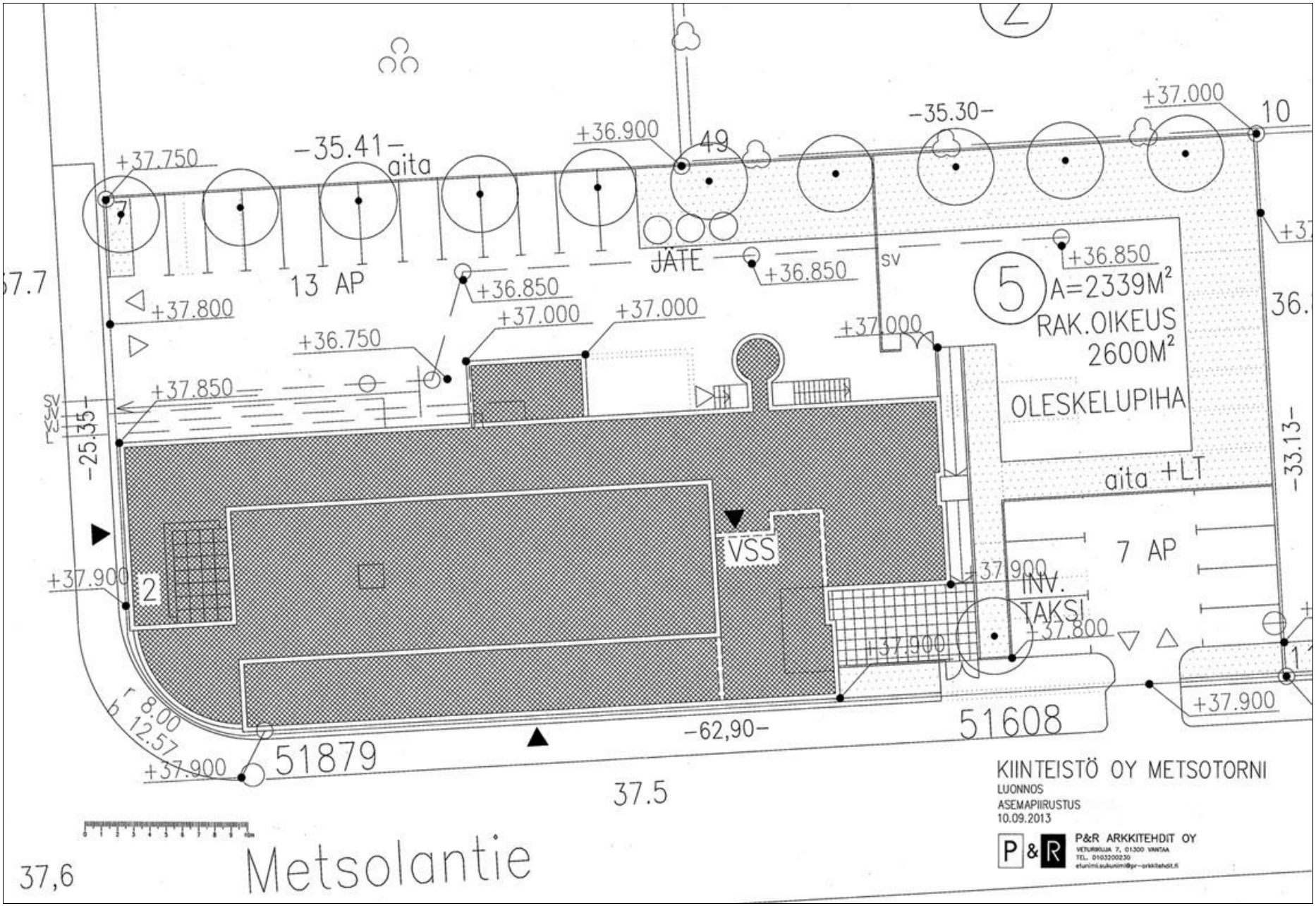
Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Alustava asemapiirros (ei mittakaavassa)

16 § **Asemakaavamuutos 002223, 81 Korso / Kulomäen kioski / TLA**

VD/5413/10.02.04.01/2013

TLA/VKA/MAI/SRU

Kulotie 4:ssä pp/t torialueella olevalle kioskille osoitetaan asemakaavassa rakennusala, rakennusoikeuden enimmäismäärä (100 k-m2) ja autopaikat.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 81001, kaupunginosassa 81, Korso.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 81001.

Alue sijaitsee Kulotien, VVO Kodit Oy:n, Maauuninpolun ja Kulomäen päiväkodin rajaamalla alueella.

Kaavamuutoksen hakija
Vantaan kaupungin yrityspalvelut.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin omana työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuinaluetta (A1).

Asemakaavamuutos
Vantaan kaupunki tulee vuokraamaan kohteen jatkossa pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tuleva laajentaminen. Asemakaavamuutoksessa alue säilyy torialueena, jossa tontille ajo on sallittu. Rakennusalalle saa sijoittaa liikerakennuksen (kl), joka saa olla yksikerroksinen ja enintään 100 k-m2. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/50 k-m2.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.3.2014.
MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli kolme, joista yhdessä vastustettiin muutosta.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014.

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 2.6.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002223, 81 Korso / Kulomäen kioski

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 6.8.- 4.9.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei pyydetty.

Tehdyt tarkistukset Katuaukio tai tori, jolla tontille ajo sallittu (pp/t) määräys on poistettu. Torialueella kevyt liikenne ja tonteille ajo ovat sallittuja ilman erillistä asemakaavamerkintää. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaavamuutoksen hyväksyjä
MRL:n 52 §:n ja kaupunginhallituksen johtosäännön 4 §:n 37 kohdan nojalla tämän asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) tehdään esitetyt tarkistukset,
b) hyväksytään 13.10.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002223, 81 Korso / Kulomäen kioski.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.10.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 8392 2684
asemakaavasuunnittelija Mikel Aizpuru, p. 8392 2234
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi

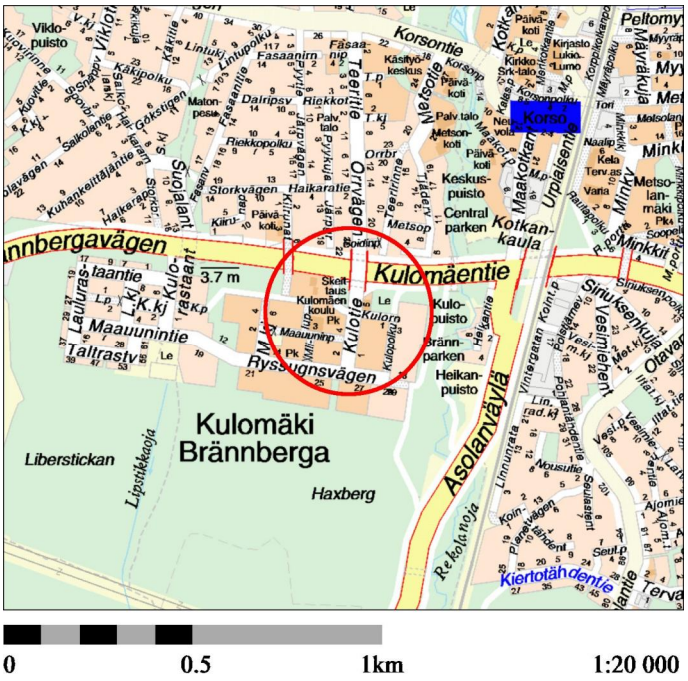
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

KULOMÄEN KIOSKI

Asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 13.10.2014 päivättyä
asemakaavakarttaa nro 002223

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos:
Kaupunginosa 81, Korso, koskee torialuetta.



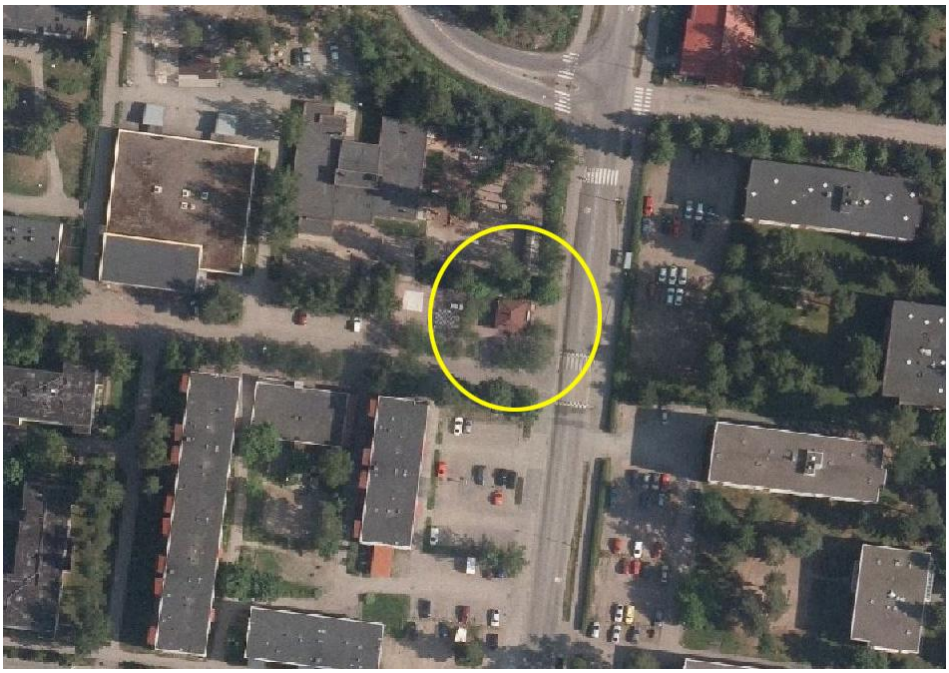
Kaava-alueen sijainti:
Muutosalue sijaitsee Kulomäessä osoitteessa Kulotie 4.

2 Tiivistelmä

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta 18.11.2013. Kulotie 4:ssä olevalle kioskille osoitetaan asemakaavassa rakennusala, rakennusoikeuden enimmäismäärä (100 k-m2) ja autopaikat. Muutoksella halutaan kioskin liiketoiminta pysyväksi.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Ortokuva v.2013

- Alueen Yleiskuva
  Muutosalue sijoittuu kerrostaloalueelle. Vieressä sijaitsee Maauuninpolun päiväkoti ja Kulomäen koulu sekä elintarvikekauppa.

- Luonnonympäristö

  Kasvillisuus
  Torilla on muutama lehtipuu jotka reunustavat aukiota ja maauuninpolkua.

  Maaperä
  Muutosalueen maaperä on täyttöä.

- Rakennettu ympäristö
  Muutosalue sijaitsee Kulomäen kerros- ja rivitaloalueella, päiväkodin vieressä. Toriaukiolla on 1980-luvulta lähtien sijainnut yksikerroksinen pieni kioski.

  Liikenne
  Kulotie on pääkatu jotka johtaa Kulomäentielle sekä Teeritielle. Katualueen leveys on n. 18 metriä jossa ajoradan leveys on n. 9 metriä.

  Toriaukion eteläosan kautta on ajoyhteys Kulotieltä Maauninpolkua pitkin päiväkodille, koululle, lähikaupalle sekä niiden pysäköintialueille. Ajoyhteyden leveys torialueella on n. 6 metriä.

Kioskin edessä, Kulotiellä, sijaitse bussipysäkki, josta kulkevat seutulinja 731 Helsinkiin ja Korsoon sekä Vantaan sisäinen linja 72 Tikkurilaan Korson kautta.

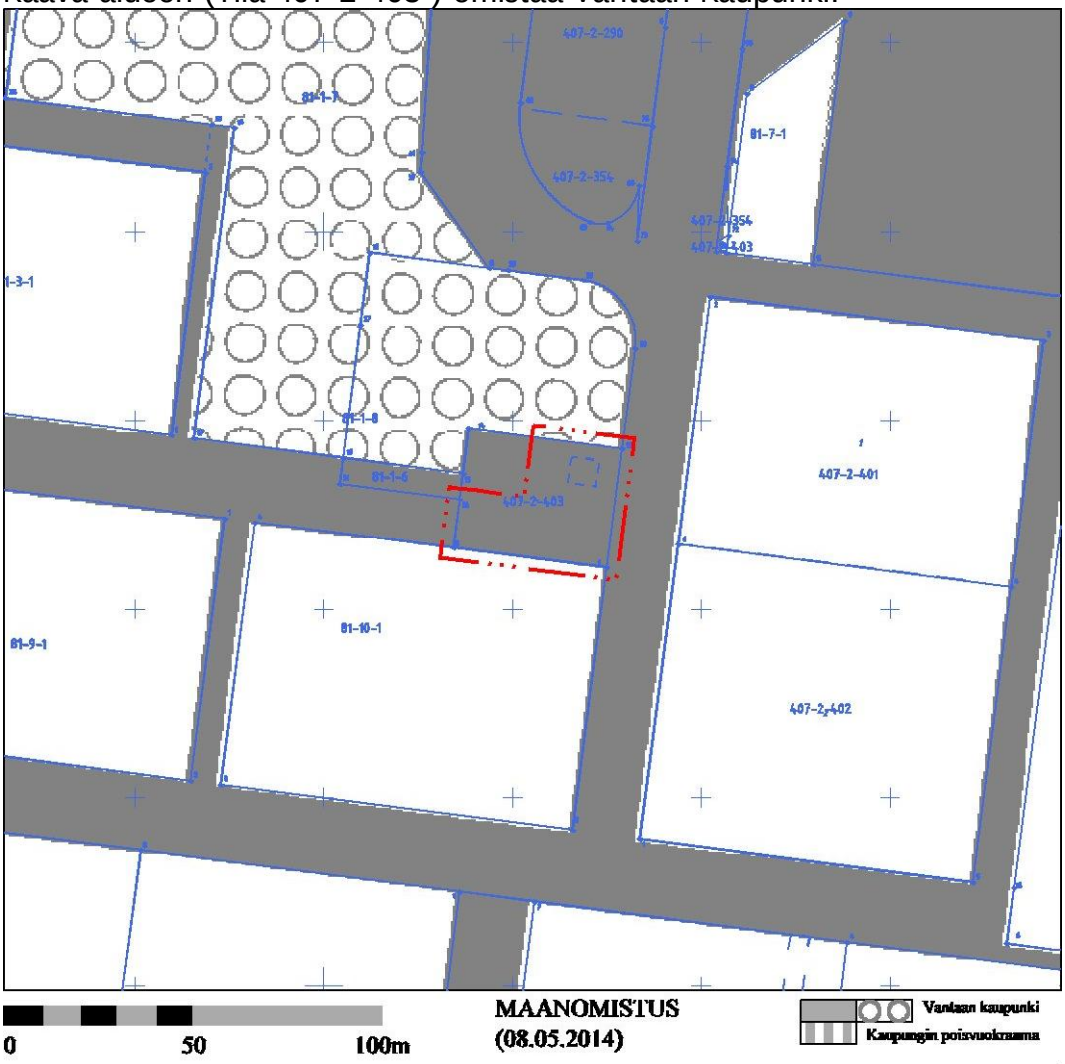
Vesihuolto

Kaavamuutosaluetta palvelevat vesijohto-, jätevesi- ja hulevesijohdot on rakennettu. Maauuninpolulla kulkee d150 vesijohto, d300 jätevesiviemäri ja d300 hulevesiviemäri.

Rakennuksen kiinteät perustukset tulee sijoittaa vähintään 2,5m etäisyydelle vesihuoltolinjoista. Kevyet rakenteet voivat olla lähempänä, mikäli ne eivät kuormita johtolinjoja ja mahdollistavat putkilinjan aukikaivuun tarvittaessa.

- Maanomistus

Kaava-alueen (Tila 407-2-403) omistaa Vantaan Kaupunki.



3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006.

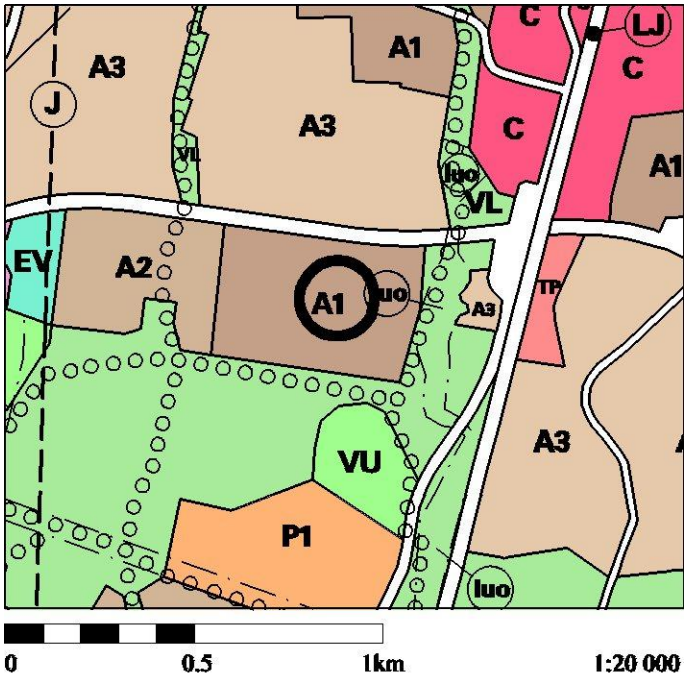
Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.
Suunnittelualueen itäpuolella on osoitettu viheryhteystarve.

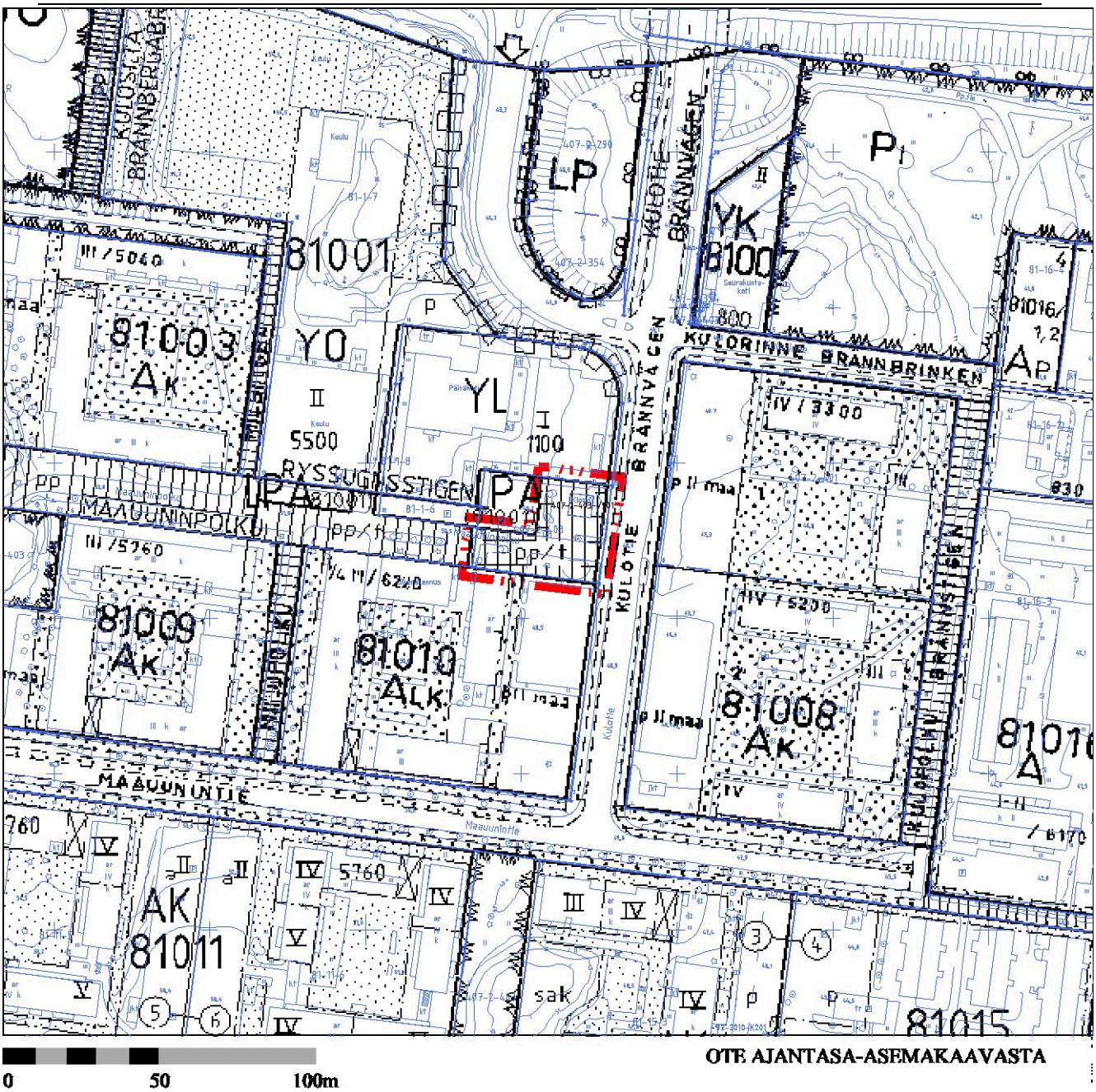


Yleiskaava

Alueella on voimassa 17.12.2007 hyväksytty yleiskaava.

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuinaluetta (A1). Suunnittelualueen itäpuolelle on osoitettu Kulopuiston ohjeellinen ulkoilureitti.





Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro. 001194 (Kh. 30.9.1996). Alueen ensimmäinen asemakaava oli Kulomäki-asemakaava (SM 27.10.1970). Asemakaavassa suunnittelu alue on katu- ja torialuetta, jonka eteläosassa tontille ajo on sallittu.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 15.11.2010 ja se tuli voimaan 1.1.2001.

Kiinteistörekisteri

Muutosalue on merkitty tiloina kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/99 vaatimukset.

4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta 18.11.2013. Kioskille osoitetaan asemakaavassa rakennusala. Osoitetaan rakennusoikeutta (enintään 100 k-m2) ja autopaikat. Muutoksella halutaan toiminta pysyväksi.

4.1 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 13.3.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa sekä kirjeellä sähköpostilla osallisille. Mielipiteet pyydettiin 25.4.2014 mennessä.

- Osallisten mielipiteet ja niiden huomioiminen

Mielipiteitä ja viranomaisten kannanottoja saatiin 3 kpl. Seuraavassa on esitetty mielipiteiden pääasiallinen sisältö *sekä niiden huomioonottaminen:*

1. Asukasmielipide

Asemakaavaa ei tule muuttaa lisäämällä rakennusalaa.
Laajennuksen tarkoitus on todennäköisesti saada anniskeluoikeudet ja tämä ei ole sopivaa, koska läheisyydessä on kaksi päiväkotia ja koulua.
Laajentaminen vaikuttaa alueen viihtyisyyteen, kioskia ympäröivät puut todennäköisesti kaadetaan uuden rakennuksen tieltä.
Uusi rakennus pilaisi nykyisen torialueen.
Erilaiset häiriökäyttäytymiset todennäköisesti lisääntyisivät alueella.
Maauuninpolulla on jo varsin vilkas liikenne, joka lisääntyisi.
Mielestäni Kulomäessä ei ole tarvetta isommalle Pizzerialle tms. sillä Korson keskustassa alle kilometrin etäisyydellä ravintoloista on ihan riittävästi tarjontaa.

Rakennusala on määritelty ja osoitettu niin että nykyiset puut voidaan säilyttää.
Yrityspalvelut tekee pitkäaikaisen vuokrasopimuksen omistajien kanssa, mikä antaa tarvittaessa mahdollisuuden laajentaa rakennusta tulevaisuudessa.
Maauuninpolun ajojärjestelyt eivät muutu.
Kaupunkisuunnittelu ei myönnä anniskeluoikeuksia. Alkoholijuomien anniskeluluvat haetaan aluehallintovirastolta. Mahdolliset häiriökäyttäytymiset yms. huomioidaan anniskeluoikeuksia myöntäessä.
Muutoksella kehitetään ja säilytetään alueen nykyisiä lähipalveluita, jotka ovat tärkeitä ja arvokaita lähiöissä.

2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

3. Vantaan kaupunginmuseo

Kulomäen kerros- ja rivitaloalue kuuluu Vantaan modernin rakennusperinnön aluekohteisiin. Alue on huomioitu Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 –inventointiraportissa, jossa se on saanut luokitustunnuksen B. Tämä tarkoittaa, että alueen suojelutarve vaatii lisätutkimusta (Vantaan kaupunginmuseon KIRSTI –tietokannassa vastaava luokitustunnus K, 2014). Suunnittelualueen kioski on rakennettu vuonna 1981, joten se ei kuulu inventoinnin aikavälille.
Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

Kioski ei merkittävästi vaikutta Kulomäen kerros- ja rivitaloalueen mahdollisen suojeluarvoon.

4.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa pysyvä kioski- tms. liiketoimintaa katu- ja toriaukiolla. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tuleva laajentaminen, ilman luonnonympäristön häiriöitä ja huomioimalla lähipalveluiden säilyminen.

4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kaavamuutosehdotusta 2.6.2014.

Muutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 6.8–4.9.2014.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei pyydetty lausuntoja.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei saatu muistutuksia.

Kaavanmuutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.

- Asiakirjoihin nähtävillä oloajan jälkeen tehdyt tarkistukset

Katuaukio tai tori, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t) määräys on poistettu. Torialueella kevyt liikenne ja tonteille ajo ovat sallittuja ilman erilista asemakaavamerkintä.

Tehdyt tarkistukset eivät ole niin merkittäviä, että ne edellyttäisivät kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

5 Asemakaavankuvaus

5.1 Aluevaraukset

Muut alueet: Katuaukio/tori
Käyttötarkoitus säilyy nykyisellään. Torialueelle osoitetaan rakennusala liiketoiminnalle (kl), joka voi olla enintään 100 k-m^2 ja yksikerroksinen.

Nykyinen kioski on noin 53 m^2. Rakennusala on osoitettu sitten, että kioskia voidaan laajentaa 2 m. itään ja etelään sekä 1 m. länteen. Laajennustarve kohdistuu erityisesti keittiöön.

Liiketoiminta tarvitse rakennusoikeuden perusteella vähintään 2 autopaikkaa. Autopaikat on sijoitettu siten, että yleinen jalankulku on mahdollista katuaukion poikki.

Maauuninpolun koulun ja päiväkodin sekä lähikaupan pysäköintipaikoille ainoa ajoyhteys on torin kautta. Em. tonteille sallitaan ajo katuaukion kautta.

5.2 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Palvelut ja työpaikat
Lähipalvelu säilyy Kulomäessä. Kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen laajentamisen, mikä parantaa yrityksen toimintaedellytyksiä ja luo uusia työpaikkoja.

Liikenne
Nykyiset liikennejärjestelyt eivät muutu. Päiväkodin ja koulun pysäköintipaikat ovat niiden käytössä arkipäivisin (6-18). Virka-ajan ulkopuolella ko. pysäköintipaikat ovat yleisessä käytössä jo nykyisinkin, joten liikennemäärät eivät oleellisesti kasva alueella.

6 Asemakaavan muutoksen toteutus

Kaupungin yrityspalveluiden on tarkoitus tehdä uusi pitkäaikainen vuokrasopimus vuokra-alueesta 407-2-403-V501.

7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet

Aluearkkitehti	Vesa Karisalo
Asemakaavasuunnittelija	Mikel Aizpuru
Kaavasuunnittelija	Jukka Köykkä
Suunnitteluavustaja	Satu-Maaria Still
Liikenneinsinöörit	Ilpo Pasanen ja Susanna Koponen
Suunnitteluinsinööri (vh)	Antti Auvinen
Geotekniikkainsinööri	Anna-Lenna Karhunen

Vantaalla 13.10.2014

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

Mikel Aizpuru
Asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
Aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	07.05.2014
Kaavan nimi	002223 Korso 81 Kulomäki		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	13.03.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002223
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0932	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,0932

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

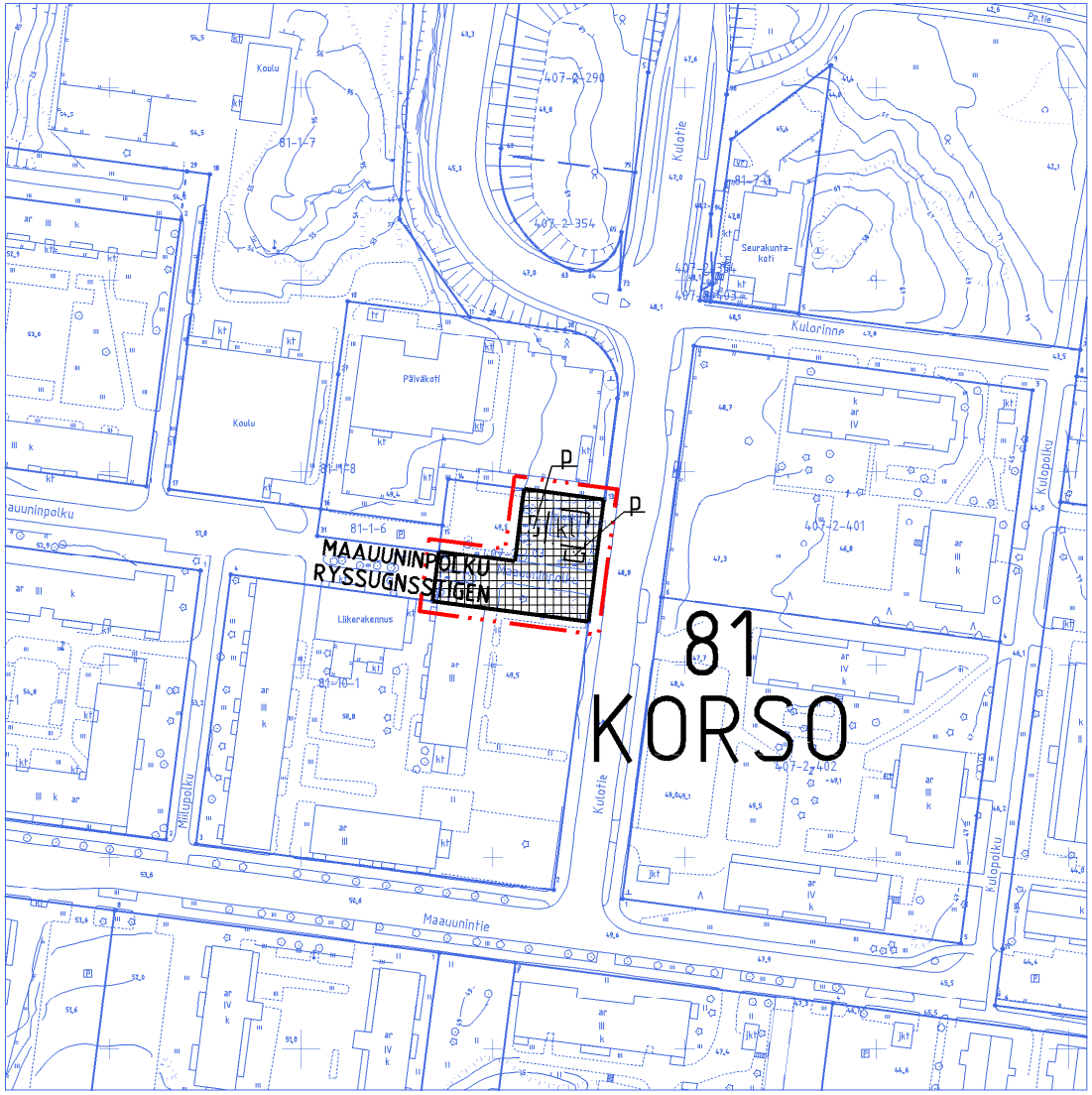
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0932**	**100,0**	**100**	**0,11**	**0,0000**	**100**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0932	100,0	100	0,11	0,0000	100
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

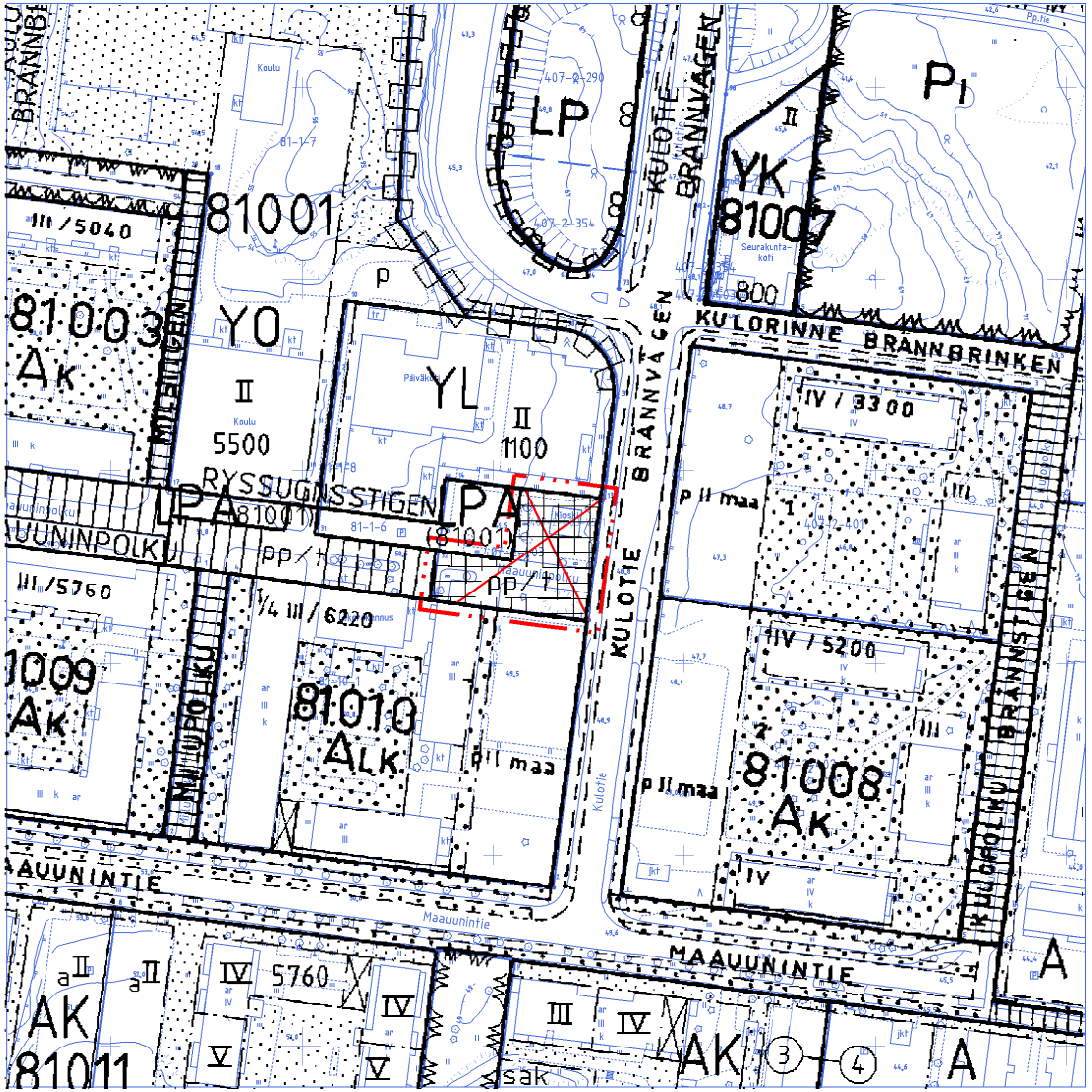
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0932**	**100,0**	**100**	**0,11**	**0,0000**	**100**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0932	100,0	100	0,11	0,0000	100
Katuauk./torit	0,0932	100,0	100	0,11	0,0000	100
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002223	13.10.2014	692503

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 81

KORSO

Asemakaavan muutos
Torialue.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 81

KORSO

Ändring av detaljplanen
Torgområdet.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
— · — · —	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
—×—×—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
81	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KORS	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
MAAUUNINPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
kl	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen. Liikerakennus saa olla enintään yksikerroksinen ja 100 k-m². Autopaikkojen vähimmäismäärät: 1 ap/ 50 k-m².	Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras. En affärsbyggnad får omfatta högst en våning och 100 m²-vy. Minimiantalet bilplatser: 1 bp/ 50 m²-vy.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Katuaukio/Tori.	Öppen plats/Torg.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	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.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

17 § **Asemakaavan muutos nro 002240 ja tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Onvest Oy / TLA**

VD/1451/10.02.04.01/2014

TLA/ATI/TKU/SRU

Kaavamuutosalue sisältää korttelin 68010 tontit 20 ja 14. Alueen käyttötarkoitukset yhtenäistetään siten, että tonttien yhdistäminen on mahdollista. Hanke ei muuta nykyisen kaavan sallimaa kerrosalaa eikä myymälätilojen määrää.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 68010, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2) ja liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (K-1).

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 68010.

Alue sijaitsee
Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa, Tikkurilantien pohjoispuolella, Niittyvillankujan ja Niittytien kulmauksessa, osoitteessa Niittyvillankuja 2.

Kaavan hakija
Onvest Oy on hakenut kaavamuutosta 17.2.2014

Maanomistus
Onvest Oy omistaa kaavamuutosalueen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin asiantuntijat ovat osallistuneet kaavamuutostyöhön.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa teollisuus ja varastoaluetta (T/tk) sekä työpaikka-aluetta (TP).
Alueelle (tk) voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen.

Asemakaava
Alueen ensimmäinen asemakaava on Koivuhaka 1, joka on vahvistettu sisäasiain ministeriössä 13.6.1978. Nykyisin voimassa oleva asemakaava on asemakaavamuutos nro 000472, joka on hyväksytty ympäristöministeriössä 15.1.1986.
Kiinteistön 68-10-20 käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2).
Kiinteistön 68-10-14 käyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (K-1).

Asemakaavan muutosehdotus
Alueen käyttötarkoitukset on yhtenäistetty siten, että tonttien yhdistäminen on mahdollista. Nykyisen kaavan sallima kerrosala, kerrosluku sekä myymälätilojen sallittu määrä pysyvät samoina.
Alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi, KTY.
Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.
Uuden tontin nro 23 pinta-ala on noin 1.35 ha.
Rakennusoikeus on 9800 k-m2, jolloin tehokkuusluvuksi muodostuu e = 0,72.
Liiketiloja varten saa käyttää 62 % (kl) sallitusta rakennusoikeudesta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaran myymälää.
Tontille on merkitty rakennusala, joka kattaa pääosan tontista. Tontin pohjoisosassa on merkintä p (pysäköimispaikka).

Tonttijaon muutos

Asemakaavan muutosehdotus sisältää osaa korttelia 68010 koskevan tonttijaon muutosehdotuksen. Tonttijaon muutos tulevat hyväksytyksi asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä. Uusi tontti nro 68-10-23 muodostetaan tontista (68-10) nro:t 14 ja 20.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 1.4.2014.
Vireille tulosta ja kaavamuutostyön alkamisesta ilmoitettiin jokaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin Asukas-lehdessä, internetissä sekä 2014 kevään työohjelmissa. Maanomistajille, naapureille ja viranomaisille asiasta ilmoitettiin tavallisella kirjeellä tai sähköpostilla. Mielipiteet tuli jättää 29.4.2014 mennessä.
Mielipiteitä saatiin 4 kpl. Mielipiteissä ei vastustettu kaavamuutoshanketta.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity sopimuksia.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö tuottaa yhden työpaikkatontin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002240 ja tonttijaon muutosehdotus, Koivuhaka / Onvest Oy,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
- Asemakaavan muutoksen selostus 13.10.2014

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

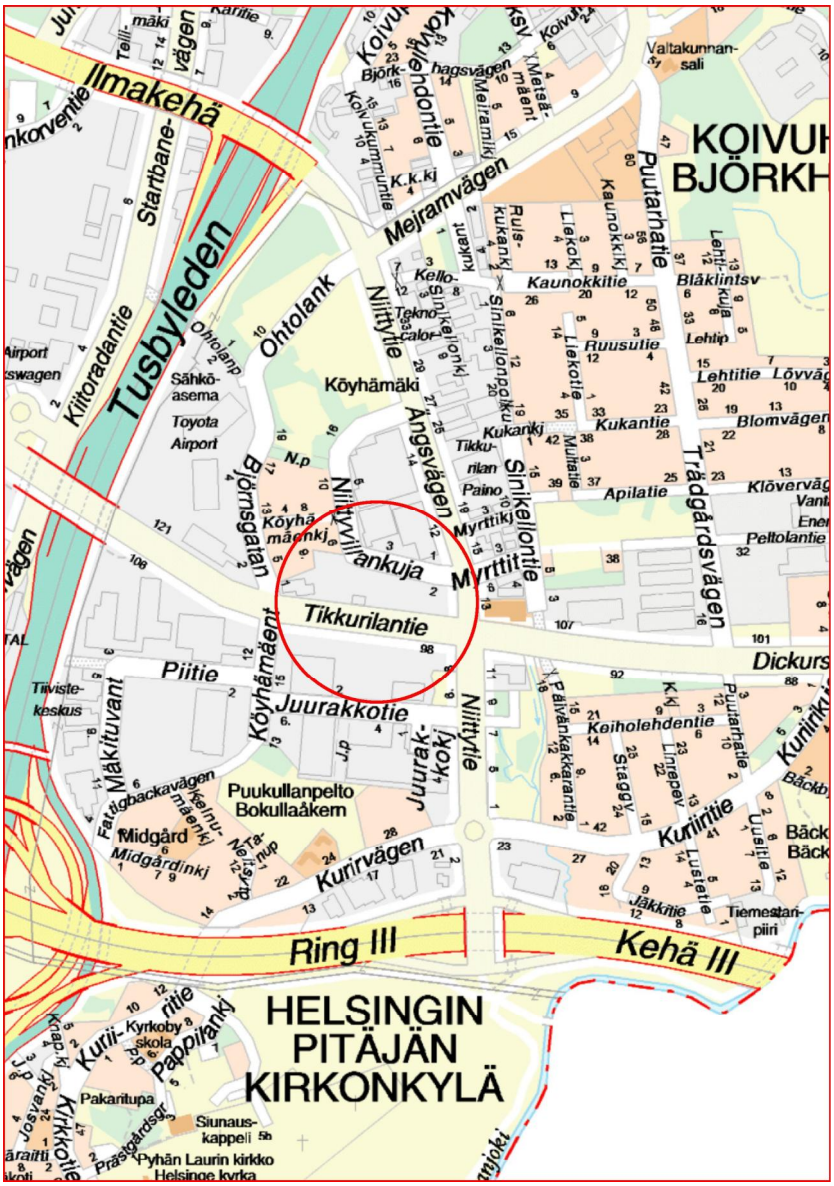
Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, p. 8392 6185
asemakaavasuunnittelija Teuvo Kuparinen, p. 8392 2673
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunginosa 68 Koivuhaka

Onvest Oy

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee **13.10.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002240**



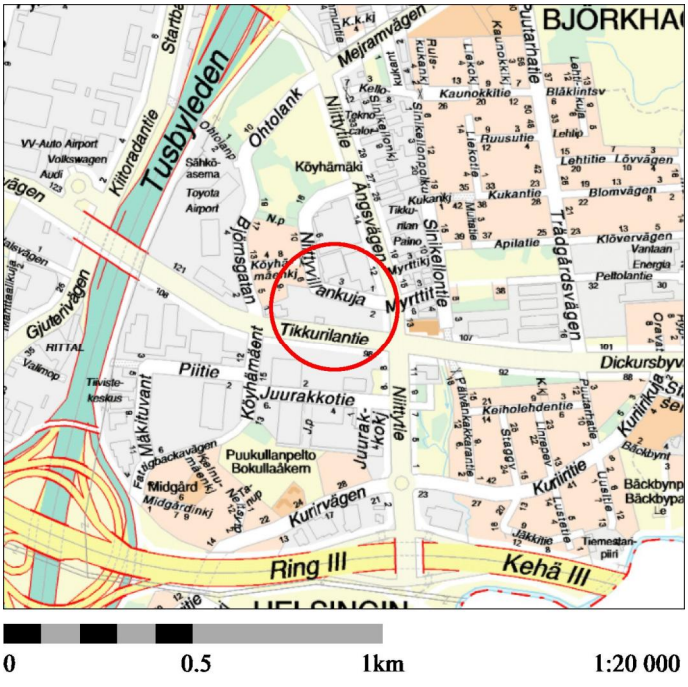
SIJAINTIKARTTA

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos	Kaupunginosa 68 Koivuhaka Osa korttelia 68010
Vireille tulo	1.4.2014
Kaupunkisuunnittelu-lautakunta	13.10.2014
Kaupunginhallitus	

1.2 Kaava-alueen sijainti



Opaskartta
Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa, Tikkurilantien pohjoispuolella, Niittyvillankujan ja Niittytien kulmauksessa, osoitteessa Niittyvillankuja 2.

1.3 Voimassa oleva asemakaava ja kaavamuutoksen tarkoitus

Voimassa olevassa kaavassa tonttien käyttötarkoitukset ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2) ja liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (K-1).
Asemakaavamuutoksella alueen käyttötarkoitukset on tarkoitus yhtenäistää siten, että tonttien yhdistäminen on mahdollista. Hanke ei ylitä nykyisen kaavan sallimaa kerrosalaa eikä myymälätilojen määrää.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

VANTAAN KAUPUNKI 1

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT 2

1.1 TUNNISTETIEDOT 2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 2
1.3 VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA JA KAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS 2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO 3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA 3

2 TIIVISTELMÄ 4

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 4
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS 4
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 5

3 LÄHTÖKOHDAT 5

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 5
3.1.2 Luonnonympäristö 6
3.1.4 Maanomistus 8
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 9

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 12

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 12
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 12
4.3.1 Osalliset 12
4.3.2 Vireille tulo ja osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 12
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 12
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 13

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 13

5.1 KAAVAN RAKENNE 13
5.1.1 Mitoitus 14
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 15
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 15
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET 15

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 15

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS 15

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET 16

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomakkeet
2. Asemakaavanmuutos 1:2000 / Asemakaavamerkinnät ja –määräykset
3. Mielipiteiden luettelo

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Onvest Oy on hakenut kaavamuutosta 17.2.2014.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 1.4.2014 ja kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan kaupungin nettisivuilla ja asukaslehdessä. Mielipiteet tuli jättää viimeistään 29.4.2014.

Kaupunkisuunnittelulautakunta tekee päätöksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta, lausuntojen pyytämisestä sekä maksuluokasta.

Kaavamuutoksen nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta tekee päätöksen edelleen kaupunginhallitukselle kaavamuutoksen hyväksymistä varten.

Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto tai kaupunginhallitus.

Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteesta http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus ja maankaytto

<u>Kaavan käsittelyvaiheet</u>

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014

2.2 Asemakaavan muutos

Alueen käyttötarkoitukset on yhtenäistetty siten, että tonttien yhdistäminen on mahdollista. Nykyisen kaavan sallima kerrosala, kerrosluku sekä myymälätilojen sallittu määrä pysyvät samoina.
Alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi, KTY.
Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.
Uuden tontin nro 23 pinta-ala on noin 1.35 ha.
Rakennusoikeus on 9800 k-m2, jolloin tehokkuusluvuksi muodostuu e = 0,72.
Liiketiloja varten saa käyttää 62 % (kl) sallitusta rakennusoikeudesta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaran myymälää.
Tontille on merkitty rakennusala, joka kattaa pääosan tontista. Tontin pohjoisosassa on merkintä p (pysäköimispaikka).

Tonttijako
Asemakaavan muutos sisältää tonttijaon muutoksen, joka tulee hyväksytyksi asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä.
Tonttijaolla muodostuu uusi tontti nro 68-10-23.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hanke on tarkoitus toteuttaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

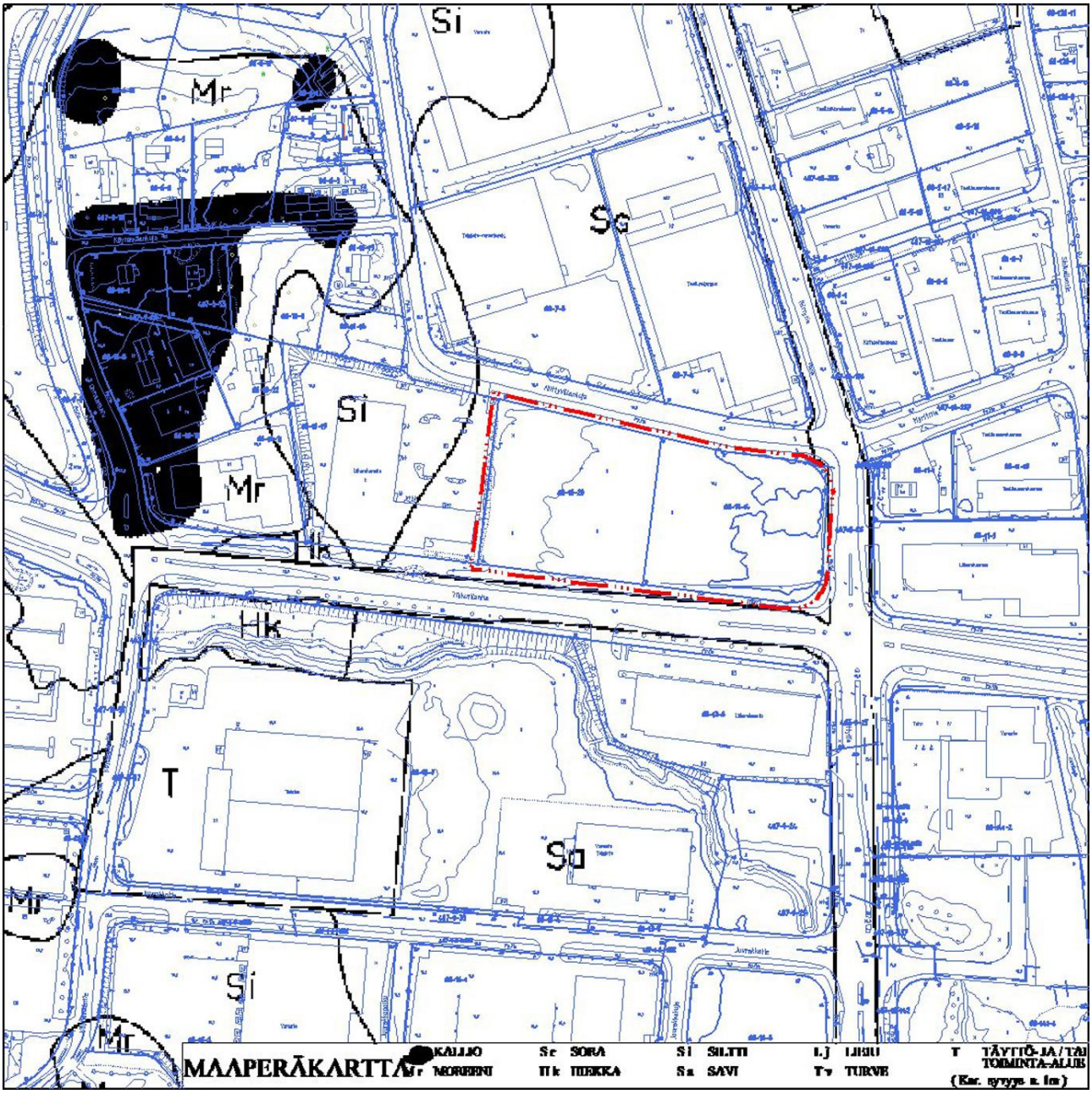
Koivuhaka sijaitsee lentokentän läheisyydessä, jonka vuoksi suunnittelualue on monelle yritykselle mieluinen sijoittumispaikka.
Alueelta on lentoyhteyksien lisäksi hyvät maaliikenneyhteydet koko maahan ja päätieverkkoon. Kehä III on alueen eteläpuolella ja sille on ajoyhteys Niittytien eritasoristeyksen kautta.

Alue sijaitsee näkyvällä paikalla Tikkurilantien ja Niittytien risteyksessä risteyksen luoteispuolella.
Kaavamuutosalue on rakentamaton.
Kaavamuutosalueen ympäristössä on varasto-, toimisto- ja liikerakennuksia. Rakennukset ovat käyttötarkoitukseltaan ja kooltaan hyvin erilaisia, joten alueella ei ole mitään yhtenäistä kaupunkirakennetta eikä kaupunkikuvaa.



3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on pinnanmuodoltaan tasainen. Maaperä on savea ja savikerros voi olla yli kymmenen metriä. Tonteilla on harvakseltaan puita ja pensaita. Kaavamuutosalueen/Tikkurilantien eteläpuolella on Kirkonkylänojan purokäytävä, joka on virtavesien arvokas luontokohde.



3.1.3 Rakennettu ympäristö Koivuhaan kaupunginosassa

Koivuhaka on kaupunkirakenteeltaan ”seka-alue”, koska siellä asumis- ja työpaikkatontit sijaitsevat vierekkäin. Niittytien itäpuolella on kuitenkin laajoja yhtenäisiä asuntoalueita.
Koivuhaassa on teollisuus- ja varastoalueita, joilla on sallittu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa.
Koivuhakaa kehitetään sekä tuotannollisen toiminnan että autokaupan alueena. Pienyritystoiminnalle soveltuvat Koivuhaan itä- ja pohjoisosat.
Niittytien varsi Tikkurilantien ja Kehä III:n välillä sekä vastaavasti Tikkurilantien varsi Niittytien ja Puutarhatien välillä on varattu työvoimavaltaisia työpaikkatoimintoja varten. Niittytie ja Tikkurilantie ovat sisäänkäyntejä Koivuhakaan/Tikkurilaan. Kaavamuutosalue on näkyvällä ja vilkkaasti liikennöidyllä paikalla.

Palvelut
Julkisen puolen palveluja Koivuhaassa on vähän.

Virkistys
Lähimmät lähivirkistysalueet sijoittuvat Keravanjoen ja Vantaajoen rantojen lähivirkistysalueille.

Liikenne
Alueelle ajetaan Niittytietä sekä Kehä III:n eritasoliittymän suunnasta että Tuusulanväylän eritasoliittymän kautta. Tikkurilantie on Kehä III:n rinnakkaisväylä ja sitä pitkin pääsee nykyisin aina Hämeenlinnanväylälle saakka.
Niittytiellä ja Tikkurilantiellä kulkee noin 10.000 autoja vuorokaudessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot
Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Kaavamuutosalueen hulevedet

Hulevedet imeytyvät maanperään siten kuin se on savimaaperällä mahdollista sekä kulkeutuvat Kirkonkylänojaan.

Vesihuolto
Kaava-alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu
Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu Niittyvillankujalle (Vj100). Verkosto kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

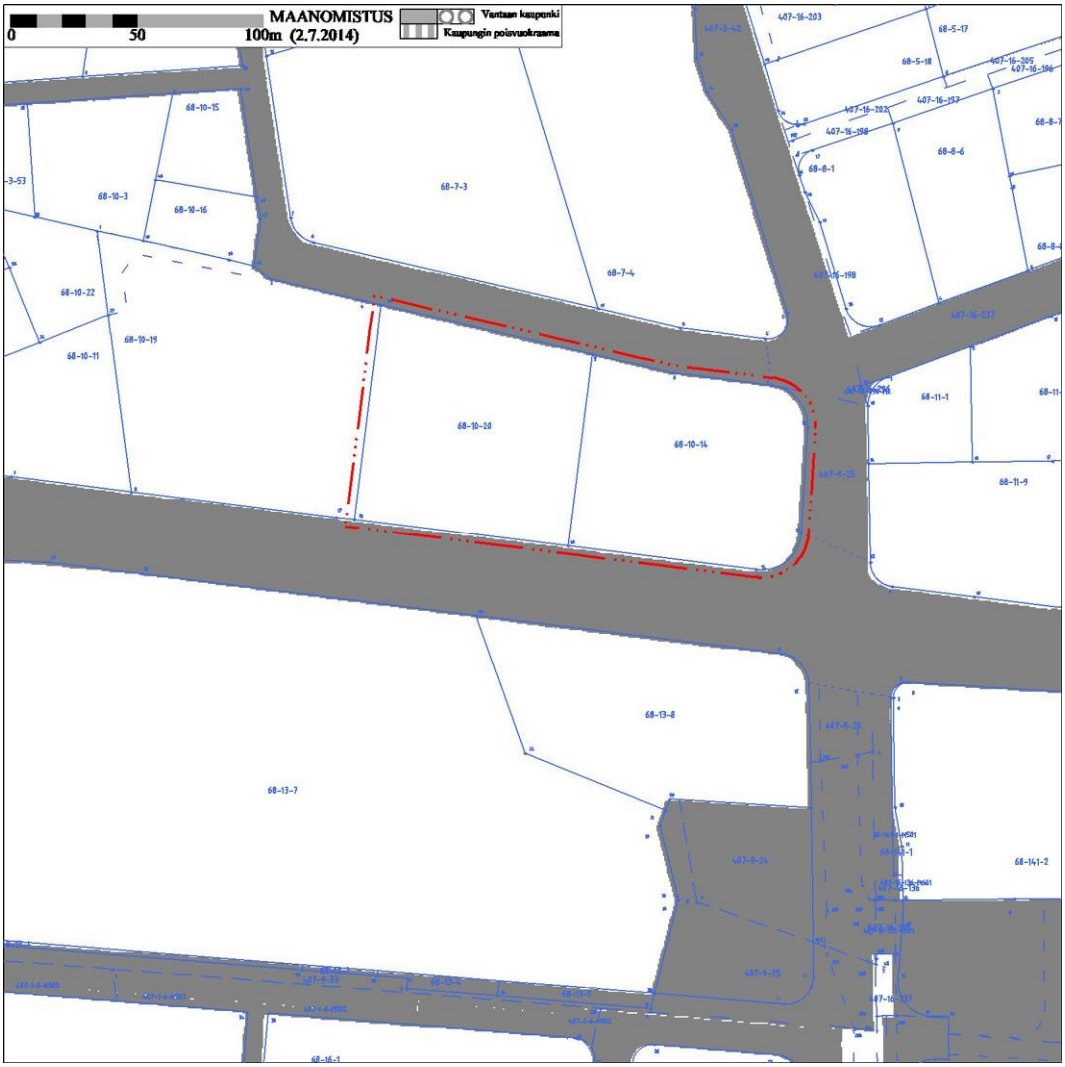
Jätevesiviemäröinti
Jätevesiviemäriverkko on myös rakennettu Niittyvillankujalle (Jv250) Jätevedet johdetaan Helsinkiin Suutarilan jätevesipumppaamolle ja sieltä Helsingin verkostossa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Sadevesiviemäröinti
Alueen hulevedet johdetaan Kattilaojaan ja edelleen Keravanjokeen laskevaan Kirkonkylänojaan.

3.1.4 Maanomistus

Onvest Oy omistaa kaavamuutosalueen.

Alla olevassa maanomistuskartassa näkyy Vantaan kaupungin maanomistus tummalla.



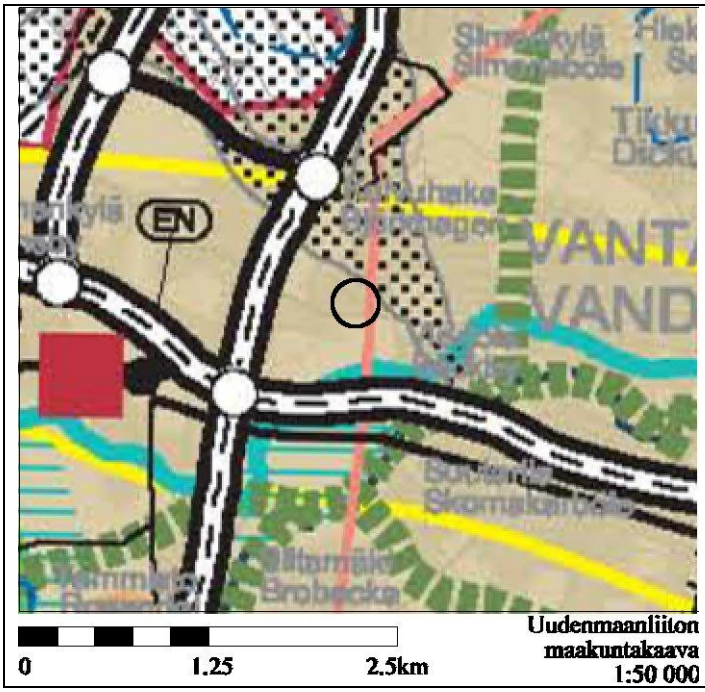
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

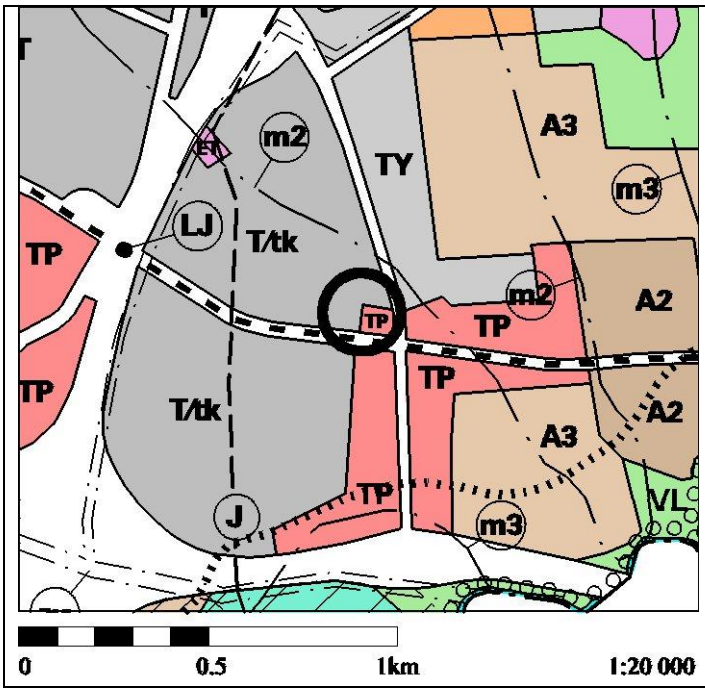
Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.



Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006)
Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaan on merkitty kaava-alueen vieritse kulkeva Keski-Uudenmaan merivesijärjestelmään kuuluva jätevesitunneli sekä pääkaupunkiseudun jätevesipuhdistamoiden purkutunnelit merkintä.

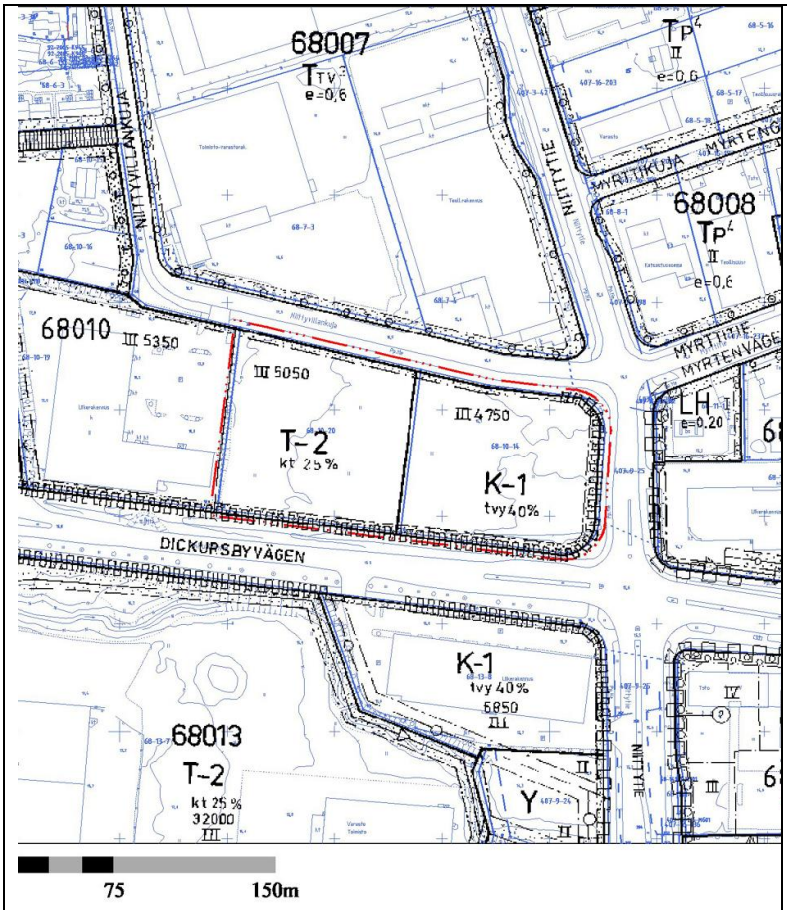
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007)
Alue on yleiskaavassa teollisuus ja varastoaluetta (T/tk) sekä työpaikka-aluetta (TP). Alueelle (tk) voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen.

Alue on yleiskaavan lentomelualuetta 3.

Tikkurilantiellä alueen eteläpuolella on yleiskaavassa ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys –merkitä.



Asemakaavatilanne
Alueen ensimmäinen asemakaava on Koivuhaka 1, joka on vahvistettu sisäasiain ministeriössä 13.6.1978. Nykyisin voimassa oleva asemakaava on asemakaavamuutos nro 000472, joka on hyväksytty ympäristöministeriössä 15.1.1986.
Kiinteistön 68-10-20 käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-2), rakennusoikeus on 5050 k-m2, josta liike ja toimistotiloja saa olla 25%. Rakennukset saavat olla III-kerroksisia.

Kiinteistön 68-10-14 käyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (K-1), rakennusoikeus on 4750 k-m2, josta saa 40% olla ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastorakennuksia. Rakennukset saavat olla III-kerroksisia. Tikkurilantieltä ja Niittytieltä on alueelle liittymäkielto.

Kaavamuutosalueella katualueiden reunoilla on 3-5 m leveä istutettava alueenosa merkintä.

SUUREMPI KUVA ON LIITTEENÄ

Päätökset
Työ on kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmassa.

Esisuunnitelmat
Design Team arkkitehtitoimisto on laatinut alustavia suunnitelmia hankkeesta.

Rakennusjärjestys
Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2002 lähtien.

Tonttijako- ja rekisteri
Kaavamuutosalue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot
Ei ole.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö on käynnistynyt Onvest Oy:n kaavamuutoshakemuksella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakija
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet), Museovirasto jne.
- rajoittuvat naapurikunnat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireille tulo ja osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 1.4.2014. Vireille tulosta ja kaavamuutostyön alkamisesta ilmoitettiin jokaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin Asukas-lehdessä, internetissä sekä 2014 kevään työohjelmissa. Maanomistajille, naapureille ja viranomaisille asiasta ilmoitettiin tavallisella kirjeellä tai sähköpostilla. Mielipiteet tuli jättää 29.4.2014 mennessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Hakijan tavoitteena on toteuttaa kaavamuutosalueelle rakennus, jossa varastoidaan ja myydään LVI–tarvikkeita.

Vantaan kaupungin tavoitteena on Koivuhaan kehittäminen korkeatasoiseksi toimitila- ja logistiikka-alueeksi.
Vantaan tukee rakennushankkeiden toteutumista, koska rakentaminen tuottaa aina lisäarvoa ja sen myötä taloudellisia edellytyksiä hyvinvoinnin säilyttämiselle.

Vantaan arkkitehtuuristrategiassa (Kv 30.1.2006) esitetyt tavoitteet on huomioitu kaavamuutoksen valmistelussa.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan mm. kaavamääräyksillä.
Tikkurilantien varren rakennukset täydentävät Tikkurilantien katutilaa sekä liittyvät alueella olemassa oleviin rakennuksiin.

Mielipiteissä käy ilmi osallisten tavoitteita.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Mielipiteet
Mielipiteitä saatiin 4 kpl.
Saaduissa mielipiteissä kaavamuutosta ei vastustettu.
Naapuritontin omistaja (yhtiö) ei näe estettä tonttien yhdistämiselle, mutta pitää kuitenkin erittäin tärkeänä sitä, että liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan mahdollisten tulevien rakennustöiden aikana. Yhtiön omistaman kiinteistön vuokralaiselle on hyvin tärkeää se, että tieyhteydet Niittyvillankujalla säilyvät ennallaan myös mahdollisten tulevien rakennustöiden aikana.

Mielipiteiden huomioon ottaminen kaavassa.
Tällä hetkellä ei ole tiedossa rakentamisen kaavamuutosalueella edellyttävän muutostoimenpiteitä katualueilla.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Alueen asemakaavan rakenne ei merkittävästi muutu.

Alueelle ei ole ajoneuvoliittymiä Tikkurilantieltä eikä Niittytieltä. Ajo tontille tapahtuu Niittyvillankujan kautta. Liittyminen tontille Niittyvillankujalta on tarkoituksenmukaista järjestää liikenteen sujuvoittamiseksi kahden tonttiliittymän kautta.
Kaavamuutosalue on toimitilarakennusten korttelialuetta, KTY.
Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.
Rakennukset ovat sijoitettava kaupunkikuvallisista syistä Tikkurilantien varteen täydentämään katutilaa. Lisäksi tontti on aidattava Tikkurilantien suuntaan vähintään kaksi metriä korkealla umpiaidalla niiltä osin tontin rajaa, jolla rakennukset eivät peitä näkyvyyttä.
Rakennusten sekä niihin liittyvien rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Tontilta lähtevä hulevesivirtaama ei saa kasvaa nykyisestä. Hulevesien viivytysjärjestelmät suunnitellaan tontin pihasuunnittelun yhteydessä ja suunnitelma hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen (tontti nro 23) pinta-ala on noin 1,35 ha.

Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) rakennusoikeus on 9800 k-m2

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Yleistä

Asemakaava muutos ei muuta tilannetta voimassa olevaan asemakaavaan nähden, koska koko kaavamuutosalue on ollut rakentamiselle varattua aluetta ja koska rakennusoikeus ei nouse eikä alueen käyttö muutu.

Kaavamuutosta laadittaessa on tarkasteltu MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa suunnitellun tilanteen välillä.

Palveluihin
Kaavaratkaisu lisää palveluita Vantaalla.

Väestön rakenteeseen ja kehitykseen
Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta väestörakenteeseen eikä kehitykseen.

Työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan
Kaavamuutos mahdollistaa alueen työpaikkojen ja palveluiden lisääntymisen. Rakentaminen edistää elinkeinoelämää sekä uusi liiketoiminta parantaa Koivuhaan kilpailukykyä.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen
Yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen nähden asemakaavan muutos ei muuta tilannetta voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
Rakennettu ympäristö täydentyy ja kaupunkikuva eheytyy. Kulttuuriperintöön asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta.

Ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
Ei vaikutuksia.

Vaikutukset katuverkkoon ja liikenneturvallisuuteen
Liikenneturvallisuustilanne ei huonone. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta katuverkkoon.

Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset työllisyyteen
Negatiivisia sosiaalisia vaikutuksia ei uskota olevan. Ympäristö paranee kun hoitamaton alue poistuu.
Työpaikkoja syntyy lisää, mikä edistää elinkeinoelämää sekä lisää Vantaan työpaikkaomavaraisuutta.
Työpaikan saavalle henkilölle vaikutus on positiivinen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
(maaperään, vesiin, ilmaan, ilmastoon, kasvillisuuteen, eliöihin ja luonnon monimuotoisuuteen)

Ei vaikutuksia, kun verrataan tilannetta voimassa olevaan kaavaan nähden.

Vesihuolto
Asemakaavan muutoksen johdosta nykyiseen vesihuoltoverkostoon ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisellään.

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman periaatteita.
Hulevesilaskelman mukaan kaavailtu rakentamishanke edellyttää hulevesien hallinnan osalta viivytyskapasiteettia seuraavasti:
- 77 m3 viivytysrakenteet (avo-oja/viherpainanne/hulevesikasetti)
- 186 m3 piha-alueen tulvatilavuus

Hulevesien lähtövirtaamaksi tontilla tulisi rajata 30 l/s. Lisäksi on huomioitava, että länsipuolella oleva liikekiinteistö johtaa hulevetensä ko. tontin kautta.
Hulevesien viivytysjärjestelmät suunnitellaan tontin pihasuunnittelun yhteydessä ja suunnitelma hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksessa on määrätty, että toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren äänieristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat selostuksen liitteenä.

6 Asemakaavan toteutus

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Hanke toteutetaan kaavamuutoksen hakijan oman uusia tiloja koskevan tarpeen mukaan.

7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet

Aluearkkitehti	Asta Tirkkonen
Kaavoitusteknikko	Anna-Liisa Vanhala
Suunnitteluavustaja	Kimmo Kangas
Liikenneinsinööri	Jarmo Pajunen
Suunnitteluinsinööri	Antti Auvinen
Asemakaavasuunnittelija	Teuvo kuparinen

Hakijan edustaja:

Arkkitehtitoimisto Design Team Oy

Vantaalla 13.10.2014

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

sivu	
17 ja 18	TILASTOLOMAKKEET
19 - 20	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ
21	ASEMAKAAVANMUUTOSEHDOTUS/POISTETTAVATMERKINNÄT
22	TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA
23	NÄKYMÄ TIKKURILANTIELTÄ
24	NÄKYMÄ KOILLISESTA
25	HULEVESIEN HALLINNAN MITOITTAMINEN TONTILLA
26	OTE AJANTASAKAAVASTA
27	VIISTOILMAKUVA

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	07.07.2014
Kaavan nimi	002240 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	01.04.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002240
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3546	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,3546

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,3546**	**100,0**	**9800**	**0,72**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3546	100,0	9800	0,72	0,6988	5050
T yhteensä	0,0000		0		-0,6988	-5050
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,3546**	**100,0**	**9800**	**0,72**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3546	100,0	9800	0,72	0,6988	5050
KTY	1,3546	100,0	9800	0,72	1,3546	9800
KL-1	0,0000		0		-0,6558	-4750
T yhteensä	0,0000		0		-0,6988	-5050
T-1	0,0000		0		-0,6988	-5050
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002240	13.10.2014	686499

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 68

KOIVUHAKA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 68010.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 68010.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 68

BJÖRKHAGEN

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 68010.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 68010.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KTY **Toimitilarakennusten korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaran myymälää.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänieristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Tontti on aidattava Tikkurilantien suuntaan vähintään kaksi metriä korkealla umpiaidalla niiltä osin tontin rajaa, joilla rakennukset eivät peitä näkyvyyttä.

Rakennuksen ja niihin liittyvien rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Rakennuksen julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin. Katujen puoleisille julkisivuille tulee sijoittaa ikkunapintaa.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Tontille tulee laatia yhtenäinen piha- ja valaistussuunnitelma.

Tikkurilantien puoleisten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja niiden tulee olla pääosin valoaläpäiseviä.

Rakennuslupaan on liitettävä Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen hyväksymä hulevesisuunnitelma.

Hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa.

Puhtaat kattovedet on imeytettävä tontille, jos se voidaan toteuttaa aiheuttamatta haittaa rakenteille ja rakennuksille.

Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien viivytysaltailla.

Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

Pysäköintialue tulee jakaa kiveyksin pienempiin osiin.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Tonttia ei saa käyttää ulkovarastointiin.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Myymälä- ja palvelitilat	1 ap/ 35 krs-m²
Teollisuustilat	1 ap/ 80 krs-m²
Toimistotilat	1 ap/ 50 krs-m²

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får byggas produktions- och lagerbyggnader, kontors- och affärsbyggnader samt kombinationer av dessa.

Dagligvaruaffär får inte placeras på området.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller skall vara minst 28 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen.

Tomten ska till de delar av tomtgränsen, där byggnaderna inte skymmer utsiktsen, ingärdas med ett minst två meter högt slutet staket mot Dickursbyvägen.

Byggnaderna samt konstruktioner, stängsel och murar i anslutning till dessa, ska vara högklassiga till sin arkitektur.

Byggnadens fasader skall delas in i mindre partier. Fasaderna mot gatorna skall förses med fönsterpartier.

I fråga om placeringen och konstruktionerna hos reklamanordningar ska man ta särskild hänsyn till stadsbildsmässiga perspektiv.

För tomt skall en enhetlig plan för gårdar och belysning utarbetas.

Till sin arkitektur skall fasaderna mot Dickursbyvägen vara av hög klass och till huvuddelen släppa igenom ljus.

Till bygglovet ska bifogas en av Vanda stads kommunalteknikcentral godkänd plan för dagvattenhantering.

Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten.

Rena takvatten ska infiltreras på tomten om detta kan genomföras utan att skada konstruktioner och byggnader.

Dagvattnet ska renas och dess flöde fördröjas med hjälp av dagvattenfördröjande bassänger ovan och/eller under jord.

Ska det dagvatten som förekommer på lastnings- och lossningsområden via ett olje avskiljningssystem och ett avskiljt och förslutningsbart dagvattensystem ledas ut.

Parkeringsområdet skall med stenläggningar delas in i mindre delar.

Fotgängarområdena skall stenläggas och avgränsas med kantstenar från parkerings- och planteringsområdena.

Tomterna får inte användas för upplagring utomhus.

Minimiantalet bilplatser:

Affärs- och servicelokaler	1 bp/ 35 m²-vy
Industrilokaler	1 bp/ 80 m²-vy
Kontorlokaler	1 bp/ 50 m²-vy

	Varastotilat 1 ap/ 150 krs-m²	Lagerlokaler 1 bp/ 150 m²-vy	2 / 2
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.	
23	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.	
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	
68	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.	
KOIV	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.	
68010	Korttelin numero.	Kvartersnummer.	
9800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.	
kl 62%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.	
	Rakennusala.	Byggnadsyta.	
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.	
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.	
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.	
P	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.	
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.	

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

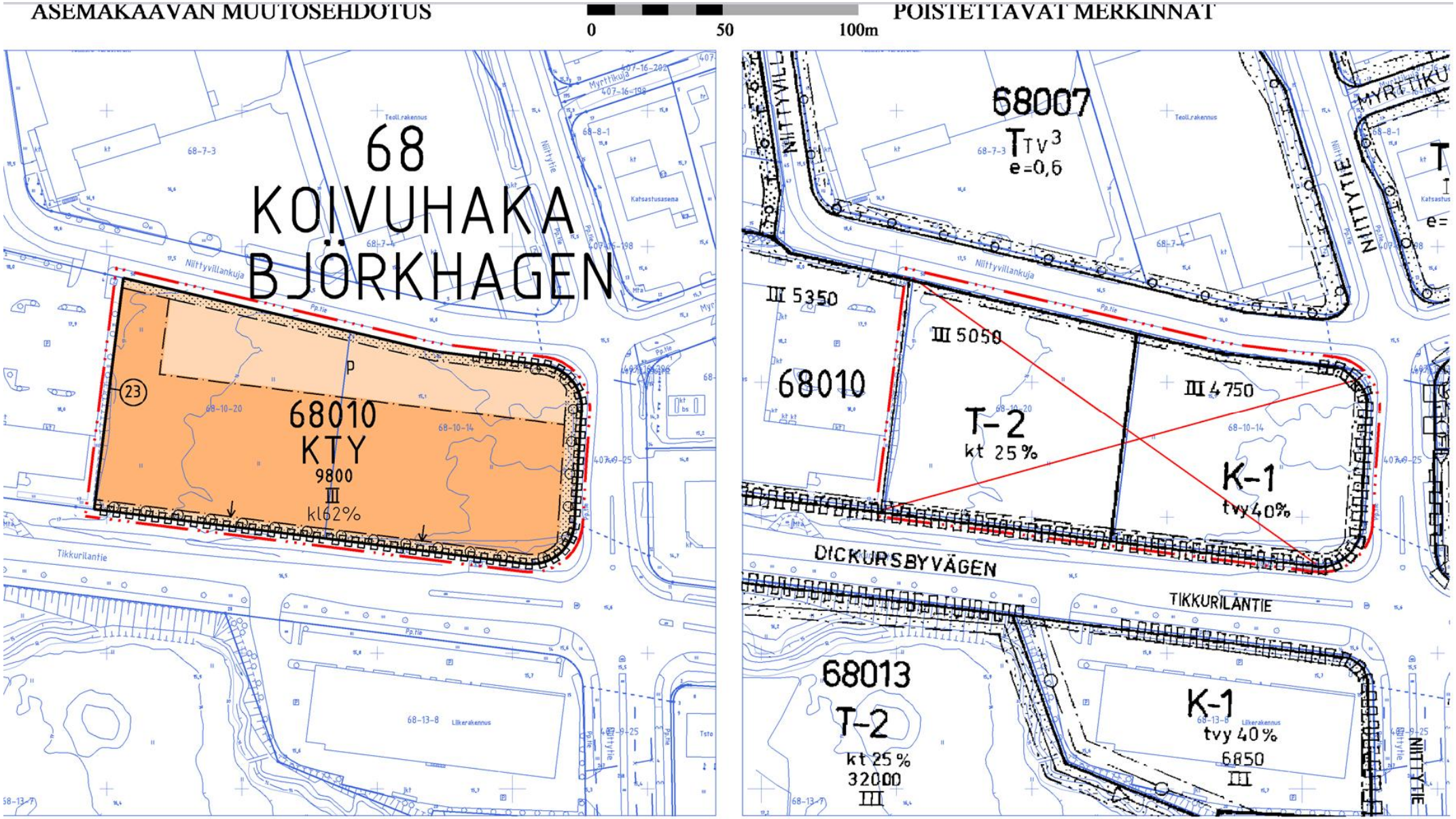
Mätningsavdelningen

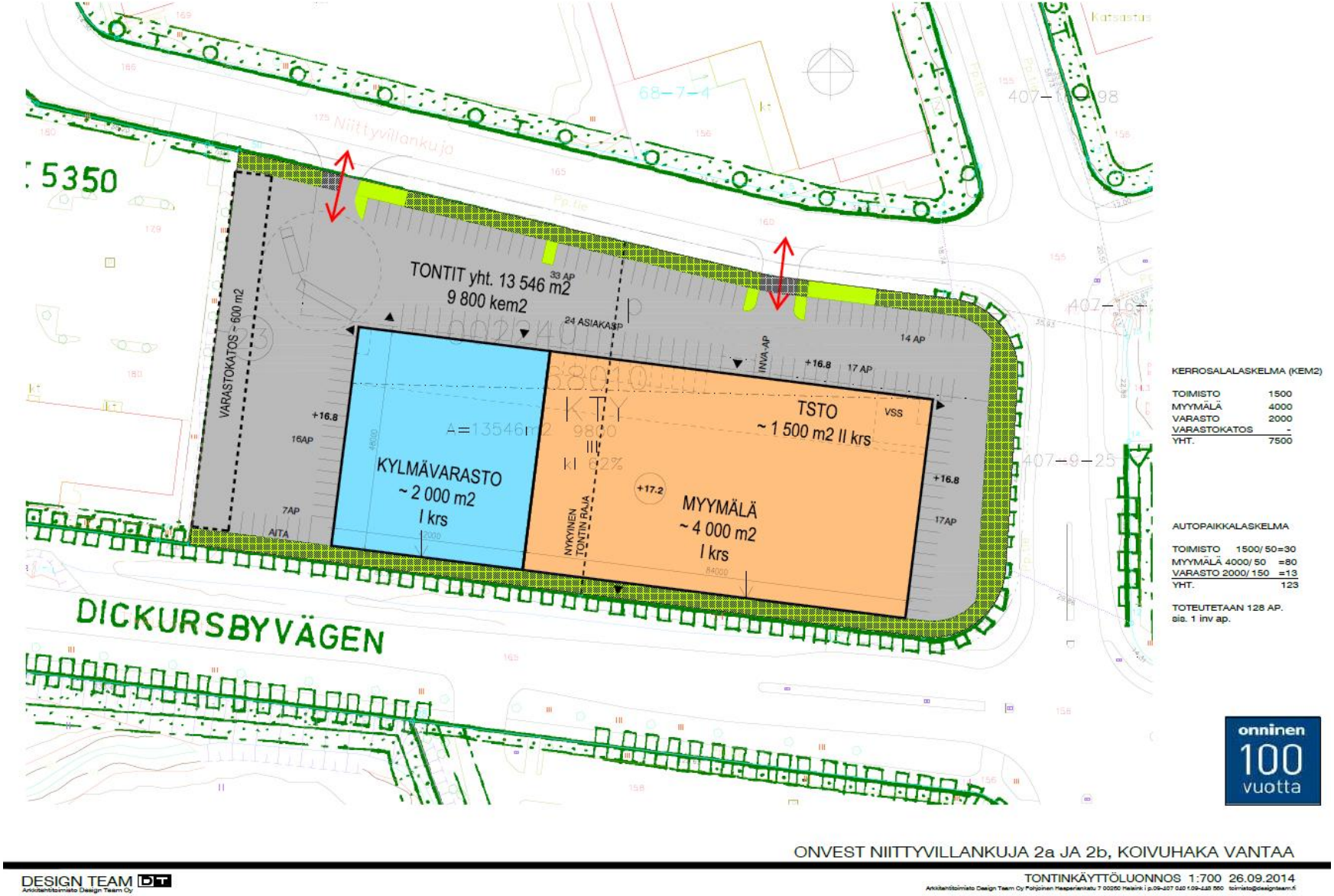
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m
POISTETTAVAT MERKINNAT
68
KOIVUHAKA
BJÖRKHAGEN
68010
KTY
9800
III
kl 62%
23
Niittyvillankuja
Tikkurilantie
68-7-3
68-8-1
68-10-20
68-10-14
68-13-8
Liikerakennus
Katsastusasema
Teoll.rakennus
68007
TTV 3
e=0,6
III 5350
III 5050
III 4750
68010
T-2
kt 25%
K-1
tvy 40%
DICKURSBYVÄGEN
TIKKURILANTIE
NIITTYTIE
68013
T-2
kt 25%
32000
III
K-1
tvy 40%
6850
III


TONTIT yht. 13 546 m2
9 800 kem2
33 AP
24 ASIAKAS P
14 AP
17 AP
INVA-AP
+16.8
VARASTOKATOS ~ 600 m2
KYLMÄVARASTO
~ 2 000 m2
I krs
TSTO
~ 1 500 m2 II krs
VSS
MYYMÄLÄ
~ 4 000 m2
I krs
+17.2
NYKYINEN TONTIN RAJA
16AP
7AP
AITA
17AP
DICKURSBYVÄGEN
Niittyvillankuja
KERROSALALASKELMA (KEM2)
TOIMISTO 1500
MYYMÄLÄ 4000
VARASTO 2000
VARASTOKATOS -
YHT. 7500
AUTOPAIKKALASKELMA
TOIMISTO 1500/ 50=30
MYYMÄLÄ 4000/ 50 =80
VARASTO 2000/ 150 =13
YHT. 123
TOTEUTETAAN 128 AP.
sis. 1 inv ap.
onninen
100
vuotta
ONVEST NIITTYVILLANKUJA 2a JA 2b, KOIVUHAKA VANTAA
DESIGN TEAM DT
TONTINKÄYTTÖLUONNOS 1:700 26.09.2014



ONVEST NIITTYVILLANKUJA 2a JA 2b, KOIVUHAKA VANTAA

DESIGN TEAM DT
Arkkitehtitoimisto Design Team Oy

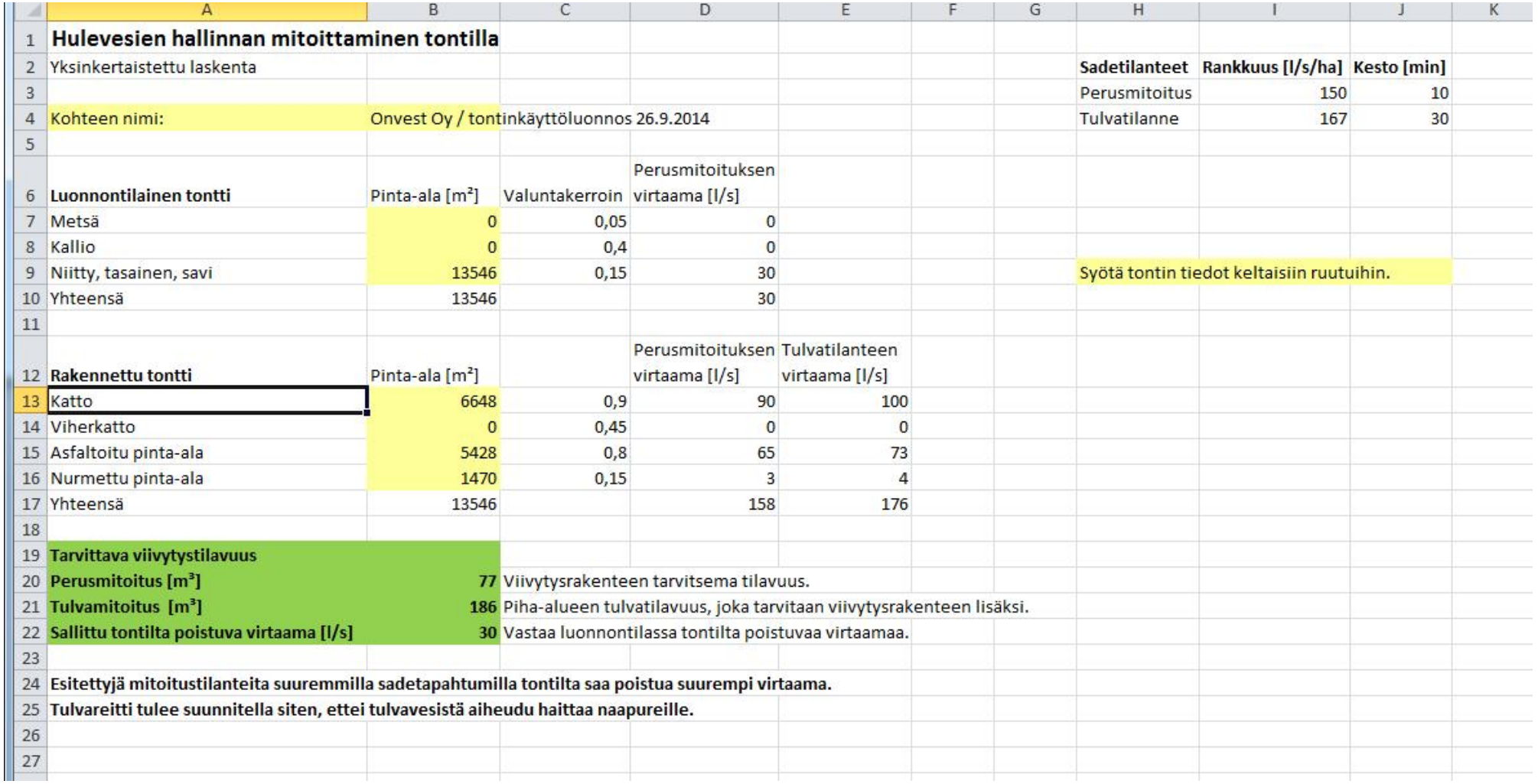
NÄKYMÄ TIKKURILANTIELTÄ 26.09.2014
Arkkitehtitoimisto Design Team Oy, Pohjoinen Heteperiankatu 7 00260 Helsinki | p.09-407 040 f.09-448 560 toimisto@designteam.fi

NÄKYMÄ TIKKURILANTIELTÄ

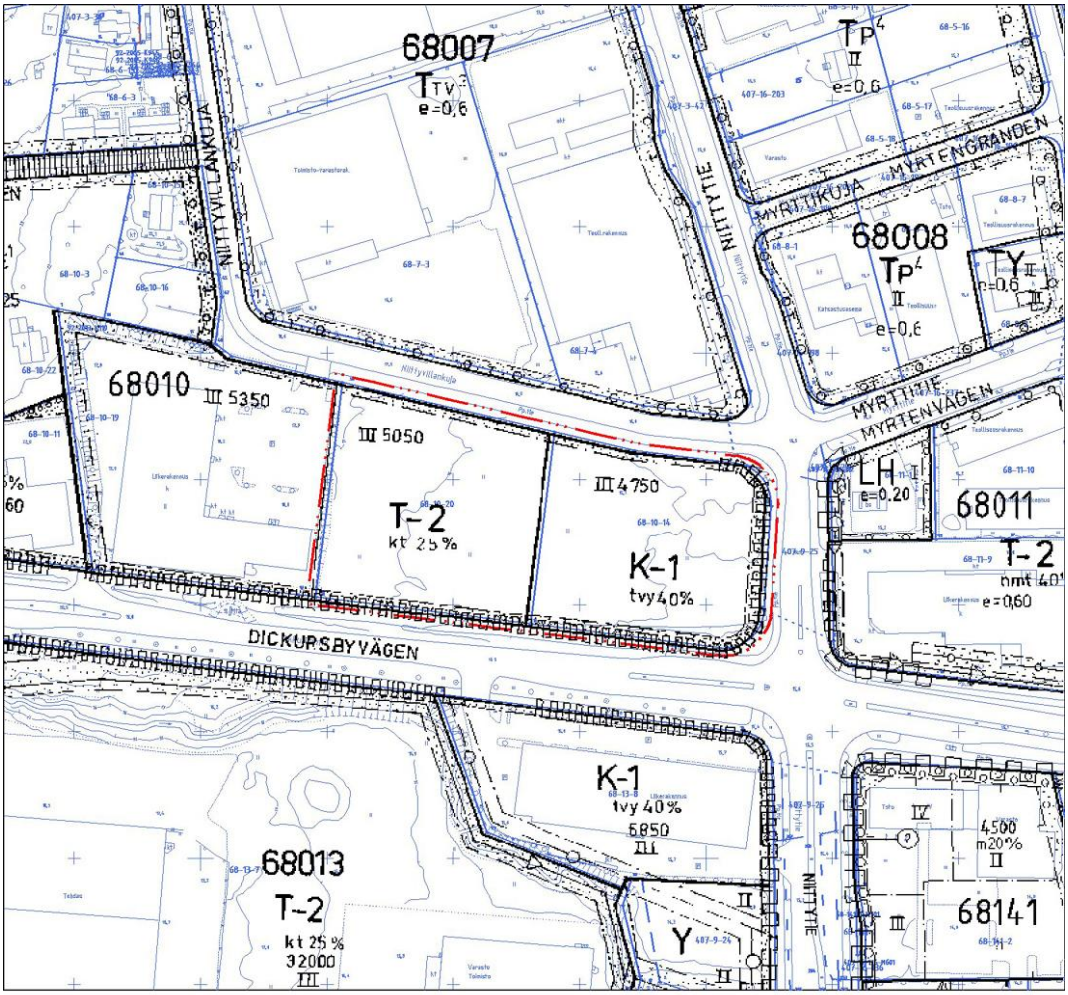


ONVEST NIITTYVILLANKUJA 2a JA 2b, KOIVUHAKA VANTAA

NÄKYMÄ KOILLISESTA



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	**Hulevesien hallinnan mitoittaminen tontilla**										
2	Yksinkertaistettu laskenta							**Sadetilanteet**	**Rankkuus [l/s/ha]**	**Kesto [min]**	
3								Perusmitoitus	150	10	
4	Kohteen nimi:	Onvest Oy / tontinkäyttöluonnos 26.9.2014						Tulvatilanne	167	30	
5											
6	**Luonnontilainen tontti**	Pinta-ala [m²]	Valuntakerroin	Perusmitoituksen virtaama [l/s]							
7	Metsä	0	0,05	0							
8	Kallio	0	0,4	0							
9	Niitty, tasainen, savi	13546	0,15	30				Syötä tontin tiedot keltaisiin ruutuihin.			
10	Yhteensä	13546		30							
11											
12	**Rakennettu tontti**	Pinta-ala [m²]		Perusmitoituksen virtaama [l/s]	Tulvatilanteen virtaama [l/s]						
13	Katto	6648	0,9	90	100						
14	Viherkatto	0	0,45	0	0						
15	Asfaltoitu pinta-ala	5428	0,8	65	73						
16	Nurmettu pinta-ala	1470	0,15	3	4						
17	Yhteensä	13546		158	176						
18											
19	**Tarvittava viivytystilavuus**										
20	**Perusmitoitus [m³]**	**77**	Viivytysrakenteen tarvitsema tilavuus.								
21	**Tulvamitoitus [m³]**	**186**	Piha-alueen tulvatilavuus, joka tarvitaan viivytysrakenteen lisäksi.								
22	**Sallittu tontilta poistuva virtaama [l/s]**	**30**	Vastaa luonnontilassa tontilta poistuvaa virtaamaa.								
23											
24	**Esitettyjä mitoitustilanteita suuremmilla sadetapahtumilla tontilta saa poistua suurempi virtaama.**										
25	**Tulvareitti tulee suunnitella siten, ettei tulvavesistä aiheudu haittaa naapureille.**										
26											
27											



0 75 150m

OTE AJANTASAKAAVASTA



VIISTOILMAKUVA

18 § **Karpaattienkujan asukkaiden aloite asemakaavan muuttamiseksi Vantaan Kylmäojalla (002248) / J-VN**

VD/6449/10.02.04.01/2014

TLA/VKA/SRU

Vantaan kaupungin kirjaamoon 21.7.2014 saapunut, otsikolla ”Nopeutettu asemakaavamuutoshakemus / Karpaattienkuja, 01390 Vantaa” nimetty asiakirja käsitellään kuntalain 28 §:n mukaisena aloitteena.

Karpaattienkujan asukkaat ovat hakeneet vapaamuotoisesti laaditulla hakemuksella asemakaavamuutosta, jonka tavoitteena on asemakaavamerkintää muuttamalla sulkea Karpaattienkujan (asemakaavassa Levonojantie) läpiajoliikenne. Vapaamuotoisessa hakemuksessa hakijat eivät ole allekirjoituksillaan sitoutuneet kaavamuutoksen kustannuksiin. Hakijat eivät omista muutoksen kohteeksi esitettyä katualuetta. Kyseisen katualueen maan omistaa Vantaan kaupunki. Näin ollen hakemus käsitellään kuntalain 28 §:n mukaisena aloitteena.

Kuntatekniikan keskuksen näkemyksen mukaan Ilolan ja Kylmäojan liikenneverkon toimivuuden kannalta Levonojantien on pysyttävä läpiajettavana, sillä hyväksytyssä asemakaavassa ei ole varauduttu korvaaviin pohjois-eteläsuuntaisiin kokoojakatuyhteyksiin eikä olemassa oleva kaupunkirakenne mahdollista enää uuden läpiajoyhteyden avaamista alueella. Asukkaiden mukaan läpiajo aiheuttaa turvattomuutta. Nykyinen ajorata on paikoin kadun pohjoispäässä ainoastaan n. 3,5 metriä leveä, mutta vuonna 1994 vahvistuneessa asemakaavassa Levonojantien katualueen kokonaisleveys on 16 metriä. Katualueen leveys mahdollistaa siten ajoradasta erotetun jalkakäytävän ja pyörätien rakentamisen, mikä toteutuessaan parantaa merkittävästi kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta. Kuntatekniikan keskus on laatinut tänä vuonna Levonojantien yleissuunnitelman, jossa ajoradan leveydeksi on esitetty 5,5 metriä. Kadun itäreunaan rakennetaan 3,5 m leveä yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Ajonopeuksien ja läpiajoliikenteen hillitsemiseksi kadulle esitetään rakennettavaksi kolme töyssyä. Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 16.9.2014 hyväksyä yleissuunnitelman katusuunnitelman laatimisen pohjaksi. Kadun rakentaminen edellyttää hyväksyttyä katusuunnitelmaa. Levonojantien pohjoisosa (osuus Himalajantieltä – Levonmäki-kadulle) pyritään rakentamaan vuoden 2015 aikana. Ko. osuudelle sijoittuu nykyinen erittäin kapea ajorata.

Edellä mainituista syistä asemakaavan muuttamiseen ei ole edellytyksiä. Ilolan ja Kylmäojan liikenneverkon toimivuuden näkökulmasta Levonojantien on pysyttävä läpiajettavana, sillä korvaavia pohjois-eteläsuuntaisia läpiajoyhteyksiä ei ole avattavissa alueella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 17

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että Karpaattienkujan asukkaiden aloite ei anna aihetta ryhtyä asemakaavan muuttamiseen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Karpaattienkujan asukkaiden aloite

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje 5.1 (kuntalain 91 §:n mukainen oikaisuvaatimus- ja valituskielto)

Lisätiedot: aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 8392 22684
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo
SAAPUNUT 21. 07. 2014
Dnro VD/6449/10.02.04/2014

NOPEUTETTU ASEMAKAAVAMUUTOSHAKEMUS/KARPAATTIENKUJA, 01390 VANTAA

Me Karpaattienkujan asukkaat haemme asemakaavamuutosta Karpaattienkujan pohjoispään sulkemiseksi läpiajoliikenteeltä **NOPEUTETTUNA.**

Perusteet:

1. Karpaattienkuja on liian kapea autojen kahdensuuntaiselle läpiajoliikenteelle. Tien leveys on 3,5 metriä – 4,8 metriä, pohjoispäässä vain korkeintaan 3,5 metriä. Karpaattienkujalla ei ole jalankulkijoille tai muille kevyenliikenteen kulkijoille edes piennarta. Nopeudet nousevat helposti kaksinkertaiseksi sallitusta ajettaessa Karpaattienkujan alamäkeä etelän suuntaan.

2. Karpaattienkuja kulkee tiheän omakotiasutuksen läpi, jossa on kapeita ja pieniä tontteja. Talot ovat liian lähellä kaupungin suunnittelemaa ajantasa-asemakaavatietä massiiviselle läpiajolle.

3. Karpaattienkujalla asuu paljon lapsiperheitä ja myös uusia taloja rakennetaan edelleen. Lastensuojelulaki velvoittaa kaupungin järjestämään lapsille turvallisen asumisympäristön sekä turvallisen koulutien. Karpaattienkuja on tästä turvallisuudesta tällä hetkellä kaukana.

4. Vuonna 1994 vahvistetun asemakaavan mukaan Karpaattienkujaa ei ole olemassa, vaan Karpaattienkuja jatkuu Levonojantienä. Tässä ajantasa-asemakaavassa Levonojantie on rakennettu leveäksi, kevyenliikenteen huomioonottavaksi tieksi sen pohjoispäähän asti. Tien leveys on tässä ajantasa-asemakaavassa 15-16 metriä koko tien pituudelta. Kaupunki ei ole kuitenkaan noudattanut tätä ko. asemakaavaa usean muunkin siinä olevan suunnitelman suhteen. Ei myöskään Karpaattienkujan. Karpaattienkuja on nyt, 20 vuotta myöhemmin, edelleen sama kuin se oli ennen vuoden 1994 vahvistettua asemakaavaa. Näin ollen tämän ajantasa-asemakaavan ei pitäisi olla voimassa ja Karpaattienkujan tulisi tälläkin hetkellä olla päättyvä tie.

5. Tien kaltevuudet eivät ole asianmukaiset.

Tällä hetkellä vaaraa aiheuttava massaliikenne Karpaattienkujalle tulee:

1. Kivikkotieltä ja sen ympäristöstä, jossa asuu satoja perheitä. Suurin osa asukkaista oikaisee Tikkurilaan ja etelän suuntaan Karpaattienkujan kautta.

2. Navigaattori ohjaa liikenteen Karpaattienkujan kautta esim. Simonkylän ja Koivukylän suuntaan pääosin Tuusulasta ja Järvenpäästä saavuttaessa. Myös raskasliikenne (isot rekat, sepelikuormat, räjähdelastit, bussit etc.) käyttävät Karpaattienkujaa surutta läpiajoon.

3. On hyvin todennäköistä, että Leinelän aseman auettua autoliikenne tulee lisääntymään, kun Karpaattienkujaa käytetään läpiajotienä asemalle ajattaessa Maantiekylästä, Ruotsinkylästä, Tuusulasta, Järvenpäästä, Kivikkotienympäristöstä jne.

Ohessa Karpaattienkujan asukkaiden allekirjoitukset sen mukaan, ketä näin kesäloma-aikana on paikalla. Liitteenä myös adressi, joka luovutettiin apulaiskaupunginjohtaja Nikulaiselle ja kaupungininsinööri Westlinille syksyllä 2013 Karpaattienkujan sulkemisen puolesta. Adressin allekirjoitti jokainen talous Karpaattienkujalta sekä lisäksi useita talouksia Karpaattientieltä.

yhteystiedot: Vehmas Antti
Roivas Marjo
Manninen Jorma

[redacted]

Vantaalla 17.7.2014



Marjo Roivas	MARJO ROIVAS SEKÄ JOONA 7V. & PIETA 2V.
Petri Roivas	Petri Roivas
S Manninen	Sirkka Manninen
Jorma Manninen	Jorma Manninen
JARI.M	JARI Manninen
[illegible]	Jani Hyötylä
[illegible]	Markku Kahila
Minna Kahila	Minna Kahila
Saini Rantalainen	Heikki Rantalainen
Milla Rantalainen	Milla Rantalainen
Markkello Teitu	
[illegible]	KATRI VEHMAS
[illegible]	JOONAS HUOLMAN
[illegible]	Marja Huolman
Suvi Toivonojä	Suvi Toivonojä
[illegible]	Jouko Toivonojä

kärnnä takana lisää →

[illegible]	Julia Muthugalage
[illegible]	SUSANNA KOSKINEN
Harri Lindholm	[illegible]
Outi Aho	Outi Aho
[illegible]	Timo Heikkilä
N. Parkkari	Nancy Parkkari
Jessel	Jesse Heikkilä
Anja Heikkilä	[illegible]
Julia	Julia Heikkilä
Eero Aho	Eero Aho
Ikonen Erkki	Ikonen Erkki
Tuula Rintamäki	Tuula Rintamäki
Seija Levonen	SEIJA LEVONEN
Anja Pekkinen	Anja Pekkinen
Teuvo Pekkinen	TEUVO PEKKINEN
Javanainen Tuija	JAVANAINEN TUIJA
Teppo Javanainen	JAVANAINEN TEPPO
Paavo Salminen	Paavo Salminen
Anita Salminen	Anita Salminen
Harri Salminen	Harri Salminen
Heittakaisa Kettunen	Heittakaisa Kettunen
[illegible]	JUHA MANNINEN
PJ Rintamäki	PJ RINTAMÄKI

VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo
SAAPUNUT 21. 07. 2014
Dn:o

VETOOMUS KARPAATTIENKUJAN SULKEMISEKSI

Me allekirjoittaneet vaadimme Karpaattienkujan sulkemista Kylmäojan puolelta välittömästi.

Karpaattienkuja on kapea. Kaksi autoa mahtuu hädin tuskin rinnakkain, tuolloinkin kumpikin joutuu väistämään ojan puolelle. Talviaikaan tie on niin kapea, että kaksi autoa ei mahdu vastakkain, vaan jommankumman pitää peruuttaa päästääkseen toisen eteenpäin. Kuten nimikin jo kertoo, kysymys on kujasta, jonka ei kuulu olla läpikulkutie.

Karpaatienkujan liikenne on kasvanut viimeisten vuosien aikana sietämättömäksi. Vuorokauden aikana Karpaattienkujaa ajaa yli 1000 autoa. Tietä käytetään täysin läpikulkureittinä. Myös bussit oikaisevat vuoron ulkopuolella kujan läpi. Itse Karpaattienkujalla asu 25 ruokakuntaa, joista suurin osa lapsiperheitä. Vaaratilanteita tapahtuu jatkuvasti. Autot ajavat Karpaattienkujan mäkeä alas useimmiten 60-70 km tuntivauhtia. Alueella on 30 km/h rajoitus, mutta ani harvat tätä noudattaa.

Sekä Karpaattienkujaa että Karpaattientietä kulkevat pienet koululaiset. Karpaattientien Vanhan Tuusulantien päästä kulkevat lapset eivät uskalla ylittää Karpaattienkujaa, koska pelkäävät kovaa vauhtia ajavia autoja. Karpaattienkuja on itsessään niin kapea, että se on jalankulkijoille ja pyöräilijöille todella vaarallinen. Perheet eivät uskalla päästää lapsia omille pihoilleen leikkimään, koska tie kulkee lähellä ja autojen varomattomuus on käsittämätöntä.

Kylmäojalta on ulosmenoreittivaihtoehtoja, joista Karpaattienkujan tulisi olla täysin pois laskuista.

Ennen kuin mitään peruuttamatonta pääsee tapahtumaan, vaadimme kaupungin viranomaisilta **VÄLITTÖMÄSTI** toimia tämän vaarapaikan poistamiseksi. Uskomme, että ette halua tunnollenne ihmishenkien menetyksiä oman toimimattomuutenne vuoksi. Karpaattienkujan Kylmäojan puoleiseen päätyyn tulee laittaa betoniesteet ja toiseen päähän Karpaattienkujaa "Umpikuja"-merkki.

Yhteyshenkilönä Karpaattienkujan asukkaiden puolesta toimii Marjo Roivas [redacted] Toivomme saavamme teiltä erittäin pikaisen selvityksen mitä tälle asialle tehdään ja millä aikataululla.

Vantaalla 10.10.2013

Karpaattienkuja asukkaat

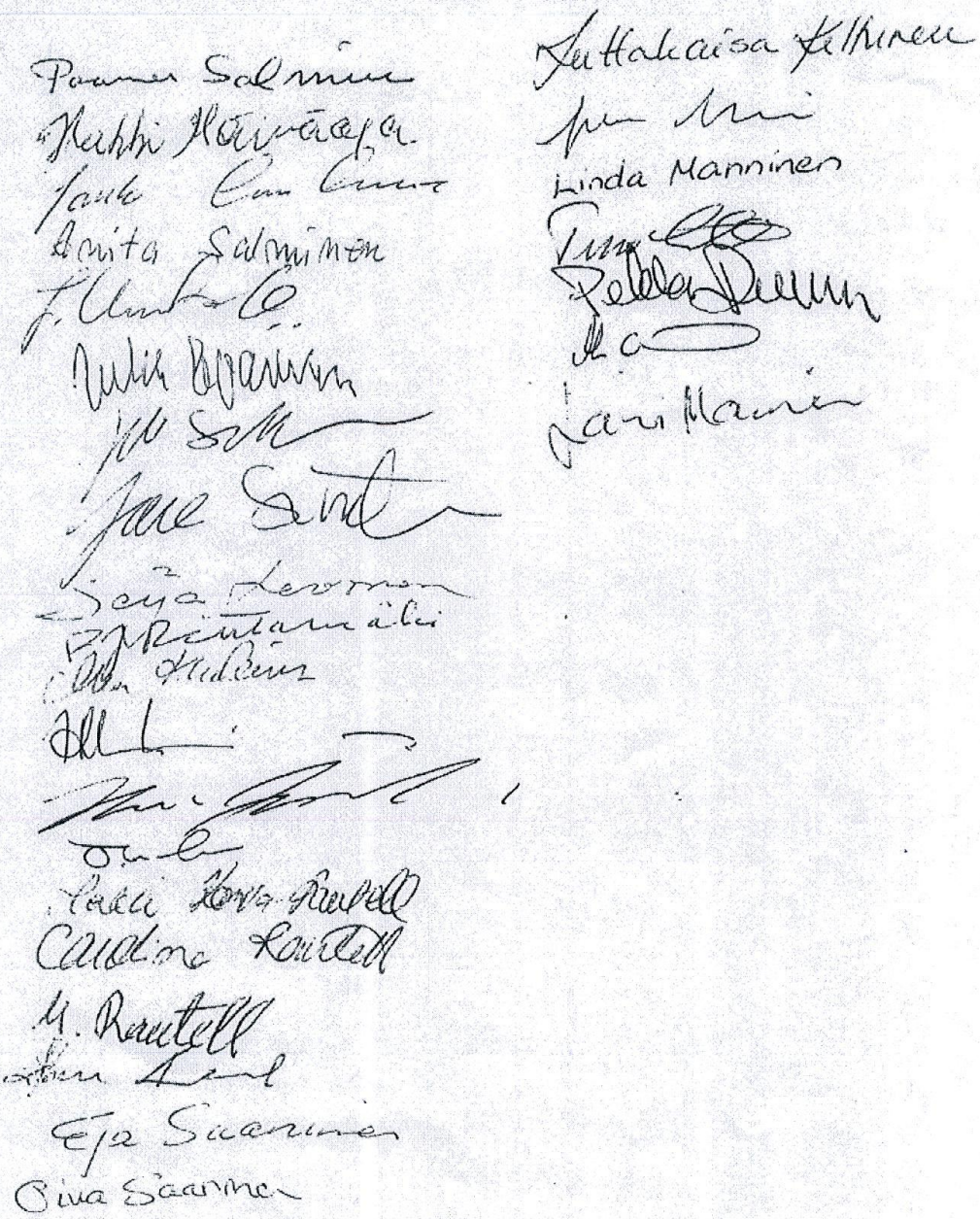
ALLEKIRJOITUS	NIMENSELVENNYS	LASTEN LUKUMÄÄRÄ
	Marjo Roivas	2
	Petri Roivas	
	Petra Pilke	2
	Jani Hyötyki	

ALLEKIRJOITUS	NIMENSELVENNYS	LASTEN LUKUMÄÄRÄ
	Saimi Rantalaine	
	Heikki Rantalaine	
	Ulmi Rantalaine	2
	ARI RANTALAINEN	
	Venla Rantalaine	
	[illegible]	
	Susannaja Jarikivu	3
	R Velm	
	[illegible] Kaisu Velimas	1
	Sirkka Mannien	
	Jasna Mannine	
	Inna Kruset	
	[illegible]	2
	[illegible]	2
	Anja Pekkinen	
	Teuvo Pekkinen	
	A Salmin	
	Markku Sieppala	2
	Jio [illegible]	
	[illegible]	2
	[illegible]	
	[illegible]	
	~~[illegible]~~	~~3~~

Vantaalla 10.10.2013

LIITE 1

Vetoomus Karpaattientien asukkailta jotka kannattavat Karpaattienkujan sulkemista läpiajolta oman turvallisuutensa vuoksi.



Markku Kalvie	[signature]	2
Muthugalage	[signature] Irma ja Shantha	1
Outi Aho	OUTI AHO	3
Arto Rapp	ARTO RAPP	3
Timo Heikkilä	[signature]	2
Nancy Parkkoari		2
[signature]	TOMI INVENIUS	2
Laura [signature]	LAURA INVENIUS	2
Haapakangas R.		
Hanna Hiltunen		3
ISMO HILTUNEN	[signature]	3

19 § **Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 80 Matari, 81 Korso, 82 Mikkola, 84 Leppäkorpi, 85 Jokivarsi, 86 Nikinmäki, 87 Vierumäki ja 88 Vallinoja / TLA**

VD/8065/10.02.07.00/2014

TLA/TKA/ATI/ALV/SRU

Asemakaavoihin on jäänyt nimettömiä alueita ja nimivirheitä. Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan, jolloin niistä voidaan puhua. Nimiä tarvitaan myös opastamisessa, pelastamisessa, suunnitelmissa ja alueiden hoidossa.

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä tai paikan historiaa. Toissijaisesti laajoja alueita voidaan nimetä kaupunginosien mukaan ja pienet paikat läheisen kadun mukaan, jolloin ne löytyvät helposti. Kolmanneksi nimiä annetaan alueella käytössä olevan nimistön aihepiiristä. Nimen loppuosan (puisto, polku) tulee vastata paikkaa. Suojaviheralueita ei nimetä puistoiksi.

Asianosaiset on kuultu, jos osoite muuttuu. Kotimaisten kielten keskuksen mukaan oikeinkirjoitus ei ole mielipidekysymys, joten näissä tapauksissa asianosaisia ei ole tarpeen kuulla (Sirkka Paikkala).

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen 25.3.2013 antaman lausunnon mukaan kunnassa ei saa eri kaduilla olla samoja nimiä.

Nimistöryhmä esittää tehtäväksi seuraavat oikaisunluonteiset nimitarkistukset.

Annettavat nimet on perusteltu liitteessä, jossa on esitetty paikkojen sijainti ajantasa-asemakaavassa.

KO. 80 MATARI

Hanalanpuisto, Hanaböleparken	puisto
Kirstinpolku, Kirstistigen	jalankulkukatu
Matarinkoski, Matarforsen	vesialueen osa, koski
Matarinreuna, Matarkanten	suojaviheralue
Pirjonrinne, Pirjobrinken	katu
Päivinpolku, Päivistigen	jalankulkukatu, tontille ajo sallittu
Päivinpuisto, Päiviparken	puisto
Sarinpolku, Saristigen	jalankulkukatu
Tervaoja, Tjärbäcken	luonnonoja
Tähdenlento, Stjärnfallet	suojaviheralue
Tähtönen, Lillstjärnan	suojaviheralue
Ullanpuistikko, Lilla Ullaparken	lähivirkistysalue
Ullanpuisto, Ullaparken	suojaviheralue

KO. 81 KORSO

Ankkalammet, Ankdammarna	lammet
Ankkapuisto, Ankparken	virkistysalue
Heikanpuisto, Heikkaparken	suojaviheralue
Kalminoja	luonnonoja
Kalmuri, Kallmuren	puistoja 5 kpl
Kalmurinkäytävä, Kallmursgången	jalankulkukatu
Kiirunankieppi, Fjällripssnöboet	jalankulkukatu
Kiirunanpesä, Fjällripsboet	suojaviheralue
Korsonaukio, Korsoplatsen	toriaukio
Korsonkaanaa, Korsokanan	suojaviheralue
Korson liikuntapuisto, Korso idrottspark	urheilualue
Korson lumenvastaanottopaikka Korso snömottagningsplats	erityisalue
Kotkakuja, Örngränden	katu
Kotkansilmä, Örnögat	suojaviheralue
Kulokukonkuja, Bränntoppsgränden	katu

Kulomäenkenttä, Brännbergaplanen	palloilualue (urheilualue)
Kulomäenramppi, Brännbergarampen	katu
Kulorastaanpuisto, Dubbeltrastparken	urheilualue
Kurppapuisto, Beckasinparken	puisto
Laulurastaanpuisto, Taltrastparken	puisto
Leipäuuninpolku, Brödugnsstigen	jalankulkukatu
Maauuninpuisto, Ryssugnsparken	puisto
Metsopuistikko, Lilla Tjäderparken	puisto
Metsopuisto, Tjäderparken	puisto
Pajusirkunkuja, Sävsparvsgränden	katu
Rekolanmetsä, Räckhalsskogen	puistoja
Rekolanoja, *Räckhalsbäcken*	luonnonoja
Ristiraja, Korsrån	leikkikenttä
Sotkakuja, Dykandsgränden	katu
Tanhukuja, Folkdansgränden	katu
Tanhupolku, Folkdansstigen	jalankulkukatu
Tanhurinne, Folkdansbrinken	katu
Tavipuisto, Krickparken	puisto

Kalmurista poistetaan puistonnimi Valli, Fallet, (sen itäosa) ja kadunnimet Saviontie, Vallinojantie ja -råsisk-.

KO. 82 MIKKOLA

Maarukanoja, *Maarukkabäcken*	luonnonoja
Merkuriuksenpuisto, Merkuriusparken	puisto
Mikkolankenttä, Mikkolaplanen	urheilualue
Neptunuksenpuisto, Neptunusparken	puisto
Neptunuksentie, Neptunusvägen	katu
Telluksenpuisto, Tellusparken	puisto
Uranuksenpolku, Uranusstigen	jalankulkukatu

KO. 84 LEPPÄKORPI

Kärpänpesä, Hermelinboet	puisto
Harmaahylkeentie, Gråsälsvägen	katu
Hirvimetsä, Älgskogen	puisto
Lumikkopuisto, Vessleparken	puisto
Metsolansuonoja, *Skogsmossbäcken*	luonnonoja
Oljemarkinmetsä, Oljemarksskogen	puisto (metsä)
Oljemarkinoja, *Oljemarksbäcken*	luonnonoja
Pikkulumikontie, Lillvesslevägen	katu
Sandi, *Sandis*	lampi (uimapaikka)

KO. 85 JOKIVARSI

Etanansarvi, Snigelsprötet	puisto
Hasala	erityisalue (talo)
Jokivarrenvalli, Jokivarsivallen	suojaviheralue
Jäspilänmetsä, Jäspiläskogen	suojaviheralue
Keravanjoki, Kervo å	vesialue (joki)
Kestinpolku, Kestistigen	jalankulkukatu
Neptunuksentie, Neptunusvägen	katu
Nikinmäensilta, *Nissbackabron*	kevyen liikenteen jokisilta
Rapupolku, Kräftstigen	jalankulkukatu
Rapuranta, Kräftstranden	lähivirkistysalue
Sarvijaakonvalli, Hornbaggsvallen	suojaviheralue
Sipoontie, Sibbovägen	katu
Sorvatienkenttä, Sarvvägsplanen	urheilualue

KO. 86 NIKINMÄKI

Essonpuisto, Essoparken	puisto
Eteläinen Nikinmäentie, Södra Nissbackavägen	katu
Karpinevä, Karpfenan	katu

Karppipuisto, Karpparken	suojaviheralue
Karppitie, Karpvägen	katu
Kastemadonkuja, Daggmaskgränden	katu
Kastemadonpolku, Daggmaskstigen	jalankulkukatu
Keravanjoki, Kervo å	vesialue (joki)
Kiitäjänpuisto, Svärmarparken	lähivirkistysalue
Kimalaisensiipi, Humlevingen	suojaviheralue
Koppakuoriaisenkuja, Skalbaggsgränden	katu
Koppakuoriaisentie, Skalbaggsvägen	katu
Korennonoja, *Sländabäcken*	luonnonoja
Lahnakuja, Braxgränden	katu
Lahnapolku, Braxstigen	katu
Lahnatie, Braxvägen	katu
Lahnaverkko, Braxnätet	suojaviheralue
Mertaranta, Mjärdstranden	puisto
Nikinmäensilta, *Nissbackabron*	jokisilta
Perhonsiipi, Fjärilsvingen	suojaviheralue
Perhotienkenttä, Fjärilsvägsplanen	urheilukenttä puistossa
Pohjoinen Nikinmäentie, Norra Nissbackavägen	katu
Sinttioja, *Firrbäcken*	luonnonoja
Sumppukuja, Sumpgränden	katu
Surviaisenkuja, Dagsländsgränden	katu
Sääskipolku, Myggstigen	jalankulkukatu

KO. 87 VIERUMÄKI

Allitie, Ålfågelvägen	katu
Haapanatie, Bläsandsvägen	katu
Hanhikuja, Gåsgränden	katu
Huuhkajakuja, Berguvsgränden	katu
Huuhkajatie, Berguvsvägen	katu
Korppikuja, Korpgränden	katu
Korppipuisto, Korpparken	puisto
Korppitie, Korpvägen	katu
Korsontie, Korsovägen	katu
Kuikkakuja, Storlomsgränden	katu
Kuikkatie, Storlomsvägen	katu
Kurkikuja, Trangränden	katu
Kurkiparvenkuja, Tranflocksgränden	katu
Kurkiparventie, Tranflocksvägen	katu
Lunnikuja, Lunnegränden	katu
Lunnitie, Lunnevägen	katu
Repolankuja, Repolagränden	katu
Repolantie, Repolavägen	katu
Riskiläkuja, Grisslagränden	katu
Riskilätie, Grisslavägen	katu
Ruokkitie, Tordmulsvägen	katu
Räyskäkuja, Skräntärnsgränden	katu
Salkolanpuisto, Salkolaparken	puisto
Telkkäpuisto, Knipparken	puisto
Telkkätie, Knipvägen	katu
Tiirakuja, Tärngränden	katu
Tyllikuja, Strandpipargränden	katu
Vierumäenmetsä, Vierumäkiskogen	puisto, virkistysalue

KO. 88 VALLINOJA

Anttilanpuisto, Anttilaparken	virkistysalue
Huuhkajamäki, Berguvsbacken	virkistysalue
Huuhkajatie, Berguvsvägen	katu
Kiurupuisto, Sånglärksparken	puisto
Kiurutie, Sånglärksvägen	katu
Korppipolku, Korpstigen	katu

Kotkarinne, Örnbrinken	tie
Kuukkelikuja, Lavskriksgränden	katu
Lehtopöllöntie, Kattugglevägen	katu
Leivokuja, Lärkpasset	katu
Lepinkäisenkuja, Törnskatsgränden	katu
Linnunpesä, Fågelboet	suojaviheralue
Myllyniitty	puisto
Myllyniitynoja	luonnonoja
Naakkakuja, Kajagränden	katu
Naakkamäki, Kajabacken	puisto
Naakkapolku, Kajastigen	katu
Naakkarinne, Kajabrinken	katu
Naakkatie, Kajavägen	katu
Närhikuja, Nötskriksgränden	katu
Närhitie, Nötskriksvägen	katu
Peiponsiipi, Bofinksvingen	katu
Peippokuja, Bofinksgränden	katu
Peippopolku, Bofinksstigen	kävelykatu
Peippotie, Bofinksvägen	katu
Peukaloisenkuja, Gärdsmygsgränden	katu
Peukaloisenpuisto, Gärdsmygsparken	puisto
Pulmusenkuja, Snösparvsgränden	katu
Punatulkunkuja, Domherregränden	katu
Puukiipijänkuja, Trädkrypargränden	tie
Pöllökuja, Ugglegränden	katu
Pöllötie, Ugglevägen	katu
Rajakulmantie	katu
Rastaskuja, Trastgränden	katu
Rekolanoja, Räckhalsbäcken	luonnonoja
Satakielenaukio, Näktergalsplatsen	toriaukio
Satakielenpuisto, Näktergalsparken	lähivirkistysalue
Sieppokuja, Flugsnappargränden	katu
Siepporinne, Flugsnapparbrinken	katu
Sieppotie, Flugsnapparvägen	katu
Tiklitie, Steglitsvägen	katu
Tussinkoskenpuisto, Tussinkoskiparken	puisto
Tussinkoskentie, Tussinkoskivägen	katu
Tussinkoski	koski
Urpiaisentie, Gråsiskvägen	katu
Varpuspöllöntie, Sparvugglevägen	katu
Viiriäisenkuja, Vaktelgränden	katu
Västäräkkikuja, Sädesärlsgränden	katu

MRL 55 §:n nojalla nimi voidaan muuttaa asemakaavaan kuntalain mukaisesti, jolloin asianosaiset on kuultava. Ne, joiden osoite muuttuu, on kuultu. Kuuleminen on esitetty liitteessä ko. nimen yhteydessä.

Asemakaavaan muutettavista nimistä päättää kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään tehdä nimistöön esittelyosassa mainitut oikaisunluonteiset tarkistukset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Nimettömät paikat ja nimistön tarkistukset, kaupunginosat 80 – 82 ja 84 – 88 / 13.10.2014

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje**:** 1 (oikaisuvaatimus)

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto p. 09 8392 2675
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen

Kaupunginosat 80 Matari, 81 Korso, 82 Mikkola, 84 Leppäkorpi, 85 Jokivarsi, 86 Nikinmäki, 87 Vierumäki ja 88 Vallinoja

Asemakaavoihin on jäänyt nimettömiä alueita ja nimivirheitä, jotka tulee korjata. Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan, jolloin niistä voidaan puhua. Nimiä tarvitaan myös opastamisessa, pelastamisessa, suunnitelmissa ja alueiden hoidossa.

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä tai paikan historiaa. Toissijaisesti laajoja alueita voidaan nimetä kaupunginosien mukaan ja pienet paikat läheisen kadun mukaan, jolloin ne löytyvät helposti. Kolmanneksi nimiä annetaan alueella käytössä olevan nimistön aihepiiristä. Nimen loppuosan (puisto, polku) tulee vastata paikkaa. Suojaviheralueita ei nimetä puistoiksi.

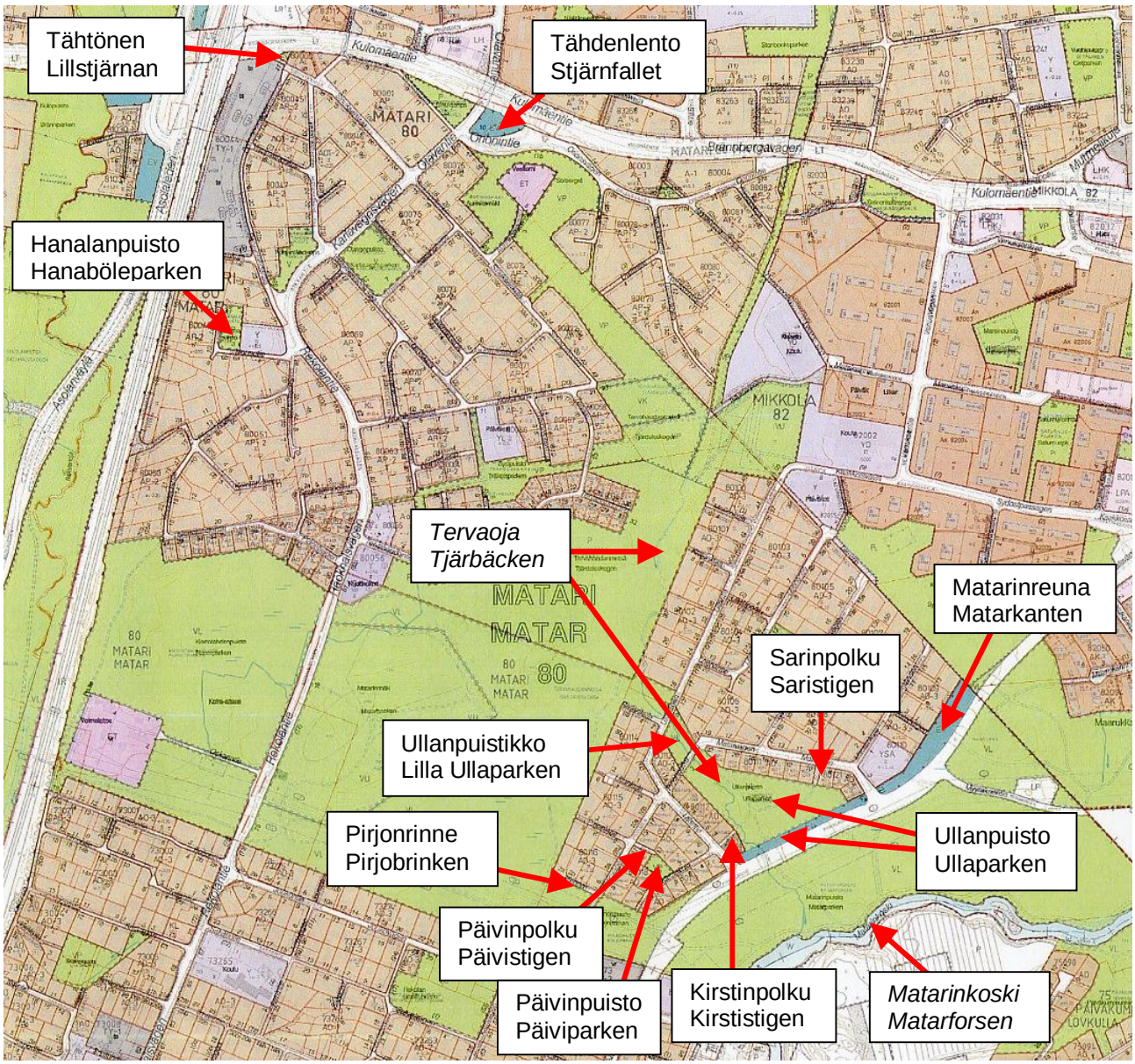
Kaava-alueiden nimet kirjoitetaan asemakaavaan ISOIN KIRJAIMIN, muut nimet *KURSIIVILLA*.
Asemakaavan käyttötarkoitusmerkintä on esitetty suluissa.
Puhekielisinä kirjatut nimet on kirjoitettu pienellä alkukirjaimella.

Asianosaiset on kuultu, jos osoite muuttuu. Kotimaisten kielten keskuksen mukaan oikeinkirjoitus ei ole mielipidekysymys, joten näissä tapauksissa asianosaisia ei ole tarpeen kuulla (Sirkka Paikkala).

Lyhenteet ja päälähteet:
Kala = Kaupunkisuunnittelulautakunta.
Kotus = Kotimaisten kielten keskus.
Kv = Kaupunginvaltuusto.
MHA = Maanmittaushallitus, mikrofilmikartat.
Nr = Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä.
SLS = Svenska litteratursällskapet i Finland.
SM = Sisäasiainministeriö.

KO. 80 MATARI

Matarin nimi johtunee niitystä, jolla on kasvanut mataraa. Nimistön aihepiirinä on pohjoisosassa aikakaudelle tyypillisesti avaruus ja eteläosassa naisten nimet.



Hanalanpuisto, **Hanaböleparken**
Puisto Nousutien vieressä. Asemakaavassa Hanalan puisto, Hanabölepark (1985). Läheisen rautatie-seisakkeen (1936 – 1980) nimestä Hanala, Hanaböle, se kylän nimestä. Perusteena oikeinkirjoitus. (Nr 20.1.2014)

Kirstinpolku, **Kirstistigen**
Jalankulkukatu. Lähtee Ullantieltä, Kirstinkujaa vastapäätä. (Nr 30.9.2013)

Matarinkoski*, *Matarforsen
Vesialueen osa, koski. 1913 Matarfors, 1963 matarfors, matarforsn, 1969 Matarinkoski. Nykyinen nimi lisätään asemakaavaan. – Nimi voi johtua kasvin nimestä matara. On ollut myös Matar torp. (Nr 30.9.2013)

Matarinreuna, **Matarkanten**
Suojaviheralue Matarinpolun ja Pihkalantien (rakentamatta) välissä. (Nr 30.9.2013)

Pirjonrinne, **Pirjobrinken**
Pirjontien poikkikatu. Asemakaavassa 1991 Pirjontie, Pirjovägen, sen loppupää, mutta käytössä 1994 Pirjonrinne, Pirjobrinken, koska Pirjontie jatkuu tästä etelään. Käytössä oleva nimi voi jäädä, vaikka Pirjontie joskus katkaistaisiinkin. (Nr 30.9.2013)

Päivinpolku, **Päivistigen**
Jalankulkukatu, jolla tontilleajo on sallittu, lähtee Pirjontieltä ja jatkuu puistopolkuna Päivinpuistossa Kirstinkujalle. Uusi nimi etunimistä. Kuulemisessa 14.10. – 5.11.2013 nimeä pidettiin oikein hyvänä. Talo on ollut vaikea löytää. (Nr 30.9.2013; Nr 25.11.2013)

Päivinpuisto, **Päiviparken**
Puisto Päivinpolun ja Kirstinkujan välissä. Uusi nimi etunimistä. Kuulemisessa 14.10. – 5.11.2013 nimeä pidettiin oikein hyvänä. (Nr 30.9.2013; Nr 25.11.2013)

Sarinpolku, **Saristigen**
Jalankulkukatu. Lähtee Matarintieltä Ullanpuistoon. Lähellä on Saarantie. Sari on Saaran muunnos. (Nr 30.9.2013)

Tervaoja*, *Tjärbäcken
Luonnonoja Vesikkopuistossa, Kauriinpuistossa, Tervahaudanmetsässä ja Ullanpuistossa, laskee Keravanjokeen. 1910 Паяоя (’Pajaoja’, Kulomäentien kohdalla), 1963 tzärubekkin, 2009 Tervaoja. – Nimi voi johtua joko tervamiilusta tai veden tummasta väristä. (Nr 30.9.2013)

Tähdenlento, **Stjärnfallet**
Suojaviheralue Kulomäentien, Otavantien ja Orionintien välissä. Vertaa seuraavaan. (Nr 30.9.2013)

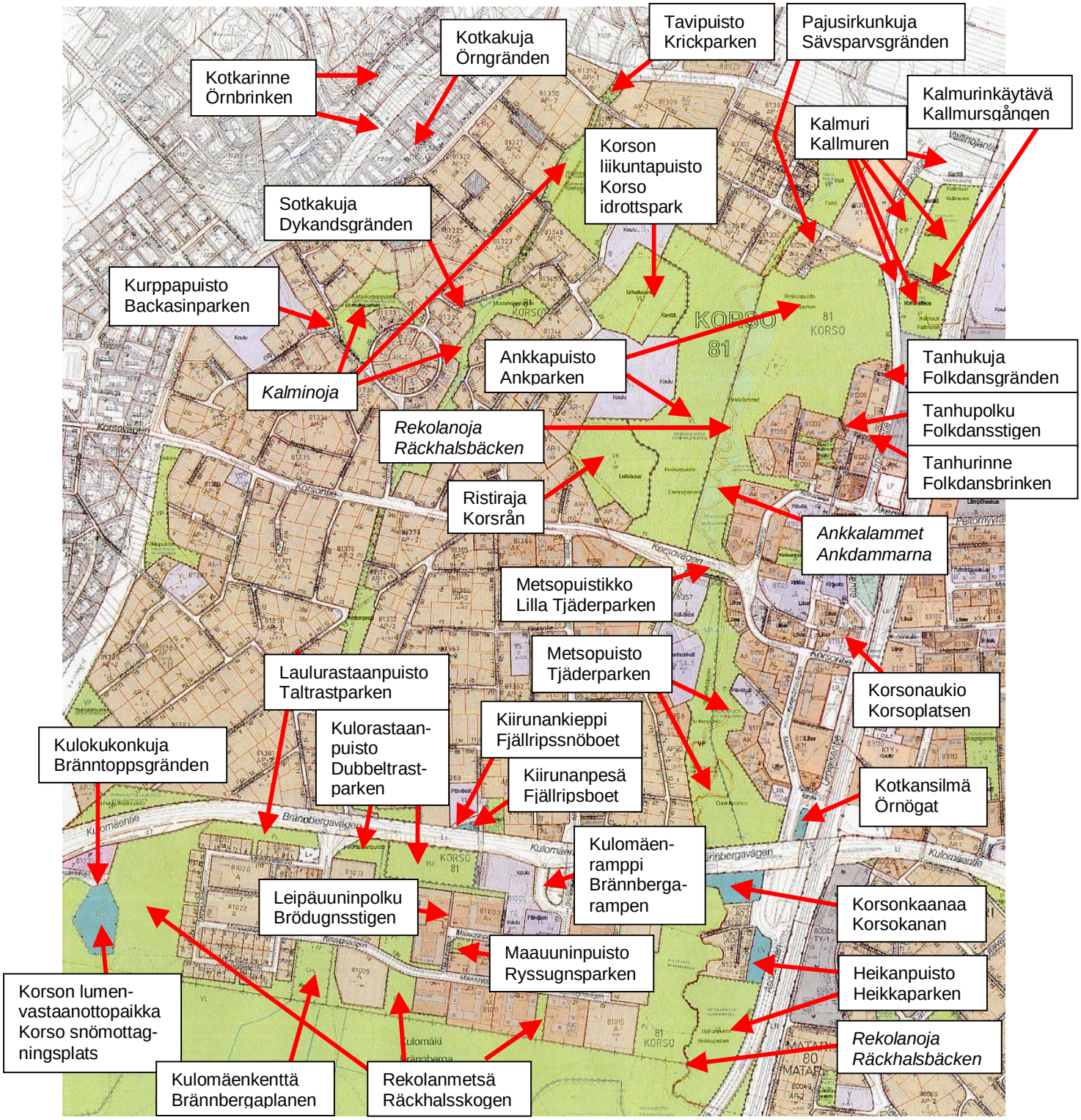
Tähtönen, **Lillstjärnan**
Pieni suojaviheralue Siriuksenkujan pohjoispäässä. Siriuksenpuisto on jo. Vertaa edelliseen. (Nr 30.9.2013)

Ullanpuistikko, **Lilla Ullaparken**
Lähivirkistysalue Ullantien ja Pirjonpolun välissä. Pirjontien eteläpuolella on isompi Ullanpuisto. Pirjonpuisto on jo toisaalla. (Nr 30.9.2013)

Ullanpuisto, **Ullaparken**
Suojaviheralue Ullanpuiston ja Pihkalantien välissä. Annetaan sama nimi kuin viereisellä lähivirkistysalueella. Maastossa ei näe eri kaava-alueiden rajoja. (Nr 30.9.2013)

KO. 81 KORSO

Nimistön aihepiirinä ovat linnut.



Ankkalammet, Ankdammarna
Lammet on rakennettu 1980-luvulla. Suom. nimi on yleisessä käytössä ja esiintyy opaskartalla 2000 alkaen, mutta ei ole asemakaavassa. Ruotsin damm(en) on lammikko esim. puistossa. (Nr 25.11.2013)

Ankkapuisto, **Ankparken**
Lähivirkistyalue Korsontieltä Tavitielle. Nyt Keskuspuisto – Centralparken (1974), joita on pääkaupunkiseudulla useita. Näistä Helsingissä oleva Keskuspuisto (1911) on vanhin, laajin ja tunnetuin. Kaikissa järjestetään yleisötapahtumia. Korsossa Keskuspuiston nimeä ei käytetä vaan yleisessä käytössä on Ankkapuisto (Kotus / Terhi Ainiala 2003; Matti Aittakallio 2013). Viranomaiskäytössä on Keskuspuisto ja Korson Keskuspuisto. Annettava nimi on laajasti tunnettu Ankkarock-tapahtumien (1989 - 2010) vuoksi. Nimi liittyy Ankkalampiin ja Korson linnunnimiin. (Nr 25.11.2013)

Heikanpuisto, **Heikkaparken**
Suojaviheralue Heikantien ja Asolanväylän välissä. Sama nimi kuin viereisellä lähivirkistysalueella (1982). Nimi sisältää Hanabölen talonnimen Heikas, josta on käytetty myös muotoa Heikkas (1920) ja jonka maata alue on ollut. Maastossa ei näe eri kaava-alueiden rajoja. (Nr 25.11.2013)

Kalminoja
Monihaarainen luonnonoja, joka virtaa Vierumäeltä ja Korsosta Lehtokurpanpuistossa, Mustanojanlaaksossa ja Rattaanpyöränmäellä Rekolanojaan (vanhastaan Korsonojaan). 1967 Kalminlähde (kalmillähre, -lähtes), Kalminoja (kalminoja, kalminojas), 1985 Mustanojanpuisto, Svartbäcksparken, mutta Mustaoja/Svartbäck-nimiä on muuallakin, 2009 Vierumäenoja (harkinnaisnimi). – Vanhasta paikannimestä. (Nr 14.4.2014)

Kalmuri, **Kalmuren**
Viisi katualueiden erottamaa puistoa rautatien länsipuolella, käytännössä pallokenttä. Nimi on saatu rautatien alikulkua tarkoittavana 1971 Kalmuuri. Asemakaavaan tuli 1974 puisto Kalmuuri, Kallmuren. Sanottu 2003 Kalmis, Sokeva, Urpiainen, 2013 Kalmuri. Paikalla on myös puistonnimi Valli, Fallet, (sen itäosa) ja kadunnimet Saviontie, Vallinojantie ja -råsisk-, jotka pitää poistaa täältä. Ulpu Lehti (1980) on esittänyt, että nimi johtuisi ratasillan kylmämuurauksesta, joka olisi uunin uloin kerros vastakohtana tulipesälle. Rakennustekniikassa kylmämuuraus tarkoittaa muuraamista ilman laastia, jolloin raot täytetään esim. sammaleilla, kuten Helsingin pitäjän kirkossa ja Luhtaanmäen kivisillassa on tehty. Muita radan alikulkuja on sanottu aaloppi (mm. Järvenpäässä). – Ei ole tietoa, oliko vanha rautatiesilta todella muurattu ilman laastia. Taustalla voi olla myös vanha niitynnimi kuten Seutulassa 1891 Källmuriängen, jossa ei ole rautatietä, tai epätodennäköisemmin vanha hämäläinen Kalmari-nimi tai hämäläinen pientä peltoa tarkoittava muru, kuten Veromiehenkylässä 1699 muur, Murn jne. tai ruotsalainen maastosana mor, 'kuusimetsä, korpi', jota tavataan paitsi Ruotsissa ja Uudellamaalla, myös Helsingin pitäjässä. Nimen etymologia on epäselvä. Nimi sanotaan Korsossa yleisesti Kalmuri, ei Kalmuuri, joten nimi muutetaan vastaamaan yleisesti käytössä olevaa muotoa, joka voi olla lyhentymä alkuperäisestä. (Nr 25.11.2013)

Kalmurinkäytävä, **Kalmursgången**
Jalankulkukatu. 1974 Kalmuurinkäytävä, Kallmursgången. Katso edellistä. (Nr 19.5.2014)

Kiirunankieppi, **Fjällripssnöboet**
Jalankulkukatu Kiirunatieltä alas Kulomäentielle. Kiiruna tekee lumeen kiepin kuten riekko. Kiirunankieppi on vaikea kääntää. Tv-ohjelmassa kieppi käännettiin snöboet, joten sitä voinee käyttää. (Nr 10.3.2014)

Kiirunanpesä, **Fjällripsboet**
Suojaviheralue Kiirunatien eteläpäässä, Kulomäentietä vastaan. Vieressä on Kiirunapuisto. (Nr 25.11.2013)

Korsonaukio, **Korsoplatsen**
Toriaukio, nyt Korsonaukio, Korsoplanen (1974), sen länsiosa Korson keskustan puolella. Suomenruotsissa hiekka- tai nurmikenttä on plan, mutta toriaukio on plats (Åke Granlund 1970, Gunilla Harling-Kranck 1999). Perusteena oikeinkirjoitus. (Nr 14.4.2014)

Korsonkaanaa, **Korsokanan**
Suojaviheralue Heikantien pohjoispuolella, Rekolanojan länsipuolella ja Kulomäentien eteläpuolella. Vanha paikannimi on 1967 Kaanaa, kana (taipui kanas), kanampelto, ruotsiksi kanan. Se on ollut Hanabölen Gustafsbergin pelto- ja metsämaa. Raamatulliset Kaanaa-nimet, joita on Maanmittaushallituksen rekisterissä 47 kpl, kuvaavat hyviä paikkoja. Kanaan on hepreaa ja merkitsee mahdollisesti alankoa; Kaanaanmaa on Israel. Vieressä virtaa Rekolanoja. Arabianrannassa on Kaanaa-nimiä, siksi Korsonkaanaa. (Nr 25.11.2013)

Korson liikuntapuisto, **Korso idrottspark**
Nyt yleisesti Korson urheilukenttä. Liikuntatoimen kolmijaossa on 1) urheilupuistoja kilpaurheiluun, 2) liikuntapuistoja virkistysliikuntaan ja 3) kenttiä palloiluun yms. Sekä urheilupuisto että liikuntapuisto käännetään idrottspark (Kotus, Språkinstitutet / Leila Mattfolk). (Nr 14.4.2014)

Korson lumenvastaanottopaikka, **Korso snömottagningsplats**
Erityisalue lumen vastaanottopaikkaa (EL) varten. Nimi alueen sijainnin ja käyttötarkoituksen mukaan. Kulokukonkujalla. (Nr 25.11.2013)

Kotkakuja, **Örngränden**
Asemakaavassa 1959 Kotkankuja, Örngränd. Uusi nimimuoto on jo käytössä. Espoossa on sama nimi. (Nr 19.5.2014)

Kotkansilmä, **Örnögat**
Suojaviheralue Kulomäentien, Maakotkantien, Kotkankaulan ja Urpiaisentien välissä. (Nr 25.11.2013)

Kulokukonkuja, **Bränntoppsgränden**
Katu. Asemakaavassa virheellisesti Bränntoppsgrånden. Perusteena oikeinkirjoitus. (Nr 19.5.2014)

Kulomäenkenttä, **Brännbergaplanen**
Palloilualue (urheilualue UP1) Maauunintien eteläpuolella, Kulorastaantien eteläpäässä. (Nr 19.5.2014)

Kulomäenramppi, **Brännbergarampen**
Katu. Kulomäentieltä Kulotielle nouseva ramppi. Viitassa lukee Kulomäki. (Nr 19.5.2014)

Kulorastaanpuisto, **Dubbeltrastparken**
Urheilualue (VU) Kulomäentien eteläpuolella, liittyy Kulorastaanpuistoon. Jäänyt rakentamatta. Kulkija ei näe maastossa eri kaava-alueiden rajoja. (Nr 25.11.2013)

Kurppapuisto, **Beckasinparken**
Puisto Lehtokurpantien ja Lehtokurpanpolun risteyksessä. Lehtokurpanpuisto on jo Lehtokurpantien toisella puolella. (Nr 25.11.2013)

Laulurastaanpuisto, **Taltrastparken**
Puisto (PL) Laulurastaantien pohjoispuolella. Ei kuulu Kulokukkulaan. (Nr 19.5.2014)

Leipäuuninpolku, **Brödugnsstigen**
Jalankulkukatu, joka lähtee Maauuninkujan ja Maauuninpolun kulmauksesta pohjoiseen. Maauuninkuja (r. Ryssugnsgränden) on saanut nimensä ryssänuuneista, joita on esiintyy rannikkoalueella ja joita on rakennettu venäjän vallan aikana leipä- ja kalauuneiksi. Kulomäkeen näitä oli tehty ilmeisesti rautatien rakentamisen ja metsätöiden yhteydessä. (Nr 25.11.2013)

Maauuninpuisto, **Ryssugnsparken**
Puisto (PI) Maauuninkujan ja Maauuninpolun kulmauksessa. Leikkipaikka. Katso edellistä. (Nr 19.5.2014)

Metsopuistikko, **Lilla Tjäderparken**
Puisto Metsotien itäpuolella, Korsontien ja Korsonpolun välissä. Katso seuraavaa. (Nr 25.11.2013)

Metsopuisto, **Tjäderparken**
Puisto Metsotien itäpuolella, Kulomäentien ja Korsonpolun välissä. Nyt Keskuspuisto - Centralparken, jonka Korsontie jakaa kahteen osaan. Keskuspuistoja on seudulla useita. Näistä Helsingissä oleva Keskuspuisto (1911) on vanhin, laajin ja tunnetuin. Vertaa → Ankkapuisto. (Nr 25.11.2013)

Pajusirkunkuja, **Sävsparvsgränden**
Tie on nimetty 1960 Pajusirkunkuja, Videsparvgränd, kaavaan 1975 Pajusirkunkuja, Videsparvgränden, mutta pajusirkku on ruotsiksi sävsparv ja pohjansirkku on videsparv. Espoossa on Pajusirkuntie, Sävsparvsvägen. Perusteluna käännösvirheen korjaaminen. (Nr 19.5.2014)

Rekolanmetsä, **Räckhalsskogen**
Pienet puistot, jotka liittyvät laajempaan Rekolanmetsään (2004). Alueen vanha nimi on Rekolanmaa (1593 reckhals marcken, 1699 Reckhalss Vrfiälss Jord, 1819 Räckhals utbys jord, 1830 Räckhals utmark). Alueeseen kuuluu paitsi metsää, myös peltoja ja niittyjä. (Nr 25.11.2013)

Rekolanoja, **Räckhalsbäcken**
Käytössä oleva nimi asemakaavaan Korson ja Vallinojan kohdalle. Yläjuoksulla 1965 Korsonoja, Korsonjoki, Korså, Keravalla Savionoja ja Nissinoja, 1967 Korsonoja, ylempänä Fallinoja ja Vallinoja. Opaskarttaan 2003 Rekolanoja myös Korson kohdalle. – Itä-Suomen paikannimissä esiintyy puro, muualla oja, paitsi Pohjanmaalla luoma ja ruotsalaisalueella bäck(en). (Nr 25.11.2013)

Ristiraja, **Korsrån**
Leikkikenttä (VK-alue). Vieressä on neljän kylän rajamerkki, 1662 Kårs Råå, 1693 Kårs Rååån, 1699 Kårs Bergs Råå, Korsbergs råå, Kårss Bäckz Råå, 1739 Ristiraija, 1749 Risti Raja, 1751 Korsbergs Rå, 1776 Kårsbergs rå, 1778 Kårs Rån, 1909 Korsrå, 1922 Korsorå, 1935 Korso, 1967 yleisesti Ristiraja. Korsontiellä on tienviitat Korsrå – Ristiraja ja Korson asukaspuisto. – Rajamerkin nimestä on useita eri selityksiä. (Nr 14.4.2014)

Sotkakuja, **Dykandsgränden**
Asemakaavassa Sotka-kuja, Dykandsgränden. Perusteena oikeinkirjoitus. Osoitteet eivät muutu. (Nr 19.5.2014)

Tanhukuja, **Folkdansgränden**
Tanhupolku, **Folkdansstigen**
Tanhurinne, **Folkdansbrinken**
Käytössä olevat kadunnimet, mutta asemakaavassa ruotsiksi yhä Dansgränden, Dansstigen ja Dansbrinken. Nämä piti muuttaa jonkin asemakaavamuutoksen yhteydessä, jota ei tullut. (Nr 14.4.2014)

Tavipuisto, **Krickparken**
Pieni puisto Tavitien ja Vallinojantien länsipäässä. (Nr 25.11.2013)

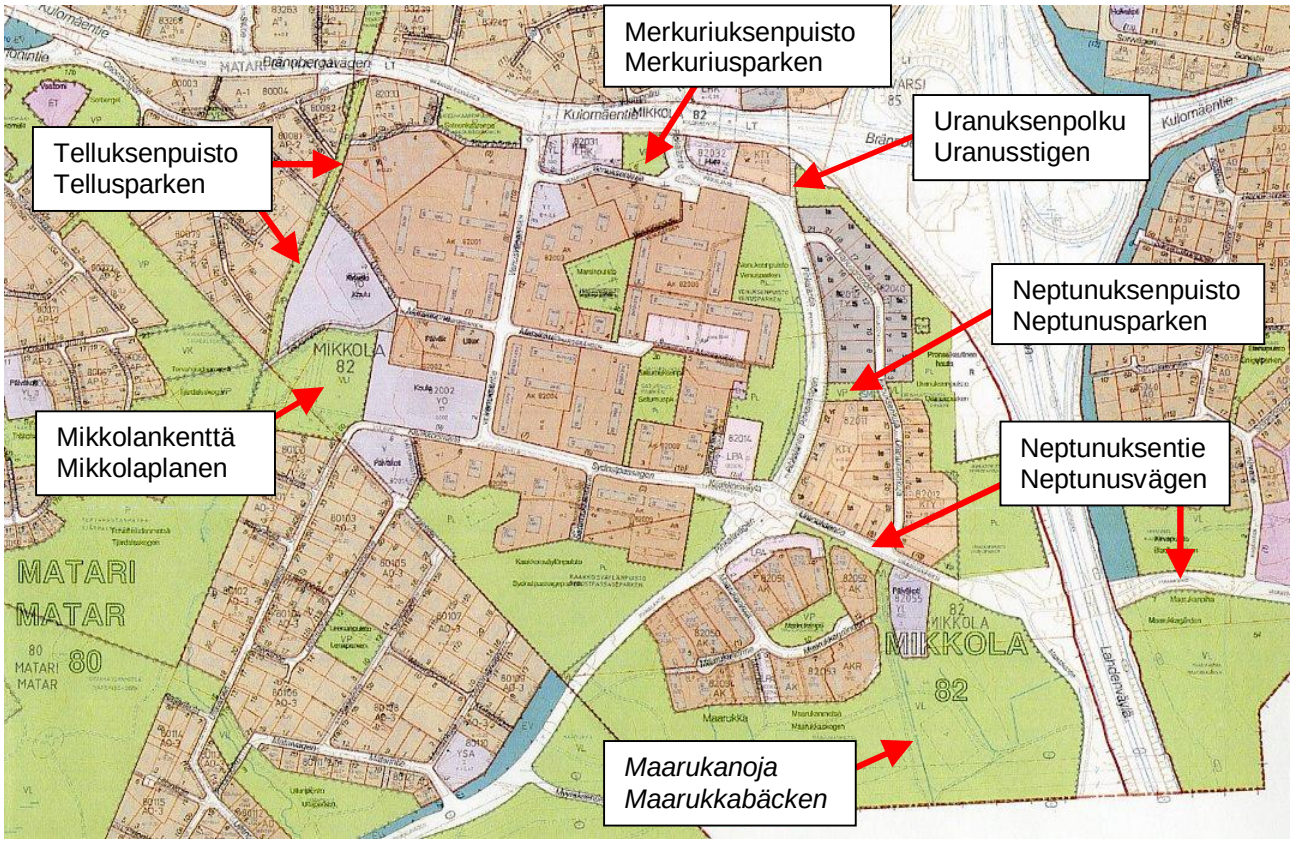
AIEMMIN HYVÄKSYTTYJÄ NIMIÄ
Ko. 81 Korso

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013 on hyväksynyt seuraavan nimimuutoksen

- **Lehmustontie**, **Lehmustovägen**, nykyiset Koivikontie, Koivikkoägen, ja Saviontie, Saviovägen; Saviontien nimi poistetaan asemakaavasta kaikilta osuuksilta ja nimetään vain yleiskaavan mukainen Lehmustontie, Lehmustovägen. Nimi otetaan käyttöön 1.11.2014.

KO. 82 MIKKOLA

Mikkola on rakennettu Ali-Keravan Mikkolan talon maille. Nimistön aihepiirinä ovat planeetat.



Maarukanoja, ***Maarukkabäcken***
Luonnonoja, joka virtaa Maarukanmetsässä Keravanjokeen. Pienvesiselvityksessä 2009 Maarukanoja (harkinnaisnimi). Alueen nimestä, 1702 Marucka äng, 1976 Maarukka. (Nr 14.4.2014)

Merkuriuksenpuisto, **Merkuriusparken**
Puisto Kulomäentien ja Venuksenkujan välissä. Planeetat ovat auringosta alkaen Merkurius, Venus, Maa ja Mars. Nimet ovat Mikkolassa tässä järjestyksessä. (Nr 25.11.2013)

Mikkolankenttä, **Mikkolaplanen**
Urheilualue (VU). Liikuntapalvelujen kolmijaossa on 1) urheilupuistoja kilpaurheiluun, 2) liikuntapuistoja virkistysliikuntaan ja 3) kenttiä palloiluun yms. (Nr 14.4.2014)

Neptunuksenpuisto, **Neptunusparken**
Puisto Pihkalantien ja Uranuksenkujan välissä. (Nr 25.11.2013)

Neptunuksentie, **Neptunusvägen**
Nyt Uranuksentie – Uranusvägen (nimetty 1968, rakennettu 2003), mutta se on myös Helsingissä (1960). Neljä osoitetta muuttuu, näistä yksi on kaupungin päiväkoti, joka on kerran poltettu. Asianosaiset on kuultu 15.4. – 12.5.2014, jolloin yksi yritys halusi säilyttää Uranuksentien nimen. Perusteluna on pelastusvarmuus. Neptunuksentie jatkuu => Ko. 85. (Nr 14.4.2014; Nr 19.5.2014)

Telluksenpuisto, **Tellusparken**
Puisto Telluksentien ja Telluksenkujan välissä. Nimi liittyy planeettoihin. Tellus (latinaa) on maapallo. (Nr 30.9.2013)

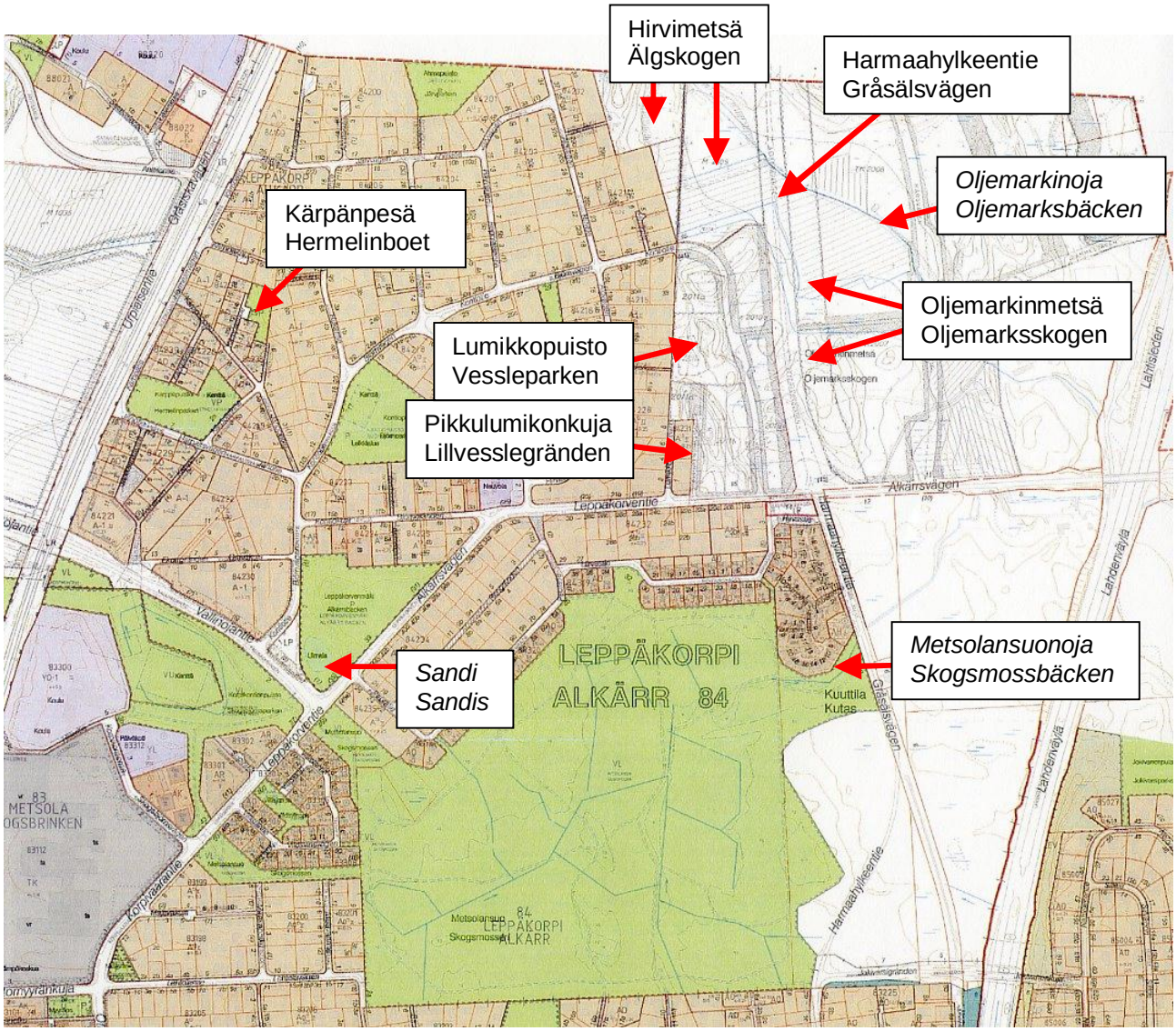
Uranuksenpolku, **Uranusstigen**
Jalankulkukatu Pihkalantieltä Kulomäentielle, lähellä Uranuksenkujaa. (Nr 25.11.2013)

KO. 83 METSOLA

Kaupunginosa käsitellään myöhemmin.

KO. 84 LEPPÄKORPI

Leppäkorpi on vanha luontonimi. Nimistön aihepiirinä ovat nisäkkäät.



Kärpänpesä, **Hermelinboet**
Puisto Kärppärinteen pohjoispäässä, rinnettä. Kärppäpuisto on jo etelämpänä.
Ei tarvita genetiv-s, vrt. hermelinskinn, hermelinpäls jne. (Nr 25.11.2013)

Harmaahylkeentie, **Gråsälsvägen**
Harmaahylkeentien jatke pohjoiseen. 1960 nimettiin Alikeravantie, Ytterkervovägen, joka tuli 1964 rakennuskaavaan ja 1970 Mikkolan asemakaavaan, mutta yhtenäisestä tiestä luovuttiin. Tietä rakennettiin pätkä Leppäkorvessa, 1976 Ali-Keravantie, Ytterkervovägen, 1994 korjattuna Ali-Keravan tie, Ytterkervovägen. Leppäkorpi, Metsola, Mikkola, Jokivarsi ja Nikinmäki kuuluvat kyläjaossa Ali-Keravan kylään. Keravalla Alikeravantie on vanhastaan asemalta Ali-Keravalle menevä tie ja sijaitsee 1 km kaupungin rajalta pohjoiseen. 2002 nimettiin Harmaahylkeentie, Gråsälsvägen, joka tuli asemakaavaan etelämmäksi 2004.
(Nr 19.5.2014)

Hirvimetsä, **Älgskogen**
Puisto Hirvitien ja Harmaahylkeentien välissä, Hirvipolun päässä. Nimi esiintyy asemakaavassa 1978, mutta aluerajauksen ulkopuolella. (Kv 1978, SM 1979; Nr 19.5.2014)

Lumikkopuisto, **Vessleparken**
Puisto Lumikkotien pohjoispäässä. (Nr 14.11.2001; Nr 19.5.2014)

Metsolansuonoja, ***Skogsmossbäcken***
Metsolansuolta Keravanjokeen laskeva luonnonoja. (Nr 14.4.2014)

Oljemarkinmetsä, **Oljemarksskogen**
Metsä Leppäkorventien pohjoispuolella. Nykyinen nimi annettiin asemakaavaan 1978, jäi kaavan rajauksen ulkopuolelle, mutta tuli karttaan 1982 ja on käytössä. – Oljemark on ollut Ali-Keravan Ollilan talon torppa, siitä *Ollilas mark ja edelleen Oljemark. (Nr 19.5.2014)

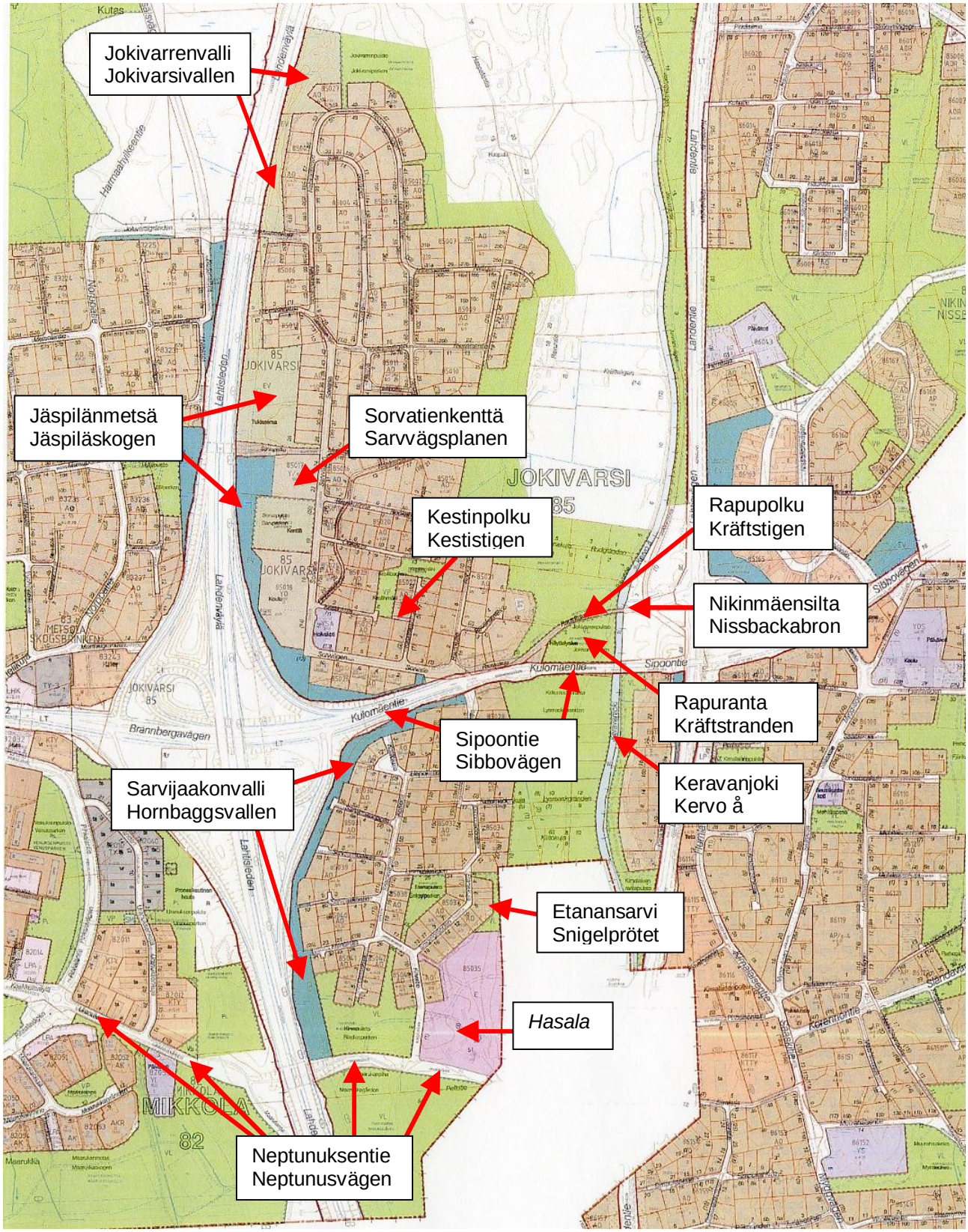
Oljemarkinoja, ***Oljemarksbäcken***
Oljemarkin talon ohittava ja Metsolansuonojaan laskeva luonnonoja. 2009 Oljemarkinoja (harkinnaisnimi). (Nr 14.4.2014)

Pikkulumikontie, **Lillvesslevägen**
Asemakaavassa on vierekkäin kaksi Lumikkotietä, läntisempi on rakennettu. Itäisempi nimettiin 2001 Lumikkokuja, mutta Espoossa on jo Lumikonkuja. Siksi Pikkulumikontie. Pikkulumikko elää pohjoisessa, isolumikko etelässä. (Nr 14.11.2001; Nr 19.5.2014)

Sandi, ***Sandis***
Vanhasta hiekkakuopasta otti santaa Korson Turvetehdas, jonka toiminta päättyi 1940-luvulla. Hiekkakuoppa ostettiin kunnalle 1960 ja kunnostettiin uimapaikaksi. Useita rinnakkaisnimiä: 1958 Korson maauimala, 1969 Leppäkorven maauimala, 1997 Sandis, 2003 Leppäkorven hiekkamonttu, Leppäkorven monttu, Uimamonttu, 2004 Leppäkorven hiekkakuoppa, 2009 Leppäkorven lampi (po. Leppäkorvenlampi), 2013 Sandi, Sandis. Virallisempia nimiä ovat Leppäkorven maauimala, Leppäkorven uimala, badplats i Alkärr. Tunnetaan parhaiten nimellä Sandi. Vieressä on Sandin kioski eli Sandis. (Nr 24.2.2014)

KO. 85 JOKIVARSI

Aihepiirinä ovat pohjoisosassa kalat ja eteläosassa nilviäiset.



Etanansarvi, **Snigelsprötet**
Puisto Etanakujan itäpuolella, tuntosarven muotoinen. Etanapuisto on jo. (Nr 25.11.2013)

Hasala
Erityisalue, jossa on Hasalan tilan rakennuksia. Hasala on ollut Ali-Keravan Inkilän talon torppa. (Nr 25.11.2013)

Jokivarrenvalli, **Jokivarsivallen**
Suojaviheralue Lahdenväylän itäreunassa, Jokivarrenkujan pohjoispuolella. Alueella on meluvalli. (Nr 18.8.2014)

Jäspilänmetsä, **Jäspiläskogen**
Kaksi suojaviheraluetta Lahdenväylän itäreunassa, Sipoontieltä Jokivarrenkujalle Sorvapolun molemmin puolin. Sorvatien länsipuoli on ollut Ali-Keravan Jäspilän talon ulkopalstaa ja itäpuoli Jäspilästä erotetun Savion talon ulkopalstaa. Jäspilän talon nimi juontaa 1540-luvun talon isännästä Jesper. Jäspilä jaettiin 1779, mutta sitä käsiteltiin isossajaossa yhtenä talona. Jako virallistettiin vasta halkomisessa 1894. Sorvatien itäpuoli tuli Brummerin teollisuusyritykselle ja länsipuoli Silénin suvulle, josta Olavi Silén lohkoi rintamamies-palstoja. (Taisto Saarentaus, Isojaosta Koffiin – Ali-Keravan kiinteistöjen muotoutuminen kahden vuosisadan kuluessa, 2004 s. 36-37, 79-80; Nr 25.11.2013; Nr 19.5.2014)

Keravanjoki, **Kervo å**
Nykyinen nimi. (Nr 20.1.2014)

Kestinpolku, **Kestistigen**
Jalankulkukatu, johtaa Kalastajankujalta Kestinkujalle, jonka etymologia on tuntematon. Kesti on ollut keski-aikainen saksalainen tai yleensä ulkomaalainen kauppias. Kesti on myös sukunimi. Nimi viitannee henkilön-nimeen, koska muuten ruots. nimi olisi käännetty. (Nr 25.11.2013)

Neptunuksentie, **Neptunusvägen**
Kuten => Ko. 82. (Nr 14.4.2014; Nr 19.5.2014)

Nikinmäensilta, **Nissbackabron**
Keravanjoen ylittävä kevyen liikenteen silta Sipoontien pohjoispuolella. Vanhastaan käytetty nimi. (Nr 20.1.2014)

Rapupolku, **Kräftstigen**
Asemakaavassa virheellisesti Rapupolku, Gräftstigen. Perusteena oikeinkirjoitus. (Nr 14.4.2014)

Rapuranta, **Kräftstranden**
Jokivarrenpuiston eteläosa Keravanjoen rannalla, Rapupolun ja Sipoontien välissä. Vastarannalle tulisi Mertaranta. Joesta on saatu runsaasti rapuja. (Nr 14.4.2014)

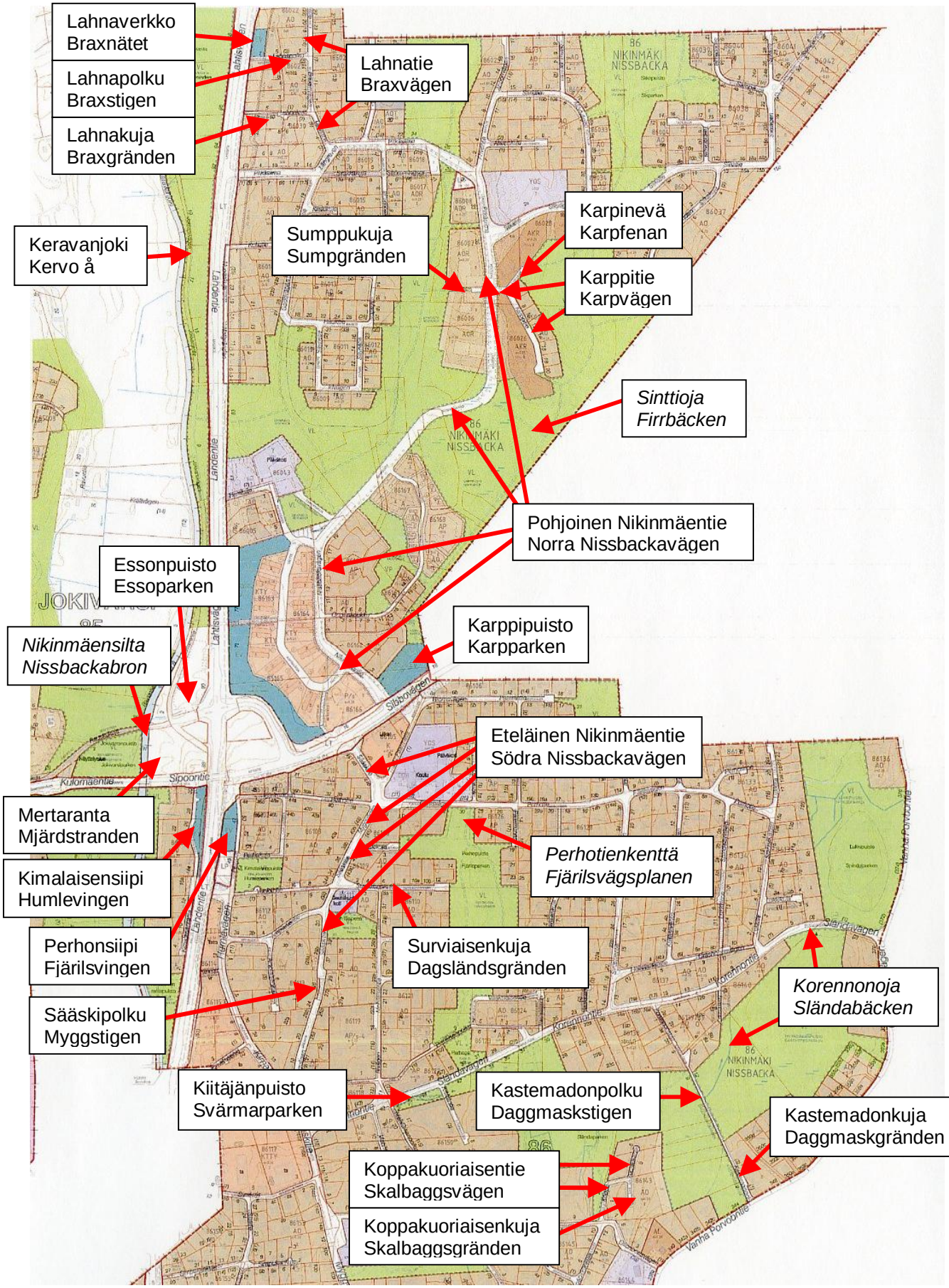
Sarvijaakonvalli, **Hornbaggsvallen**
Suojaviheralue Sipoontien eteläpuolella Lahdenväylää vastaan. Alueelle johtavien Sarvijaakontien, -kujan ja -polun mukaan. Alueella on meluvalli. (Nr 25.11.2013)

Sipoontie, **Sibbovägen**
Nyt Kulomäentie – Brännbergavägen, sen itäosa Lahdenväylän itäpuolella. Nimi vaihtuu nyt kaupunginosan rajalla Keravanjoen sillalla, mutta luonnollisin nimenvaihtopaikka on Lahdenväylän liittymä, josta opastetaan länteen Korsoon ja itään Sipooseen. Osoitteet eivät muutu. (Nr 25.11.2013)

Sorvatienkenttä, **Sarvvägsplanen**
Urheilualue Sorvatien länsipuolella, Jokivarren koulun pohjoispuolella. 1999 Sorvapuisto, Sarvparken, mutta ei ole puisto vaan urheilualue. (Nr 25.11.2013)

KO. 86 NIKINMÄKI

Nissbacka on vanha Ali-Keravan talonnimi. Nimistön aihepiirinä ovat olleet ötökät (hyönteiset).



Essonpuisto, **Essoparken**
Puisto Sipoontien pohjoispuolella ja puretun Jokivarren Esson eteläpuollella. (Nr 14.4.2014)

Eteläinen Nikinmäentie, **Södra Nissbackavägen**
Nyt Sääskitie – Myggvägen, sen irrallaan oleva pohjoisosa. Kuulemisessa 14.10. – 5.11.2014 saatiin kaksi mielipidettä, joissa esitettiin, että nimen pitäisi olla lyhyempi. Nimistöryhmä katsoi, että Eteläinen Nikinmäentie on pari → Pohjoiselle Nikinmäentielle. Katu lähtee Sipoontieltä etelään. Täällä sijaitsevat Nikinmäen palvelut. (Nr 30.9.2013; Nr 25.11.2013)

Karpinevä, **Karpfenan**
Katu, nyt Karppitien lyhyempi pohjoishaara. Helsingissä on jo Karppikuja. (Nr 11.6.2012; Nr 20.1.2014)

Karppipuisto, **Karpparken**
Suojaviheralue Sipoontien ja Karppipuiston välissä. Ulkoilutie jatkuu tänne, joten sama nimi kuin pohjoisempana olevalla puistolla. (Nr 19.5.2014)

Karppitie, **Karpvägen**
Nykyisen Karppitien alkuosa ja etelähaara.

Kastemadonkuja, **Daggmaskgränden**
Nykyisen Kastemadonkujan ajokatuosuus. (Nr 14.4.2014)

Kastemadonpolku, **Daggmaskstigen**
Nykyisen Kastemadonkujan pitkä jalankulkukatuosuus, läpiajoa ei ole. (Nr 14.4.2014)

Keravanjoki, **Kervo å**
Vesialue, joki. Nimi puuttuu asemakaavasta. (Nr 8.4.2013; Nr 20.1.2014)

Kiitäjänpuisto, **Svärmarparken**
Lähivirkistysalue Korennontien eteläpuolella, Mehiläisenpolun ja Kiitäjäntien välissä. Nyt Korennonpuistoa, mutta Kiitäjäntie erottaa tämän Korennonpuistosta. (Nr 19.5.2014)

Kimalaisensiipi, **Humlevingen**
Suojaviheralue Lahdentien ja Kimalaisenrannan välissä. (Nr 20.1.2014)

Koppakuoriaisenkuja, **Skalbaggsgränden**
Koppakuoriaisentien eteläinen haara. T-muotoiset kadut koetaan käytännössä hankaliksi. Ei ole vielä rakennettu. (Nr 20.1.2014)

Koppakuoriaisentie, **Skalbaggsvägen**
Nykyisen Koppakuoriaisentien alkuosa ja pohjoishaara. Nykyinen nimi.

Korennonoja, ***Sländabäcken***
Luonnonoja Etelä-Nikinmäessä Heinäsirkanpuistossa ja Korennontien varressa, laskee Sipooseen. Korennontien mukaan. 2009 Nikinmäen ojat (niistä eteläisempi). (Nr 14.4.2014)

Lahnakuja, **Braxgränden**
Katu. Nyt Lahnakuja – Braxengränden. Perusteena oikeinkirjoitus. (Nr 19.5.2014)

Lahnapolku, **Braxstigen**
Katu. Nyt Lahnakuja – Braxenstigen. Perusteena oikeinkirjoitus. (Nr 19.5.2014)

Lahnatie, **Braxvägen**
Katu. Nyt Lahnakuja – Braxenvägen. Perusteena oikeinkirjoitus. (Nr 19.5.2014)

Lahnaverkko, **Braxnätet**
Suojaviheralue Lahdentien itäpuolella Lahnapolun kohdalla. (Nr 14.4.2014)

Mertaranta, **Mjärdstranden**
Puisto Keravanjoen rannalla Sipoontien ja Nikinmäensillan välissä. Vastarannalle tulisi Rapuranta. Joesta on saatu runsaasti rapuja. (Nr 14.4.2014)

Nikinmäensilta, ***Nissbackabron***
Keravanjoen ylittävä kevyen liikenteen silta. Vanhasta nimestä. Katso Jokivarren karttaa. (Nr 20.1.2014)

Perhonsiipi, **Fjärilsvingen**
Suojaviheralue Lahdentien ja Perhotien välissä. (Nr 20.1.2014)

Perhotienkenttä, ***Fjärilsvägsplanen***
Perhopuistossa. 1997 Perhotien kenttä (Lius). Liikuntapalvelujen kolmijaossa on 1) urheilupuistoja kilpaurheiluun, 2) liikuntapuistoja virkistysliikuntaan ja 3) kenttiä palloiluun yms. (Nr 19.5.2014)

Pohjoinen Nikinmäentie, **Norra Nissbackavägen**
Nyt Nikinmäentie, Nissbackavägen. Espoossa on Nissinmäentie, Nissbacksvägen. Katu lähtee Sipoontieltä pohjoiseen. Asianomaisten kuulemisessa 14.10. – 5.11.2014 ei saatu mielipiteitä.. (Nr 30.9.2013; Nr 25.11.2013)

Sinttioja, ***Firrbäcken***
Luonnonoja Pohjois-Nikinmäessä, virtaa Karppitien eteläpuolella, laskee Sipooseen. Kalastusaiheesta. 2009 Nikinmäen ojat (niistä pohjoisempi). (Nr 14.4.2014)

Sumppukuja, **Sumpgränden**
Pitkänsiiman ja Karppitien risteyksestä länteen lähtevä lyhyt ajokatu. (Nr 11.6.2012; Nr 20.1.2014)

Surviaisenkuja, **Dagsländsgränden**
Asemakaavassa ja käytössä Surviaisenkuja, Dagsländagränden, mutta pitää olla Dagsländsgränden. Perusteena oikeinkirjoitus. (Nr 19.5.2014)

Sääskipolku, **Myggstigen**
Nyt Sääskitie – Myggvägen, sen keskellä oleva jalankulkukatuosuus. Asianomaisten kuulemisessa 14.10. – 5.11.2014 ei saatu mielipiteitä. (Nr 30.9.2013; Nr 25.11.2013)

AIEMMIN HYVÄKSYTTYJÄ NIMIÄ
Ko. 86 Nikinmäki

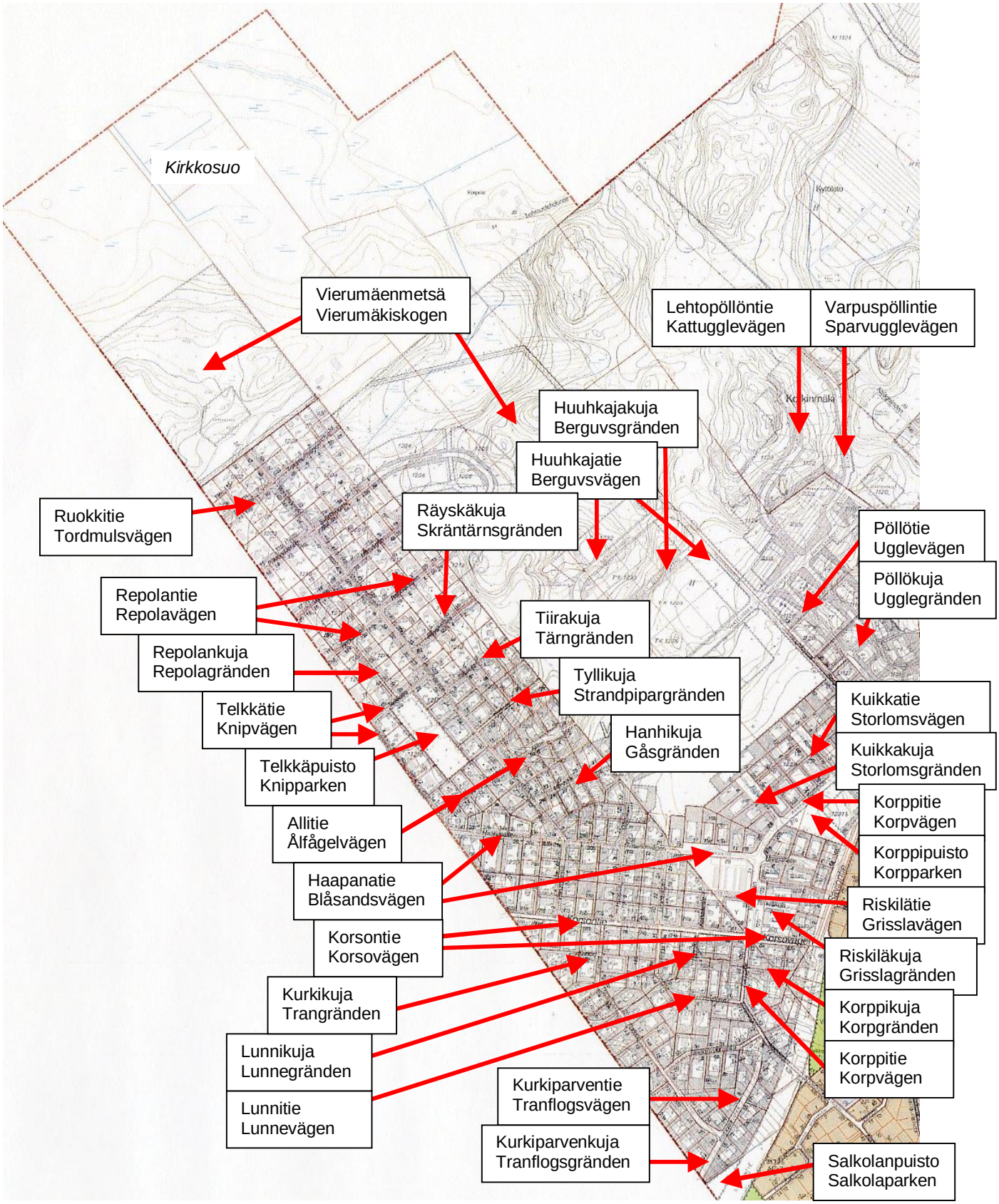
Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.6.2013 on jo hyväksytty seuraavat nimet (Nr 20.5.2013):

- **Muurahaisenreitti**, **Myrrutten**, nyt Muurahaisentie, Myrvägen (kaksoisnimen poisto)
- **Muurahaisentaival**, **Myrstråten**, nyt Muurahaisenpolku, Myrstigen (kaksoisnimen poisto)

Nimet on otettu käyttöön.

KO. 87 VIERUMÄKI

Vierumäki on vanha maastonimi. Aihepiirinä ovat vesilinnut.



Kartan nimistä Lehtopöllöntie, Pöllökuja, Pöllötie ja Varpuspöllöntie kuuluvat kaupunginosaan 88 Vallinoja.

Kaupunginosassa on voimassa rakennuskaava vuodelta 1956, josta tuli 1.1.2000 asemakaava ja joka paikoin poikkeaa rakennetusta tilanteesta. Nimet tarkistetaan oikeaan muotoon ja nimettömät alueet nimetään. Osa annettavista nimimuodoista on jo käytössä, mutta asemakaavaan on jäänyt virheellinen muoto. Uudet nimet on varattu Vantaan käyttöön.

Kaikki nimet kirjoitetaan nominatiiviin, niin ne on helppo muistaa (ei sekaisin Karhutie, Ilveksentie...). Näin on sovittu jo 1960-luvulla ja tätä käytäntöä noudatetaan myös Espoossa ja Helsingissä. Yhdyssanoihin kuuluu kuitenkin genetiivi, siis Karhutie, mutta Pikkukarhuntie.

Ruotsinkielisten nimien gränd-muoto kuuluu Keski-Ruotsiin, mutta sitä on käytetty myös Helsingissä, jossa ne on muutettu jo 1960-luvulla suomenruotsalaiseen muotoon gränden.

Allitie, **Ålfågelvägen**
Asemakaavassa (1959) Allintie, Ålfågelvägen. Uusi nimi on jo käytössä. (Nr 19.5.2014)

Haapanatie, **Bläsandsvägen**
Asemakaavassa (1959) Haapanantie, Bläsandsvägen. Uusi nimi on jo käytössä. (Nr 19.5.2014)

Hanhikuja, **Gåsgränden**
Toinen Hanhitie Allitien eteläpuolella. Tuplanimen poisto. Asianosaiset kuultiin 15.4. – 9.5.2014 nimestä Allikuja, Ålfågelgränden. Tällöin asukkaat toivoivat nimeä Hanhikuja, Gåsgränden, jolloin nimi muuttuu vähemmän. Asianosaiset kuultiin 13.8. – 3.9.2014 nimestä Hanhikuja, Gåsgränden, jolloin uutta nimeä kannatettiin (1) ja ehdotettiin nimiä Hanhirinne (1) tai Hanhitie (1). (Nr 20.1.2014; Nr 19.5.2014; Nr 15.9.2014)

Huuhkajakuja, **Berguvsgränden**
Asemakaavassa (1959) Huuhkajankuja, Berguvsgränd. Katu on rakentamatta. (Nr 19.5.2014)

Huuhkajatie, **Berguvsvägen**
Asemakaavassa (1959) Huuhkajantie, Berguvsvägen (3 kpl). Uusi nimi on jo käytössä. => Ko. 88. (Nr 19.5.2014)

Korppikuja, **Korpgränden**
Asemakaavassa (1959) Korpinkuja, Korpgränd. Lähtee Korppitieltä itään. Katua ei ole rakennettu. (Nr 19.5.2014)

Korppipuisto, **Korpparken**
Puisto Korppitien ja Lehmustontien (nyt Saviontien) välissä. (Nr 20.1.2014)

Korppitie, **Korpvägen**
Asemakaavassa (1959) Korpintie, Korpvägen. Katu on kahdessa osassa ja jatkuu isomman Korsontien yli. Uusi nimi on jo käytössä. => Ko. 88. (Nr 19.5.2014)

Korsontie, **Korsovägen**
Asemakaavassa (1959) on vanha nimi Mätäkiventie, Mätäkivivägen. Uusi nimi on jo käytössä. (Nr 19.5.2014)

Kuikkakuja, **Storlomsgränden**
Asemakaavassa (1959) Kuikankuja, Doppingsgränd. Kuikka on kuitenkin ruotsiksi storlom, kaakkuri smålom ja uikku on dopping. Suom. nimi on jo käytössä, ruots. nimeksi Storlomsgränden. Kuulemisessa 19.8. – 3.9.2014 ei saatu mielipiteitä. (Nr 19.5.2014)

Kuikkatie, **Storlomsvägen**
Asemakaavassa (1959) Kuikanrinne, Doppingsbrinken, 1974 Kuikkarinne, Doppingsbrinken. Helsingissä on jo 1951 Kuikkarinne, Doppingbrinken. Kuikka on kuitenkin ruotsiksi storlom, kaakkuri smålom ja uikku on dopping. Kuulemisessa 19.8. – 3.9.2014 saatiin kaksi vastustavaa mielipidettä, joista toisessa toivottiin nimenmuutosta Helsingissä. (Nr 19.5.2014)

Kurkikuja, **Trangränden**
Asemakaavassa (1959) Kurkikuja, Trangränd. Uusi nimi on jo käytössä. Espoossa on sama nimi. (Nr 19.5.2014)

Kurkiparvenkuja, **Tranflogsgränden**
Kurkitien päässä oleva Korppitien eteläosa, joka on erillään muusta Korppitiestä. Osuus etelään. Asianosaiset on kuultu 15.4. – 9.5.2014. Mielipiteitä ei saatu. (Nr 20.1.2014; Nr 19.5.2014)

Kurkiparventie, **Tranflogsvägen**
Kurkitien päässä oleva Korppitien eteläosa, joka on erillään muusta Korppitiestä. Osuus pohjoiseen. Asianosaiset on kuultu 15.4. – 9.5.2014. Mielipiteenä saatiin, että nimen pitäisi olla Kurkiaurantie, mutta Helsingissä on jo Kurkiauranpolku. (Nr 20.1.2014; Nr 19.5.2014)

Lunnikuja, **Lunnegränden**
Asemakaavassa (1959) Lunninkuja, Lunnegränd. Uusi nimi on jo käytössä. (Nr 19.5.2014)

Lunnitie, **Lunnevägen**
Asemakaavassa (1959) Lunnintie, Lunnevägen. Uusi nimi on jo käytössä. (Nr 19.5.2014)

Repolankuja, **Repolagränden**
Katu, asemakaavassa 1959 Telkänkuja, Knipansgränd, jonka pitäisi olla Telkkäkuja, Knipgräden. Katu menee Telkkätieltä Repolantielle, mutta on rakentamatta. Helsingin Lauttasaaressa on jo Telkkäkuja, Knipgränden (1951), joten Telkkäkujan nimeä ei voida ottaa käyttöön. Pelastusvarmuuden vuoksi on syytä muuttaa koko nimi. Osoitteet on annettu Telkkätieltä ja Repolantieltä, joten osoitteet eivät muutu ellei katua joskus rakenneta. (Nr 20.1.2014)

Repolantie, **Repolavägen**
1954 Repolantie, mutta asemakaavassa 1959 Pilkkasiiventie, Svärtavägen, jonka piti kiertää nykyiselle Pilkkasiiventielle, mutta keskiosa on jäänyt rakentamatta. Katu johtaa Repola-nimiselle tilalle (1954). Nykyinen nimi säilyy. – Nimen peruste ei ole tiedossa, mutta nimi voi johtua karjalaisesta sukunimestä Repo tai Repola. Repolan kylä Venäjällä on kuulunut Suomeen 1918-1920 ja 1941-1944. (Nr 20.1.2014)

Riskiläkuja, **Grisslagränden**
Asemakaavassa (1959) Korppitieltä itään päin lähtee Riskiläinkuja, Grisslagränd. Uusi nimi on jo käytössä. (Nr 19.5.2014)

Riskilätie, **Grisslavägen**
Asemakaavassa (1959) Korppitieltä länteen päin lähtevä Riskiläinkuja, Grisslagränd, joka ei ole vielä osoitekäytössä. Vertaa edelliseen. (Nr 19.5.2014)

Ruokkitie, **Tordmulsvägen**
Asemakaavassa (1959) Ruokintie, Ruokkivägen. Uusi nimi on jo käytössä. (Nr 19.5.2014)

Räyskäkuja, **Skräntärnsgränden**
Asemakaavassa (1959) Räyskänkuja, Skräntärnagränd, käyttöön 1974 Räyskäkuja, Skräntärnagränden. Perusteena oikeinkirjoitus. (Nr 11.6.2012)

Salkolanpuisto, **Salkolaparken**
Salkolanpuisto (1982) myös Saviontien linjauksen pohjoispuolelle kaupungin rajalla, koska ovat nyt samaa puistoa ja Saviontie jää ilman nimeä eikä sitä ilmeisesti rakenneta. Talon nimestä Salkola. (Nr 19.5.2014)

Telkkäpuisto, **Knipparken**
Puisto Telkkätien eteläpuolella. Knipaparken viittaisi pulmaan tai pikkuveneeseen, ruotsiksi knipa. (Nr 11.8.2012; Nr 20.1.2014)

Telkkätie, **Knipvägen**
Asemakaavassa (1959) Telkäntie, Knipansväg, käyttöön 1974 Telkkätie, Knipavägen. Helsingissä on vastaavasti Telkkäkuja – Knipgränden (1951). Katso edellistä. (Nr 11.6.2012; Nr 19.5.2014)

Tiirakuja, **Tärngränden**
Asemakaavassa (1959) Tiirankuja, Tärnagränd, käyttöön 1974 Tiirakuja, Tärnagränden. (Nr 11.6.2012; Nr 19.5.2014)

Tyllikuja, **Strandpipargränden**
Asemakaavassa (1959) Tyllinkuja, Strandpipargränd. Uusi nimi on jo käytössä. (Nr 19.5.2014)

Vierumäenmetsä, **Vierumäkiskogen**
Asemakaavan puisto ja yleiskaavan virkistysalue Vierumäen asutuksen itä- ja pohjoispuolella. (Nr 20.1.2014; Nr 19.5.2014)

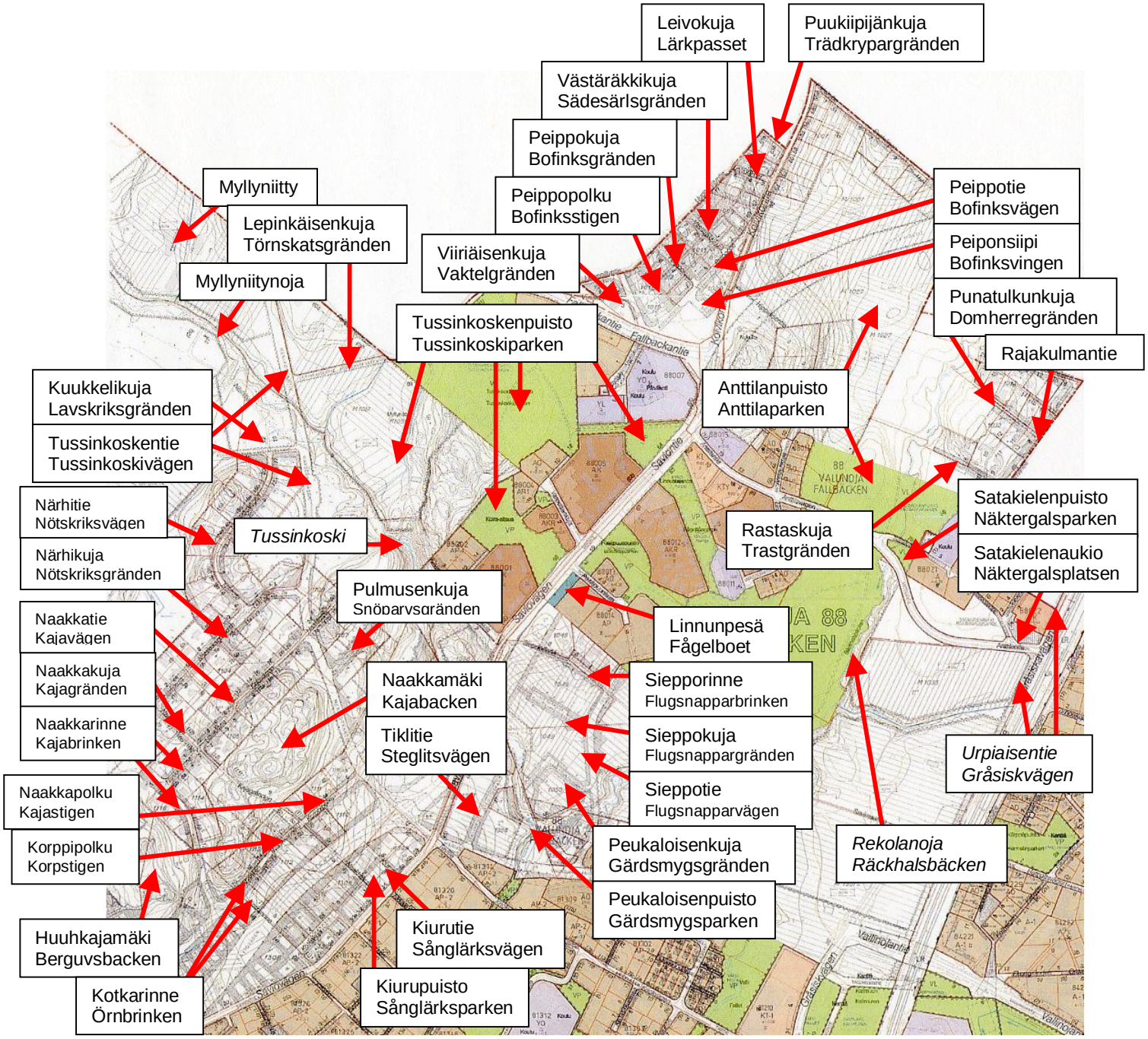
AIEMMIN HYVÄKSYTTYJÄ NIMIÄ
Ko. 87 Vierumäki

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013 on hyväksynyt seuraavan nimen:

- **Lehmustontie**, **Lehmustovägen**, nykyiset Koivikontie, Koivikkovägen, ja Saviontie, Saviovägen, jotka ovat kaksoisnimiä. Samalla Saviontien nimi poistetaan asemakaavasta kaikilta osuuksilta ja nimetään vain yleiskaavan mukainen Lehmustontie, Lehmustovägen. Uusi nimi otetaan käyttöön 1.11.2014.

KO. 88 VALLINOJA

Alueen vanhoja nimiä ovat pelto Falli eli Valli ja talo Fallbacka. Rekolanojaa on sanottu Fallinojaksi. Nimistön aihepiirinä ovat pikkulinnut (varpuset).



Lehtopöllöntie, Pöllökuja, Pöllötie ja Varpuspöllöntie on esitetty kaupunginosan 87 Vallinoja kartassa.

Kaupunginosassa on voimassa rakennuskaava vuodelta 1956, josta tuli 1.1.2000 asemakaava ja joka paikoin poikkeaa rakennetusta tilanteesta. Nimet tarkistetaan oikeaan muotoon ja nimettömät alueet nimetään. Osa annettavista nimimuodoista on jo käytössä, mutta asemakaavaan on jäänyt virheellinen muoto. Uudet nimet on varattu Vantaan käyttöön.

Kaikki nimet kirjoitetaan nominatiiviin, niin ne on helppo muistaa (ei sekaisin Karhutie, Ilveksentie...). Näin on sovittu jo 1960-luvulla ja tätä käytäntöä noudatetaan myös Espoossa ja Helsingissä. Yhdyssanoihin kuuluu kuitenkin genetiivi, siis Karhutie, mutta Pikkukarhuntie.

Ruotsinkielisten nimien gränd-muoto kuuluu Keski-Ruotsiin, mutta sitä on käytetty myös Helsingissä, jossa ne on muutettu jo 1960-luvulla suomenruotsalaiseen muotoon gränden.

Anttilanpuisto, **Anttilaparken**
Virkistysalue Anttilantien pohjoispuolella. Metsittynyt pelto. Pohjoisosasta 1959 nimetön virkistysalue. Eteläosasta 1992 Fallbackanpuisto, Fallbackaparken, joka on myös Anttilantien eteläpuolella. Nimeä ei pidä levittää ison kadun yli. Alue kuuluu pääosin Nykullan tilaan (talo 1930), mutta Kiilassa on jo Nykullantie. Täällä on myös Anttilan talo (1910 Антила), Anttilantie ja Anttilankuja (1992). (Nr 19.5.2014)

Huuhkajamäki, **Berguvsbacken**
Mäki ja virkistysalue Huuhkajatien ja Naakkarinteen välissä, jossa on erilliset kansakoulun ja lastentalon tontit. (Nr 20.1.2014)

Huuhkajatie, **Berguvsvägen**
=> Ko. 87.

Kiurupuisto, **Sånglärksparken**
Puisto Kiurutiellä. (Nr 20.1.2014)

Kiurutie, **Sånglärksvägen**
Nykyinen nimi, puuttuu asemakaavasta. (Nr 20.1.2014)

Korppipolku, **Korpstigen**
Katu. Asemakaavassa (1959) Korpintie, Korpvägen, jota ei ole rakennettu läpi. Uusi nimi on jo käytössä. (Nr 19.5.2014)

Asemakaavan Korpinrinne, katso => Naakkarinne.

Kotkarinne, **Örnbrinken**
Asemakaavassa (1959) tie kulkee suunniteltujen tonttien läpi. Uusi nimi on jo käytössä. Vertaa => Ko. 81, Kotkakuja. (Nr 19.5.2014)

Kuukkelikuja, **Lavskriksgränden**
Asemakaavassa (1959) Kuukkelinkuja, Lavskrikegränd. Lähtee Tussinkoskentieltä (Merikotkantieltä) länteen. Rakentamatta. (Nr 19.5.2014)

Lehtopöllöntie, **Kattugglevägen**
Asemakaavassa (1959) Kehrääjäntie, Nattkärrevägen (pitäisi olla Kehrääjätie - Nattkärrsvägen). Katu on rakentamatta ja Espoossa on sama nimi, joten nimi on syytä muuttaa kokonaan. Lähellä on Huuhkajatie ja Pöllötie. Sijainti ko. 87 Vierumäen kartassa. (Nr 19.5.2014)

Leivokuja, **Lärkpasset**
Asemakaavassa 1959 Leivonkuja, Lärkgränd, käytössä on Leivonkuja, Lärkgränden. Nimen tulee olla nominatiivissa Leivokuja, kuten Västäräkkikuja ja Peippokuja. Leivo on kiurun länsimurteinen nimitys. Murteissa leivo voi merkitä myös punatulkkua, tilheä tai taviokuurnaa, joten linnun kirjakieliseksi nimeksi on valittu kiuru. Helsingissä on Leivosenkuja, Lärkgränden (1953). Pass(et) on sola, käytävä, väylä. Leivokuja jatkuu Tuusulaan Uudenniityntielle. Kuulemisessa 19.8. – 3.9.2014 ei saatu mielipiteitä. (Nr 19.5.2014; Nr 15.9.2014)

Lepinkäisenkuja, **Törnskatsgränden**
Asemakaavassa (1959) Lepinkäisentie, Törnskatevägen. Nimetty 1960 Lepinkäisentie, Törnskatsvägen. Espoossa on Lepinkäisentie, Törnskatsvägen, joten Vantaan nimi on syytä muuttaa Lepinkäisenkujaksi. Katu on rakentamatta. (Nr 19.5.2014)

Linnunpesä, **Fågelboet**
Suojaviheralue Saviontien ja Pesäpuunkujan eteläkulmauksessa. Pohjoispuolella on jo Pesäpuunpuisto. (Nr 20.1.2014)

Myllyniitty
Asemakaavan puisto, ennen niittyä, nyt peltoa. 1669 ja 1702 Myllin nitu, 1950 Myllyniitty. (Nr 19.5.2014)

Myllyniitynoja
Monihaarainen luonnonoja, joka tulee Tuusulasta, virtaa Myllyniityn eteläpuolella ja laskee Kalminojaan. 1963 Myllyniitunoja, 1967 Mustaoja, Mustanoja, Tussinoja, Tussinkoskenoja, 1971 Mustanoja, 2009 Vallinoja (harkinnaisnimi), myös Matkoissuonoja. Mustaoja/Svartbäcken -nimiä on muuallakin. Fallinoja on ollut nykyinen Rekolanoja Vallinojan kohdalla. (Nr 14.4.2014)

Naakkakuja, **Kajagränden**
1957 Korkinmäentie. Asemakaavassa (1959) Naakankuja, Kajagränd. Uusi nimi on jo käytössä. (Nr 19.5.2014)

Naakkamäki, **Kajabacken**
Puisto Naakkatien kaakkoispuolella. (Nr 20.1.2014)

Naakkapolku, **Kajastigen**
Katu. Asemakaavassa (1959) Korpintie, Korpvägen, jota ei ole rakennettu läpi. Uusi nimi on jo käytössä. (Nr 19.5.2014)

Naakkarinne, **Kajabrinken**
Asemakaavassa (1959) Naakkatie, Kajavägen, ja Korpinrinne, Korpbrinken. Uusi nimi on jo käytössä. (Nr 19.5.2014)

Naakkatie, **Kajavägen**
Asemakaavassa (1959) Naakkatie, Kajavägen, joka on oikein, mutta nimeä pitää siirtää asemakaavassa. (Nr 19.5.2014)

Närhikuja, **Nötskriksgränden**
Asemakaavassa (1959) Närhinkuja, Nötskriksgränd. Uusi nimi on jo käytössä. (Nr 19.5.2014)

Närhitie, **Nötskriksvägen**
Asemakaavassa (1959) Närhintie, Nötskrikevägen. Uusi nimi on jo käytössä. (Nr 19.5.2014)

Peiponsiipi, **Bofinksvingen**
Asemakaavassa (1959) nimetön katu, lähtee Peippotieltä kaakkoon. Rakentamatta. (Nr 19.5.2014)

Peippokuja, **Bofinksgränden**
Rakennuskaavassa 1959 Peiponkuja, Bofinksgränd, 1976 Peippokuja. Uusi nimi on käytössä. (Nr 19.5.2014)

Peippopolku, **Bofinksstigen**
Asemakaavassa (1959) nimetön kävelykatu Peippokujan eteläpuolella. Rakentamatta. (Nr 19.5.2014)

Peippotie, **Bofinksvägen**
Asemakaavassa (1959) Koivikontie, Björkdungevägen, koska Koivikontie oli tarkoitus linjata tämän tien kautta. Uusi nimi on jo käytössä. Helsingissä ja Espoossa on Peipontie, Bofinksvägen. (Nr 19.5.2014)

Peukaloisenkuja, **Gärdsmygsgränden**
Asemakaavassa Peukaloisenkuja, Gärdsmygsgränd. Rakentamatta. (Nr 19.5.2014)

Peukaloisenpuisto, **Gärdsmygsparken**
Puisto Tiklikujan ja Peukaloisenkujan välissä. (Nr 19.5.2014)

Pulmusenkuja, **Snösparvsgränden**
Asemakaavassa (1959) Pulmusenkuja, Snösparvgränd. Lähellä Naakkatien loppupäätä. Rakentamatta. Espoossa on Pulmusentie, Snösparvsvägen. (Nr 19.5.2014)

Punatulkunkuja, **Domherregränden**
Asemakaavassa (1959) Punatulkunkuja, Domherregränd. Rakentamatta jäänyt Punatulkuntien poikkitie. Vastaavasti on Punatulkuntie, Domherrevägen, joka ei ole asemakaavan mukainen katu, jota nimeä ei kirjoiteta asemakaavaan. (Nr 19.5.2014)

Puukiipijänkuja, **Trädkrypargränden**
Koivikontien asukas ilmoitti, että taloa ei löydetä. Tontti ei sijaitse Koivikontien (tulevan Lehmustontien) varrella vaan tontille ajetaan Keravalle jatkuvaa tietä, joka on Vantaan korttelialuetta ja Vantaan kaupungin tontti. Keravalla tie jatkuu virkistysalueelle (ei siis katu), mutta nimenä on Kanervatie. Myös Espoossa ja Helsingissä on Kanervatie. Vantaalla on jo Kanervantie ja Kanervakuja. Kuuleminen 3. – 24.1.2014 nimestä Nakkelikuja, Nötväckegränden, josta nimestä ei pidetty. Kuulemisessa 15.4. – 9.5.2014 kysyttiin asukkaiden ehdotuksia, joita saatiin 5 kpl. Kuuleminen 19.8. – 3.9.2014 nimestä Puukiipijänkuja, Trädkrypargränden, jolloin Keravan puolen asukas totesi, että nimi on hänen ehdotuksensa, mutta toivoi Keravan kaupungin kannanottoa, jota ei saatu. Puukiipijä on varpusia. (Nr 25.11.2013; Nr 14.4.2014; Nr 19.5.2014; Nr 15.9.2014)

Pöllökuja, **Ugglegränden**
Asemakaavassa (1959) Pöllönkuja, Ugglegränd. Rakentamatta. Sijainti ko. 87 kartassa. (Nr 19.5.2014)

Pöllötie, **Ugglevägen**
Asemakaavassa (1959) Pöllöntie, Ugglevägen. Rakentamatta. Sijainti ko. 87 kartassa. (Nr 19.5.2014)

Rajakulmantie
Rakennuskaavaassa (1959) Lepistontie, Lepistövägen, mutta käytössä on myös Keravan puolella nimi Rajakulmantie (1997). Kaupunginraja ja katu tekevät jyrkän kulman. Keravalla on käytössä vain suomenkieliset nimet, joten näin myös Vantaan puolella. (Nr 19.5.2014)

Rastaskuja, **Trastgränden**
Asemakaavassa (1959) Rastaankuja, Trastgränd. Punatulkuntien poikkitie, joka on rakentamatta. (Nr 19.5.2014)

Rekolanoja, Räckhalsbäcken
Käytössä oleva nimi asemakaavaan Korson ja Vallinojan kohdalle. 1965 Korsonoja, Korsonjoki, Korså, Keravalla Savionoja ja Nissinoja, 1967 Korsonoja, ylempänä Fallinoja, Vallinoja, opaskarttaan 2003 Rekolanoja myös Vallinojan kohdalle. (Nr 25.11.2013; Nr 19.5.2014)

Satakielenaukio, **Näktergalsplatsen**
Asemakaavassa Näktergalsplanen. Suomenruotsissa hiekka- tai nurmikenttä on plan, mutta toriaukio on plats (Åke Granlund 1970, Gunilla Harling-Kranck 1999). (Nr 19.5.2014)

Satakielenpuisto, **Näktergalsparken**
Lähivirkistysalue Satakielentien länsipäässä, Anttilankujan risteyksessä. (Nr 19.5.2014)

Sieppokuja, **Flugsnappargränden**
Asemakaavassa (1959) Siepponkuja, Flugsnappargränd, on Siepontien poikkitie. Rakentamatta. (Nr 19.5.2014)

Siepporinne, **Flugsnapparbrinken**
Asemakaavassa (1959) Siepponrinne, Flugsnapparbrinken, on Sieppotien poikkitie. Rakennettu Saviontieltä päin. Uusi nimi on jo käytössä. (Nr 19.5.2014)

Sieppotie, **Flugsnapparvägen**
Asemakaavassa (1959) Siepontie, Flugsnapparvägen, on Saviontien itäpuolella Tavitieltä Anttilantielle johtava katu, joka on rakentamatta. Asemakaavasta puuttuu suom. nimi ja ruots. nimi on vain Flugsnappar... (Nr 19.5.2014)

Tiklitie, **Steglitsvägen**
Asemakaavassa 1959 Tiklinkuja, Steglitsgränd. Espoossa on jo Tiklinkuja, Steglitsgränden, joten tästä Tiklitie. Rakentamatta. (Nr 19.5.2014)

Tussinkoskenpuisto, **Tussinkoskiparken**
Lähivirkistysalue Fallbackantien eteläpuolella. Myös Variskujan ja Varpusenkujan eteläpuoleiset puistot samalla nimellä. Alueella on Tussinkoski. (Nr 17.9.2013)

Tussinkoskentie, **Tussinkoskivägen**
Asemakaavassa (1959) Merikotkantie, Havsörnsvägen, joka on kuitenkin jo Korsossa toisaalla. Tien oli tarkoitus jatkua pohjoiseen, mutta isosta tiestä tehtiin vain alkupää ja sekin on nyt kävelykatua Korson keskustassa. Katu on rakentamatta. Lähellä on Tussinkoski, uusi nimi siitä. (Nr 19.5.2014)

Tussinkoski
Koski Myllyniitynojassa, jossa on ollut kouru ja jossa on voitu ottaa "tussi" eli "dussi" eli suihku. (Nr 17.9.2013)

Urpiaisentie, **Gråsiskvägen**
Asemakaavassa Vallinojalla Urpiaisentie, Gråsiskavägen, Korsossa oikein. Uusi nimi on jo käytössä. (Nr 19.5.2014)

Varpuspöllöntie, **Sparvugglevägen**
Asemakaavassa (1959) Palokärjentie, Spillkråksvägen. Katu on rakentamatta ja Espoossa on sama nimi, joten nimi on syytä muuttaa kokonaan. Sijainti ko. 87 kartassa. (Nr 19.5.2014)

Viiriäisenkuja, **Vaktelgränden**
Nimetty 1993 Viiriäisenkuja – Vaktelgränden, ja se on käytössä, mutta on asemakaavassa (1959) nimetön. => Ko. 87, Viiriäisentie. (Kala 31.8.1993; Nr 11.6.2012; Nr 10.9.2012)

Västäräkkikuja, **Sädesärlsgränden**
Asemakaavassa (1959) Västäräkinkuja, Sädesärlagränd. Uusi nimi on käytössä. (Nr 19.5.2014)

AIEMMIN HYVÄKSYTTYJÄ NIMIÄ
Ko. 88 Vallinoja

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013 on hyväksynyt seuraavan nimen:

- **Lehmustontie**, **Lehmustovägen**, nykyiset Koivikontie, Koivikkovägen, ja Saviontie, Saviovägen, jotka ovat kaksoisnimiä. Samalla Saviontien nimi poistetaan asemakaavasta kaikilta osuuksilta ja nimetään vain yleiskaavan mukainen Lehmustontie, Lehmustovägen. Uusi nimi otetaan käyttöön 1.11.2014.

Kaupunginhallitus 13.1.2014 on jo hyväksynyt seuraavan nimen:

- **Reimankallio**, **Reimaberget**, Vilho Reiman mukaan. Reimankallio on vanha paikannimi. Nimi on merkitty ajantasa-asemakaavaan.

20 § **Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 90 Länsisalmi, 91 Länsimäki, 92 Ojanko, 93 Vaarala, 94 Hakunila, 95 Rajakylä, 96 Itä-Hakkila, 97 Kuninkaanmäki ja 98 Sotunki / TLA**

VD/8066/10.02.07.00/2014

TLA/TKA/ATI/ALV/SRU

Asemakaavoihin on jäänyt nimettömiä alueita ja nimivirheitä. Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan, jolloin niistä voidaan puhua. Nimiä tarvitaan myös opastamisessa, pelastamisessa, suunnitelmissa ja alueiden hoidossa.

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä tai paikan historiaa. Toissijaisesti laajoja alueita voidaan nimetä kaupunginosien mukaan ja pienet paikat läheisen kadun mukaan, jolloin ne löytyvät helposti. Kolmanneksi nimiä annetaan alueella käytössä olevan nimistön aihepiiristä. Nimen loppuosan (puisto, polku) tulee vastata paikkaa. Suojaviheralueita ei nimetä puistoiksi.

Asianosaiset on kuultu, jos osoite muuttuu. Kotimaisten kielten keskuksen mukaan oikeinkirjoitus ei ole mielipidekysymys, joten näissä tapauksissa asianosaisia ei ole tarpeen kuulla (Sirkka Paikkala).

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen 25.3.2013 antaman lausunnon mukaan kunnassa ei saa eri kaduilla olla samoja nimiä.

Nimistöryhmä esittää tehtäväksi seuraavat oikaisunluonteiset nimitarkistukset.

Annettavat nimet on perusteltu liitteessä, jossa on esitetty paikkojen sijainti ajantasa-asemakaavassa.

KO. 90 LÄNSISALMI	
Heikbacka	kylän osa
Itäinen Vaarinkytö, Östra Fafaskyan	suojaviheralue
Länsisalmenkuja, Västersundomgränden	katu
Länsisalmenoja, *Västersundombäcken*	luonnonoja
Läntinen Vaarinkytö, Västra Fafaskyan	suojaviheralue
Pitkäsuontie, Långmossevägen	katu
Westerkullanoja, Westerkullabäcken	luonnonoja
KO. 91 LÄNSIMÄKI	
Heittopaikka, Kaststället	puisto
Juoksuhaudanpuisto, Skyttegravsparken	leikkikenttä ja puisto
Kuntoreitti, *Konditionsrutten*	ulkoilutie puistossa
Kuulakuja, Kulgränden	jalankulkukatu
Kuulapuistikko, Lilla Kulparken	puisto
Kuulapuisto, Kulparken	puisto
Långmossen	puisto ja suo
Sivupolku, Sidostigen	jalankulkukatu
Tarinatori, Sagotorget	toriaukio
KO. 92 OJANKO	
Hepomäki, *Hästbacken*	mäki ulkoilualueella
Kormuniitynreuna, Kormängskanten	suojaviheralue
Ojakiventie, Bäckstensvägen	tie
Ojangonoja, *Gjutansbäcken*	luonnonoja
Vanha Kormuniitty, Gamla Kormängen	virkistysalue
KO. 93 VAARALA	
Fazerinkuja, Fazersgränden	ajotie
Kehä III, Ring III	maantie
Keksipuisto, Kexparken	puisto
Kelokallio, Torrraksberget	puisto
Kolkkapuisto, Hörnparken	puisto

Kuussillanoja, Sexbrobäcken	luonnonoja
Kuussillanpuistikko, Lilla Sexbroparken	lähivirkistysalue
Lovikivenpuisto, Kluvistensparken	puisto
Lähdepuistonpolku, Källparksstigen	jalankulkukatu
Lähdepuistonreuna, Källparkskanten	suojaviheralue
Lähdepuistontie, Källparksvägen	katu
Lähteensilmänpolku, Källsprångsstigen	jalankulkukatu
Pääskyläntie, Svalbovägen	katu
Rajakallionreuna, Råbergskanten	suojaviheralue
Tilustie, Hemmansvägen	katu
Vaaralankuja, Fagerstagränden	katu
Vaaralanlammet, Fagerstapottarna	lammet
Vaaralanreuna, Fagerstakanten	suojaviheralueet 2 kpl
Vaaralan Talkootie, Fagersta Talkovägen	katu
Voimamäki, Kraftkullen	suojaviheralue

KO. 94 HAKUNILA

Hepopuisto, Hästparken	puisto
Hevoshaanpolku, Hästhagsstigen	jalankulkukatu
Hevoshaka, Hästhagen	puisto
Hiirakkokenttä, Musblacksplanen	urheilukenttä Y-tontilla
Hiirakkoluiska, Musblacksslänten	jalankulkukatu
Hummapuisto, Hummaparken	lastentarhapihaksi varattu puistoalue
Itä-Hakkilan oja, Östra Haxböle bäck	luonnonoja
Kaskelanpuistikko, Lilla Brokärrsparken	puisto
Kaviokuja, Hästhovsgränden	katu
Kormuniitynkenttä, Kormängsplanen	urheilukenttä urheilualueella
Kormuniitynreuna, Kormängskanten	suojaviheralue
Käärmekalliontie, Ormbergsvägen	ajotie puistossa
Lahdenväylä, Lahtisleden	maantie
Liinakkopolku, Linluggsstigen	jalankulkukatu
Liinakkopuistikko, Lilla Linluggsparken	puisto
Liinakkopuisto, Linluggsparken	puisto
Nissbackan kartano, Nissbacka gård	kartano
Nissbackanniitty, Nissbackaängen	puisto
Nissbackanpuisto, Nissbackaparken	puisto
Oritie, Hingstvägen	jalankulkukatu
Pollepuisto, Pålleparken	lastentarhapihaksi varattu puistoalue
Rauniopuisto, Ruinparken	suojeltava historiallisen kartanon puistoalue
Riimumäki, Runbacken	puisto
Suitsikuja, Betselparken	katu
Suitsipuisto, Betselparken	puisto ja suojaviheralue
Tammapuisto, Märrparken	lastentarhapihaksi varattu puistoalue
Vaunukallionkenttä, Vagnbergsplanen	urheilukenttä puistossa
Viikinkipuisto, Vikingaparken	puisto

KO. 95 RAJAKYLÄ

Juoksupuisto, Löpparken	puisto
Kiekkopuisto, Diskusparken	puisto
Kiripuisto, Spurtparken	puisto
Kuussillanoja, Sexbrobäcken	luonnonoja
Suksipuisto, Skidparken	puisto
Paitsio, Offside	puisto
Pallopuistonkenttä, Bollparksplanen	urheilukenttä puistossa

KO. 96 ITÄ-HAKKILA

Itä-Hakkilan kenttä, Östra Haxböle plan	urheilualue
Itä-Hakkilan oja, Östra Haxböle bäck	luonnonoja
Kirkkokaski, Kyrksveden	puisto
Lahdentie, Lahtisvägen	maantie
Ompelijanpolku, Sömmarstigen	jalankulkukatu

Opaskoiranpuisto, Ledarhundsparken	puisto
Pavinpolku, Pavistigen	jalankulkukatu
Pavintie, Pavivägen	katu
Pohjanpuisto, Norrparken	puisto
Puolamäki, Spolbacken	katu
Saksalainen sotilashautausmaa, Tyska soldatbegravningsplatsen, Deutschen Soldatenfriedhof	hautausmaa-alue
Valtiaanrinne, Härskarbrinken	jalankulkukatu
Vankilanreuna, Fängelsekanten	puisto

KO. 97 KUNINKAANMÄKI

Eväspuisto, Vägkostparken	lähivirkistysalue
Geodeetinmetsikkö, Geodetdungen	suojaviheralue
Kiiltokallionpelto, Glitterbergsåkern	retkeilyalue (pelto)
Kuninkaanmäenpelto, Kungsbackaåkern	lähivirkistysalue (pelto)
Kuusijärvenoja, Hanaböleträskbäcken	luonnonoja
Kuusijärventie, Hanaböleträskvägen	tie
Kuusijärven ulkoilualue, Hanaböle träsk friluftsområde	suojaviheralueet 2 kpl
Kuusijärvi, Hanaböle träsk	erityisalue (järvi)
Lähdemäenpolku, Källbacksstigen	jalankulkukatu
Mittalinja, Måttlinjen	katu
Mittametsikkö, Måttdungen	suojaviheralue ja lähivirkistysalue
Myyraksenoja, Mörbäcken	luonnonoja
Myyraksensuo, Mörmossen	suojaviheralue (suo)
Nelostienmetsä, Fyrvägsskogen	suojaviheralue (metsä)
Oravametsä, Ekorrskogen	leikkikenttä ja lähivirkistysalue
Oravamäki, Ekorrbacken	lähivirkistysalueet 3 kpl
Päivällispuisto, Middagsparken	lähivirkistysalue

KO. 98 SOTUNKI

Bisanoja, *Bisabäcken*	luonnonoja
Nikuksenpuisto, Nikusparken	lähivirkistysalue
Nikus	talo
Nybyggetinoja, *Nybyggetsbäcken*	luonnonoja
Roxinoja, *Roxbäcken*	luonnonoja

MRL 55 §:n nojalla nimi voidaan muuttaa asemakaavaan kuntalain mukaisesti, jolloin asianosaiset on kuultava. Ne, joiden osoite muuttuu, on kuultu. Kuuleminen on esitetty liitteessä ko. nimen kohdalla.

Asemakaavaan muutettavista nimistä päättää kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään tehdä nimistöön esittelyosassa mainitut oikaisunluonteiset tarkistukset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Nimettömät paikat ja nimistön tarkistukset, kaupunginosat 90 – 98 / 13.10.2014

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 1 (oikaisuvaatimus)

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto p. 09 8392 2675
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen

Kaupunginosat 90 Länsisalmi, 91 Länsimäki, 92 Ojanko, 93 Vaarala, 94 Hakunila, 95 Rajakylä, 96 Itä-Hakkila, 97 Kuninkaanmäki ja 98 Sotunki

Asemakaavoihin on jäänyt nimettömiä alueita ja nimivirheitä, jotka tulee korjata. Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan, jolloin niistä voidaan puhua. Nimiä tarvitaan myös opastamisessa, pelastamisessa, suunnitelmissa ja alueiden hoidossa.

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä tai paikan historiaa. Toissijaisesti laajoja alueita voidaan nimetä kaupunginosien mukaan ja pienet paikat läheisen kadun mukaan, jolloin ne löytyvät helposti. Kolmanneksi nimiä annetaan alueella käytössä olevan nimistön aihepiiristä. Nimen loppuosan (puisto, polku) tulee vastata paikkaa. Suojaviheralueita ei nimetä puistoiksi.

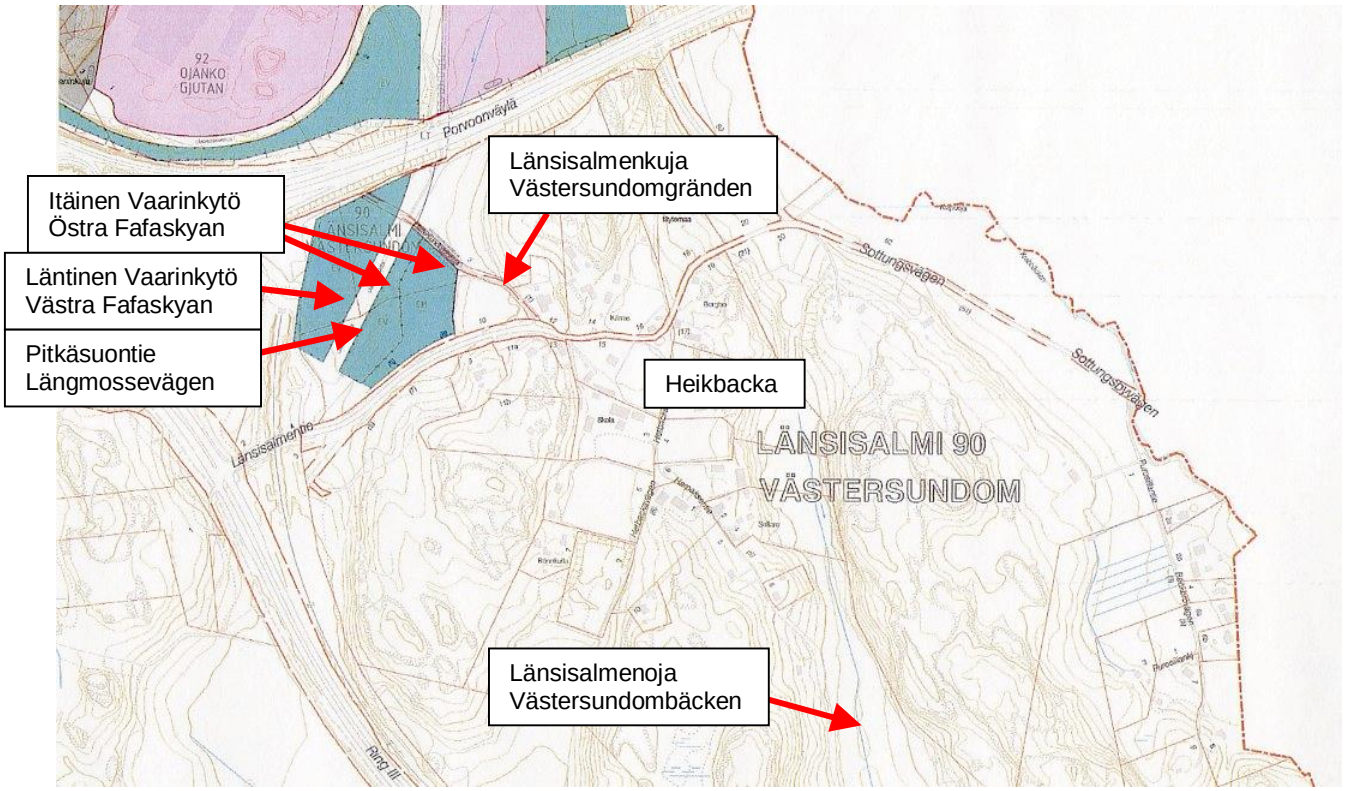
Kaava-alueiden nimet kirjoitetaan asemakaavaan ISOIN KIRJAIMIN, muut nimet *KURSIIVILLA*.
Asemakaavan käyttötarkoitusmerkintä on esitetty suluissa.
Puhekielisinä kirjatut nimet on kirjoitettu pienellä alkukirjaimella.

Asianosaiset on kuultu, jos osoite muuttuu. Kotimaisten kielten keskuksen mukaan oikeinkirjoitus ei ole mielipidekysymys, joten näissä tapauksissa asianosaisia ei ole tarpeen kuulla (Sirkka Paikkala).

Lyhenteet:
Kala = Kaupunkisuunnittelulautakunta.
Kotus = Kotimaisten kielten keskus.
Kv = Kaupunginvaltuusto.
MHA = Maanmittaushallitus, mikrofilmikartat.
Nr = Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä.
SLS = Svenska litteratursällskapet i Finland.

KO. 90 LÄNSISALMI

Nimistö on saatu paikallisista aiheista.



Heikbacka
Kyläkeskus, Länsisalmen kylän osa. Uuden kylänpaikan nimenä esiintyy jo 1627 Heikbacka. Myöhemmin on ollut käytössä muitakin nimimuotoja. (Nr 8.4.2013)

Itäinen Vaarinkytö, **Östra Fafaskyan**
Suojaviheralue EV ja maisemanhoitoalue EM Pitkäsuontien itäpuolella. Pieni viljelys Kärraksen talon länsipuolella oli 1913 Farfarskyan, sanottu fafaskyan, 1963 fafas kyan, vanhempi muoto kyon (SLS). Kya on pieni kytöpelto. Kytö-sana on lainautunut suomesta ruotsiin. (Nr 24.2.2014)

Länsisalmenkuja, **Västersundomgränden**
Katu. 1990 Västersundominkuja, Västersundomsgränden. Vastaavasti kuin Länsisalmentie, Västersundomvägen, muotoa käyttää nuori polvi. Kylä ja kaupunginosa ovat Länsisalmi – Västersundom. Nimi ei ole osoitteena eikä vielä ole kylttiä. (Nr 24.2.2014; Nr 19.5.2014)

Länsisalmenoja, ***Västersundombäcken***
Luonnonoja. 2009 Länsisalmenoja (harkinnaisnimi). Vanha nimi ei ole tiedossa. (Nr 19.5.2014)

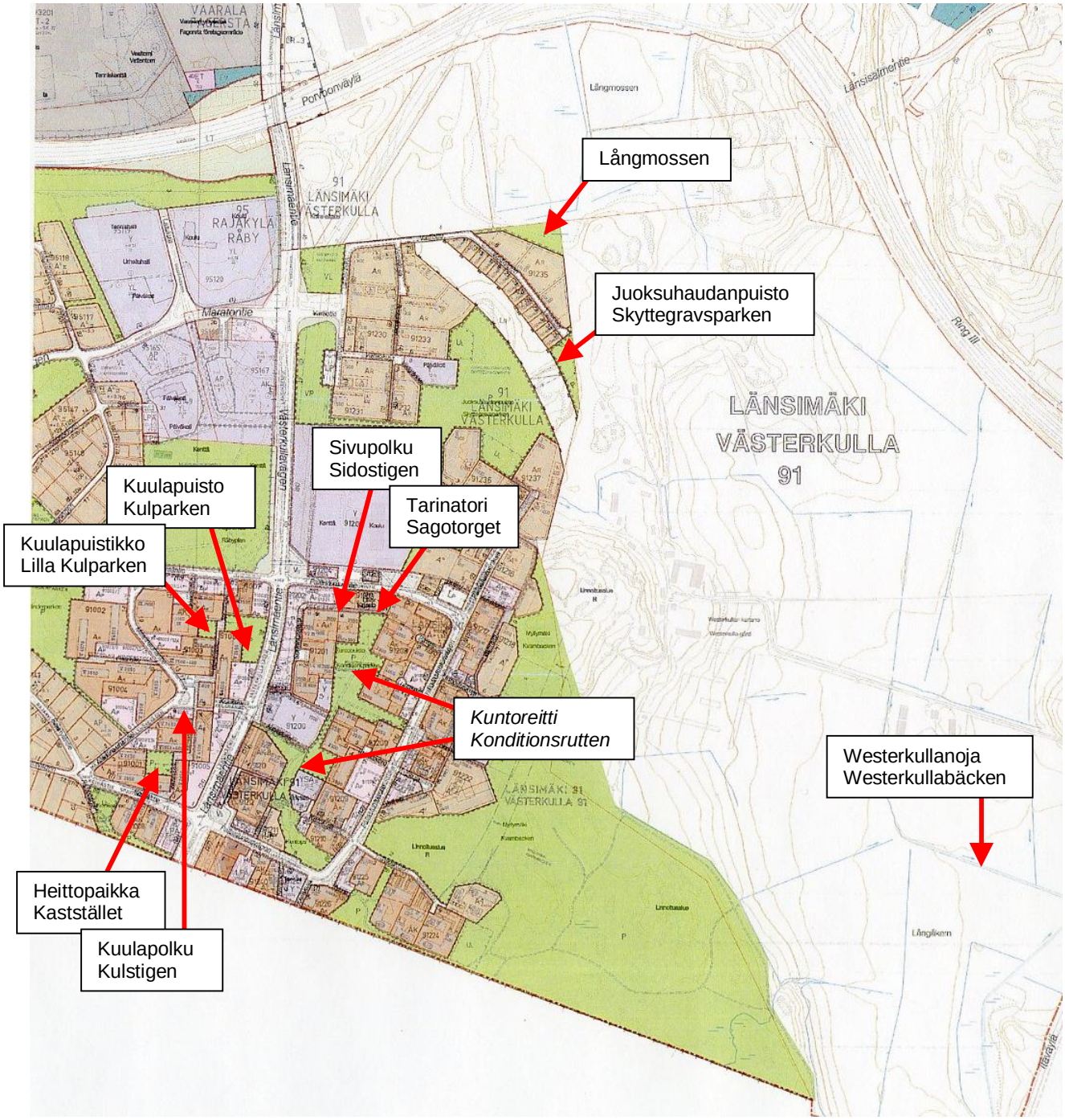
Läntinen Vaarinkytö, **Västra Fafaskyan**
Suojaviheralue EV Pitkäsuontien länsipuolella, rautatietunnelin suuaukon vieressä. Vertaa → Itäinen Vaarinkytö. (Nr 24.2.2014)

Pitkäsuontie, **Långmossevägen**
Katu Porvoonväylän eteläpuolella, asemakaavassa Långmossenintie, Långmossevägen. Sama katu nimettiin Porvoonväylän pohjoispuolelle Pitkäsuontie, Långmossevägen. Siellä on myös Pitkäsuonkuja, Långmossegränden. (Nr 20.5.2013; Kala 28.10.2013; Nr 19.5.2014)

Westerkullanoja, **Westerkullabäcken**
Monihaarainen luonnonoja, laskee Porvarinlahden pohjukkaan. 1698 gernäss bäck (Länsisalmen, Mellunkylän ja Vuosaaren rajamerkki), 1702 Hernäs bäck, 1759 Gjernäsbäcksrå, 1762 Giärnäs bäcks Rå, 1763 Järnesbäcks Rå, 1774 Järnäsbäck Rån, 1806 Järnesbäck, Järnäsbäck rå. Nimen etymologia ei ole tiedossa. Vantaan puolella 2009 Westerkullanoja (harkinnaisnimi), se Westerkullan kartanon mukaan. Sijainti on esitetty ko. 91 kartassa. (Nr 19.5.2014)

KO. 91 LÄNSIMÄKI

Aihepiirejä ovat urheilu kuten Rajakylässä, alueella olevat ensimmäisen maailmansodan linnoituslaitteet sekä tunturit kuten Helsingin puolella.



Heittopaikka, **Kaststället**
Puisto Keihäspolun eteläpäässä korttelin 91001 kohdalla. Etelämpänä on Keihästie ja puisto Keihäsrinne. Tuupakassa on Kärkikuja, Spjutspetsgränden, siellä on myös Kärkipuisto, Spetsparken, joten enää ei käy ehdotettu Keihäänkärki, Spjutspetsen. (Nr 24.2.2014)

Juoksuhaudanpuisto, **Skyttegravsparken**
Ohjeellinen leikkikenttä UL ja puisto P Vartiotien päässä. Asemakaavaan on merkitty metroradan varaus, jota ei tulla rakentamaan, joten käytännössä tämä on osa Juoksuhaudanpuistoa. (Nr 24.2.2014)

Kuntoreitti, ***Konditionsrutten***
Kuntopuistossa Pohjois-etelä-suuntainen ulkoilutie, joka toivottiin nimettäväksi Elävä kaupunki –hankkeen yhteydessä 2004. Kuntopolku on jo. (Nr 19.5.2014)

Kuulapolku, **Kulstigen**
Jalankulkukatu Kuulakujan eteläpuolella ja Kuulakujalta Maalinauhantielle. Nimettiin 1990 ja 2005 Kuulapolku, Kulstigen, mutta nimi ei tullut asemakaavaan. (Kakila 18.12.1990 Kuulapolku; Nr 9.11.2005; Nr 9.11.2005; Nr 24.2.2014 Kuulakuja)

Kuulapuistikko, **Lilla Kulparken**
Pienempi puisto Kuulakujasta pohjoiseen, Keihäspolun länsipuolella korttelin 91003 kohdalla. (Nr 24.2.2014)

Kuulapuisto, **Kulparken**
Isompi puisto Kuulakujasta pohjoiseen, Keihäspolun itäpuolella kortteleiden 91006 ja 91007 välissä. (Nr 24.2.2014)

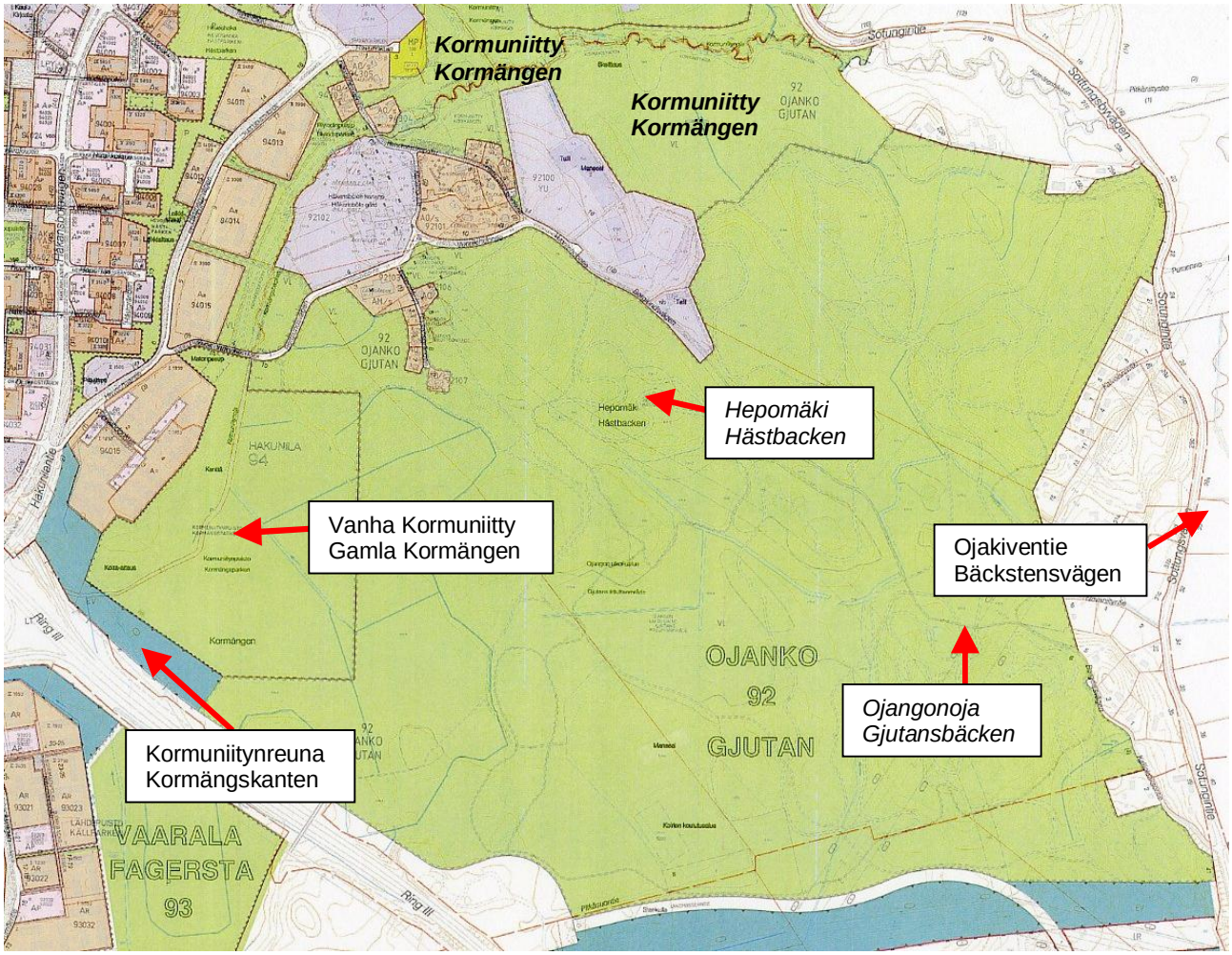
Långmossen
Puisto ja suo, 1776 Lång Måsan, 1806 Kålkärrsåker, Långmåsse, 1844 Lång måsan, Långmossa, 1913 Långmossen, näin myös karttaan 2006. (Nr 24.2.2014)

Sivupolku, **Sidostigen**
Jalankulkukatu Suunnistajankujalta kirjastolle ja Tarinatorille. (Nr 24.2.2014)

Tarinatori, **Sagotorget**
Toriaukio Länsimäen kirjaston edessä ja Kuntopuiston pohjoispuolella (asfalttikenttä), asemakaavassa (1974) nimetön. Kirjaston edessä olevasta puistosta tehtiin asukkaille nimikysely. Ehdotusten pohjalta kirjasto ehdotti nimeksi Tarinatori. Nimi ei esiinny asemakaavassa eikä opaskartassa, mutta on virastokartassa. (Hakunilan kehittämistoimikunta 26.1.1998; Nr 8.6.1998; Kala 12.8.1998; Nr 24.2.2014)

KO. 92 OJANKO

Nimet on saatu vanhoista paikannimistä.



Hepomäki, ***Hästbacken***
Täyttömäki Ojangon ulkoilualueella. Nimetty 1999 Hepomäki, Hästbacken, mutta ruots. nimi tuli asemakaavaan 2000 virheellisesti Hästbacka. Kartassa oikein Hästbacken. Asutusnimissä –backa, luontonimissä –backen.. Perusteena oikeinkirjoitus. (Nr 24.2.2014)

Kormuniitynreuna, **Kormängskanten**
Suojaviheralue Kehä III:n vieressä, vanhan Kormuniityn reunassa. (Nr 24.2.2014)

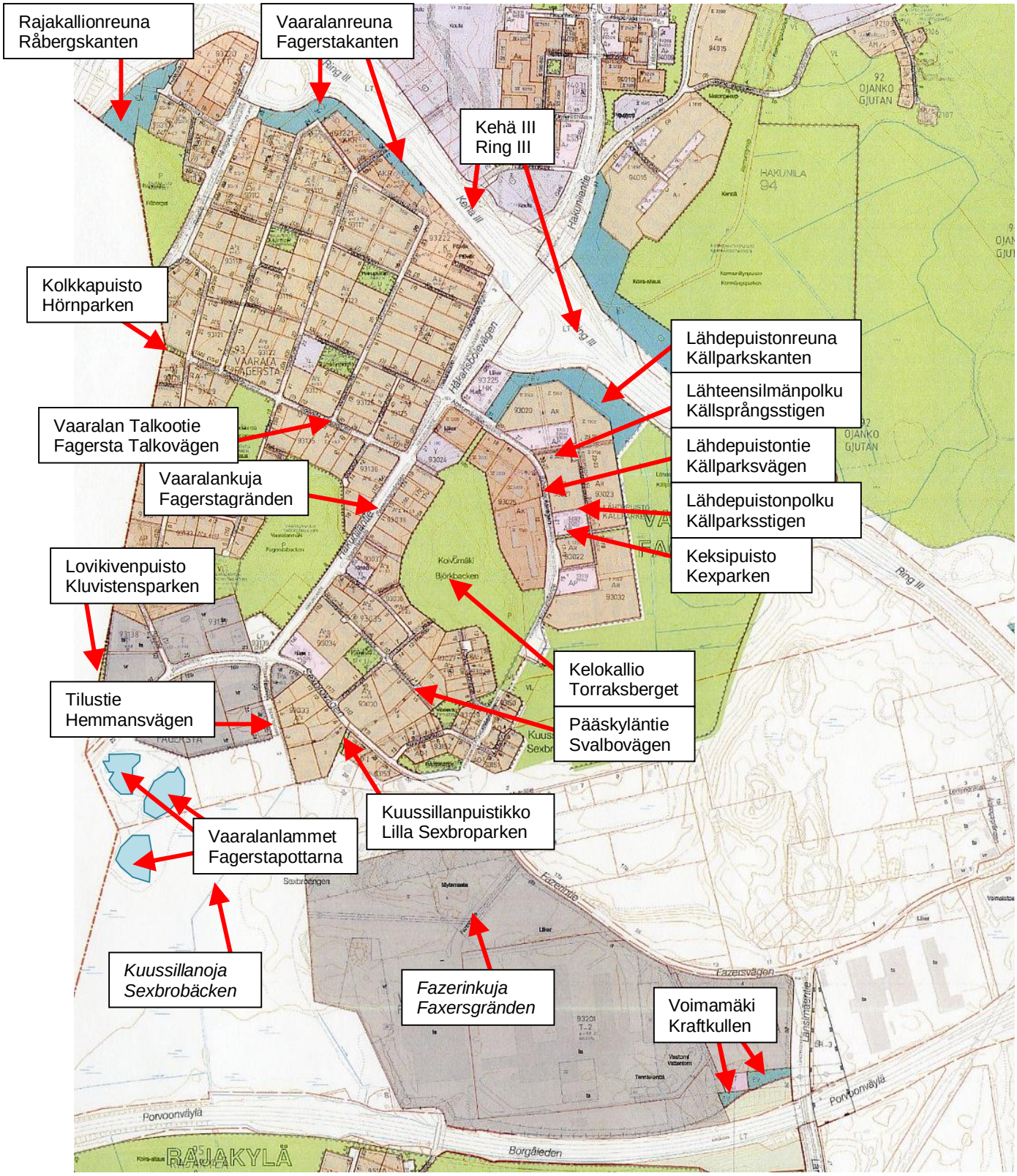
Ojakiventie, **Bäckstensvägen**
Asukas (Camilla Lundqvist) halusi vuonna 2007 Sotungintieltä itään Krapuojan ylittävälle tielle nimen. Hänen tilansa 5:52 nimi on Hästhovsbacken (2004), muut ovat 5:6 Österkulla (1949), 5:8 Heinämaa (1949) ja 5:53 Häståkern (2004). Hakunilassa on jo Kavio-/Hästhov-nimiä. Lähellä on Vantaan ja Helsingin (aiemmin Sipoon) rajamerkki, 1760 Bäcksten rå, nimi siitä. Tie johtaa yhdelle talolle. Asianosaiset on kuultu 7.5. – 28.5.2014. Mielipiteitä ei saatu. (Nr 24.2.2014)

Ojangonoja, ***Gjutansbäcken***
2009 Ojangonoja (harkinnaisnimi). Kaupunginosa on saanut nimensä tästä ojasta, joka virtaa vanhan Håkansbölen kylänpaikan vieressä. Vanha ojannimi ei ole tiedossa. (Nr 19.5.2014)

Vanha Kormuniitty, **Gamla Kormängen**
Virkistysalue Kehä III:n pohjoispuolella, aiemmin laaja niitty Kehä III:n molemmin puolin: 1708 Kårm ängen, 1761-69 Kormängen, etelämpänä suo Kormängs Kiärr, idempänä pellot Kormängsåkrar, 1760 Kormängskiärre (suo Lähdepuiston kohdalla), 1788 Korm Ängen, 1913 Kormängen, sanottu kårmengin (Håkansbölen kartanon pelto), Kormängshagen (Håkansbölen kartanon haka), Kormängsbacken, 1963 sanottu kormengana, korrmengen (isot niityt molemmin puolin tulevaa Kehä III:a), 1968 nimetty asemakaavaan Kormuniitynpuisto, Kormängsparken, mutta vielä 1971 nimistönkeruussa Kormuniitty ja 1974 opaskarttaan Kormängen. – Nimen takana on suomen sana kormu eli hiilimiilu. Sittemmin asemakaavoissa Kormuniityn nimi on siirtynyt Håkansbölen kartanon pohjoispuolelle. Siellä on kuitenkin ollut vanhastaan 1761 Sunnanbäck äng, Sunnanbäck åk[ern], 1913 Sonabäck, sånabekk (pelto), 1963 sonabekk (pelto), vasta 1994 Kormuniitty, Kormängen, joka tuli asemakaavaan 1995 ja opaskarttaan 2006. Sunnan eli sunnanvind on ‘etelätuuli’. (MHA; SLS 1913, 1963; Nt 17.5.1968; Nr 19.5.2014)

KO. 93 VAARALA

Kaupunginosan nimi johtuu Håkansbölen kartanon vanhasta rinnakkaisnimestä Fagerlund, josta saatiin Fagersta ja siitä edelleen mukaelma Vaarala. Ruotsalaisen nimen loppuosa –sta(d) merkitsee kaupunkia. Nimistö on saatu paikallisista aiheista.



Fazerinkuja, Fazersgränden
Tontilla oleva tie on vierailijoiden ajoyhteys Oy Fazer Ab:n tehtaalle. Nimi hyväksyttiin 1990 Fazerin esityksestä ja tuli karttaan, mutta puuttuu asemakaavasta. (Fazer 9.10.1989; Kala 15.11.1989; Kh 12.11.1990; Kala 5.2.1991; Opaskarttaan 1990; Nr 24.2.2014)

Kehä III, **Ring III**
Käytössä oleva tiennimi puuttuu asemakaavasta. (Nr 24.2.2014)

Keksipuisto, **Kexparken**
Kapea puistonauha Koivumäentie 16:ta vastapäätä. Kolme kerrostaloa on Hangon Keksin (sittemmin Fazerin) työntekijöiden asuintaloja vuodelta 1956. Talojen nimet ovat Marie (vaaleanpunainen), Siro (vaaleankeltainen) ja Onni (ruskeahko) ja niiden päädyissä on ollut keksien kohokuvat. (Nr 24.2.2014)

Kelokallio, **Torrraksberget**
Puisto. Kalliomäki kohoaa +46 m meren pinnasta. Vanha paikannimi 1963 björkkbakka. Asemakaavaan 1975 nimetön puisto. Asemakaavassa 1978 aluerajauksen ulkopuolella Koivumäki, Björkbacken, ja kartassa 1979 alkaen Koivumäki. Espoossa on asutus Koivumäki. Kalliolla on kelopuita. (Nr 19.5.2014)

Kolkkapuisto, **Hörnparken**
Pieni puisto Vaaralan talkootien länsipäässä Kolkkapolun, Hörnstigen, pohjoispuolella. (Nr 24.2.2014)

Kuussillanoja, Sexbrobäcken
Luonnonoja. Vanhoja nimiä Rajakylän – Vesalan oja ja Värioja (koska ojaan pääsi Percloran Oy:n pesuvesiä ja oja oli milloin sininen, ruskea tai punainen). 2009 Kuussillanoja, se ojan ylittävän sillan nimestä (1913 Sexbro). => Ko. 95. (Nr 19.5.2014)

Kuussillanpuistikko, **Lilla Sexbroparken**
Pieni lähivirkistysalue Kuussillantie 2b:n ja 4:n välissä, vanhan Kuussillan (1913 Sexbro) kohdalla. Kuussillanpuisto on jo. Uusi lohkotila (2000) ja asuintalo (2003) on katkaissut yhteyden Kuussillanniitylle. (Nr 24.2.2014)

Lovikivenpuisto, **Kluvistensparken**
Kapea kiilamainen puisto Kuussillantie 29:n kohdalla, kaupungin rajaa vastassa. Kaupungin rajalla Kuussillantien varrella on ollut iso kivi, joka on ollut Staffansbyn, Håkansbölen ja Västersundomin rajapaikka, 1749 Klufwensten, Klufvisten. Kivi oli keskeltä halki. (Nr 24.2.2014)

Lähdepuistonpolku, **Källparksstigen**
Jalankulkukatu. 1968 Koivumäenpolku, Björkbacksstigen. Myös Koivumäentie vaihtuu → Lähdepuistontieksi. Lähdepuiston mukaan. Kuulemisessa 13.8. – 3.9.2014 nimeä puollettiin. (Nr 19.5.2014; Nr 15.9.2014)

Lähdepuistonreuna, **Källparkskanten**
Suojaviheralue Kehä III:n vieressä, Lähdepuistosta (1968) Hakunilantien suuntaan. Myös asutusta sanotaan Lähdepuistoksi. Vanhaa Kormängen-niittyä, jonka nimi on jäänyt Kehä III:n pohjoispuolelle. (Nr 24.2.2014)

Lähdepuistontie, **Källparksvägen**
Nyt Koivumäentie, Björkbacksvägen (1966), mutta Koivumäentie on myös Helsingissä (1960) ja Espoossa. Katua ollaan nyt jatkamassa, joten koko katu on syytä nimetä uudestaan. Asianosaiset on kuultu 15.4. – 9.5.2014 nimestä Keksitie, Kexvägen (300 kirjettä). Palautteissa (55 kpl) toivottiin nimeä Lähdepuistontie, mutta myös Lähdepuisto, joka on jo käytössä puiston ja asutuksen nimenä. Uusi kuuleminen 13.8. – 3.9.2014 nimestä Lähdepuistontie, Källparksvägen, jota puollettiin (29 kpl). – Uusi nimi Lähdepuiston (puisto ja asuinalue) mukaan. (Nr 19.5.2014; Nr 15.9.2014)

Lähteensilmänpolku, **Källsprångsstigen**
Jalankulkukatu Koivumäenpolun pohjoispäässä poikittain, johtaa Lähdepuistoon. Kuuleminen 13.8. – 3.9.2014, jolloin nimeä puollettiin. (Nr 19.5.2014; Nr 15.9.2014)

Pääskyläntie, **Svalbovägen**
Asemakaavassa toisessa nimessä virheellisesti Svalpovägen. Nimi tulee tilan nimestä Svalbo, jota palstoitettiin 1953. Espoossa on Pääskyläntie, Pääskylävägen. (Nr 19.5.2014)

Rajakallionreuna, **Råbergskanten**
Suojaviheralue Lahdenväylän ja Rajakallio-nimisen puiston välissä. (Nr 24.2.2014)

Tilustie, **Hemmansvägen**
Nykyinen nimi (1957 Tilustie), mutta asemakaavassa 1979 Hakunilantie, Håkansbölevägen. (Nr 24.2.2014)

Vaaralankuja, **Fagerstagränden**
Hakunilantien vieressä kulkeva sivukatu nimettiin asukkaiden pyynnöstä 2001, koska Hakunilantie aiheutti osoitteena jatkuvasti sekaannuksia. Asemakaavassa kadut ovat samaa katua, mutta käytännössä välissä on pensaita. Nimi on käytössä, mutta puuttuu asemakaavasta. Hakunilantien länsipuoleinen sivukatu on vastaavasti Vaaralantie – Fagerstavägen. (Nr 20.6.2001; Nr 17.10.2001; Kala 14.11.2001; Nr 24.2.2014)

Vaaralanlammet, **Fagerstapottarna**
Kolme hiekanotosta syntynyttä lampea; neljäs lampi on Helsingin puolella. Oy Rudus Ab lohkoi kaksi tilaa: 1954 Sandbacka II ja 1959 Rudus. Valtavat hiekkakuopat on osin täytetty ja jääneet asutuksen alle. Laajin oli Ruduksen omistama ja sijaitsi Fazerilan ja Juustolan kohdalla. 1997 Ruduksen kuopat, Hiekkakuopat, plotti, Rudika, Rutikko, Vaaralassa plotit. 2003 yleisesti Jakomäen hiekkakuopat, Jakiksen montut, Montut, myös Jakomäen tekojärvi, harvemmin Paskakuopat tai Kuopat, erityisesti Jakomäessä Prutski ja Prutskit. 2005 Vaaralan lammet. Sanottu myös Vaaralan Riviera. 1940-luvulta uimapaikka. Nyt matalareunainen puisto, sorakuopat on maisemoitu. Paikka on asemakaavoittamaton, joten nimi merkitään vain karttaan. (Nr 24.2.2014)

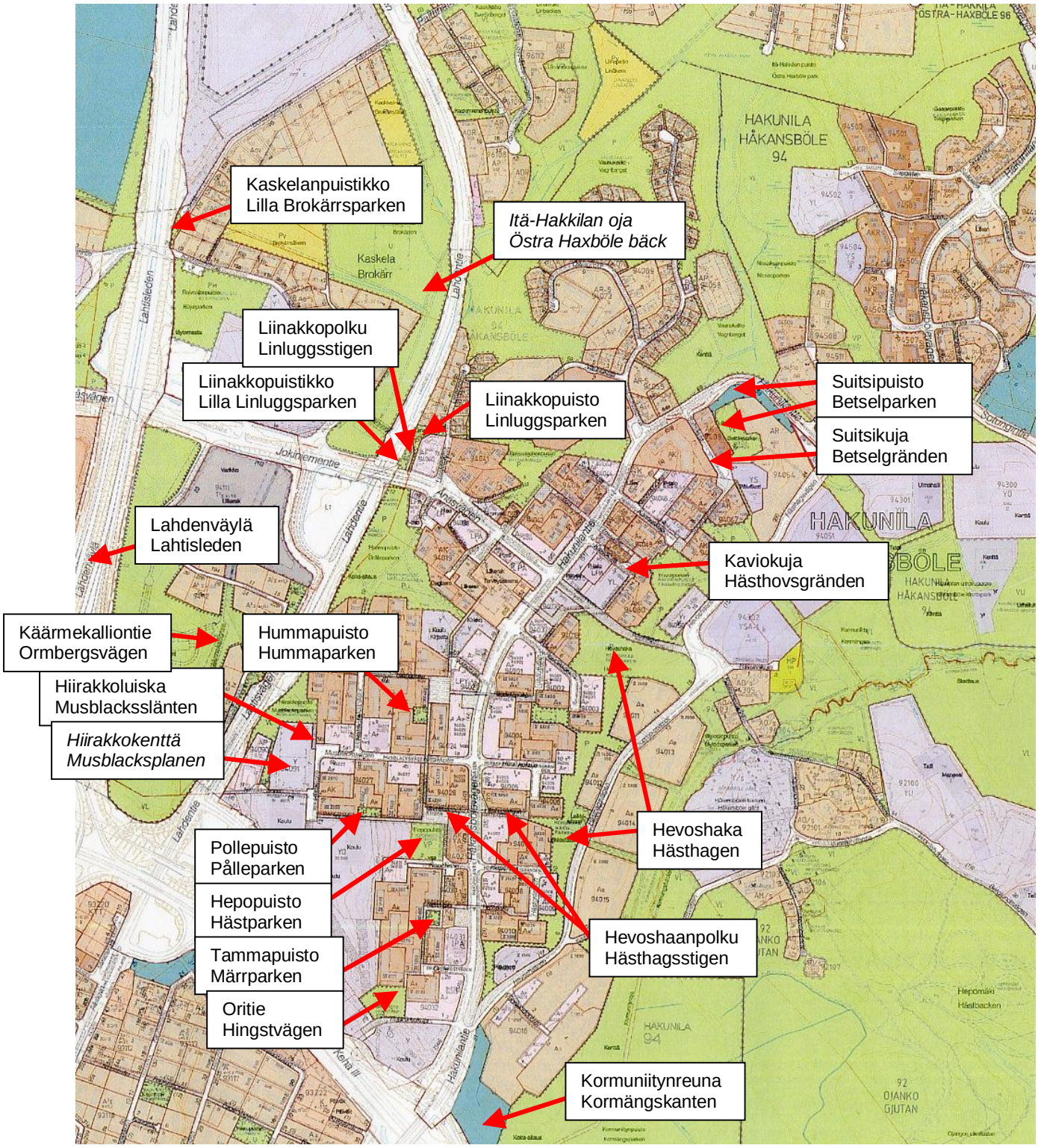
Vaaralanreuna, **Fagerstakanten**
Kaksi suojaviheraluetta Kehä III:n vieressä Harjunreunan molemmin puolin. Tässä on ollut Kehä III:n alle jääneitä Myllytien tontteja. 1976 suunniteltu Kulmapuisto – Vinkelparken ei tullut asemakaavaan. (24.2.2014)

Vaaralan Talkootie, **Fagersta Talkovägen**
Asemakaavassa Vaaralan Talkootie, Fagersta Talkoväg. Käytössä on oikea nimimuoto. (Nr 19.5.2014)

Voimamäki, **Kraftkullen**
Suojaviheralue EV Porvoonväylän ja Länsimäentien kulmauksessa, Fazerilan vieressä. Tilan nimestä Kraftkulla (1960), se paikalla olleen muuntajan mukaan. Asutusnimissä –kulla, luontonimissä –kullen. (Nr 24.2.2014)

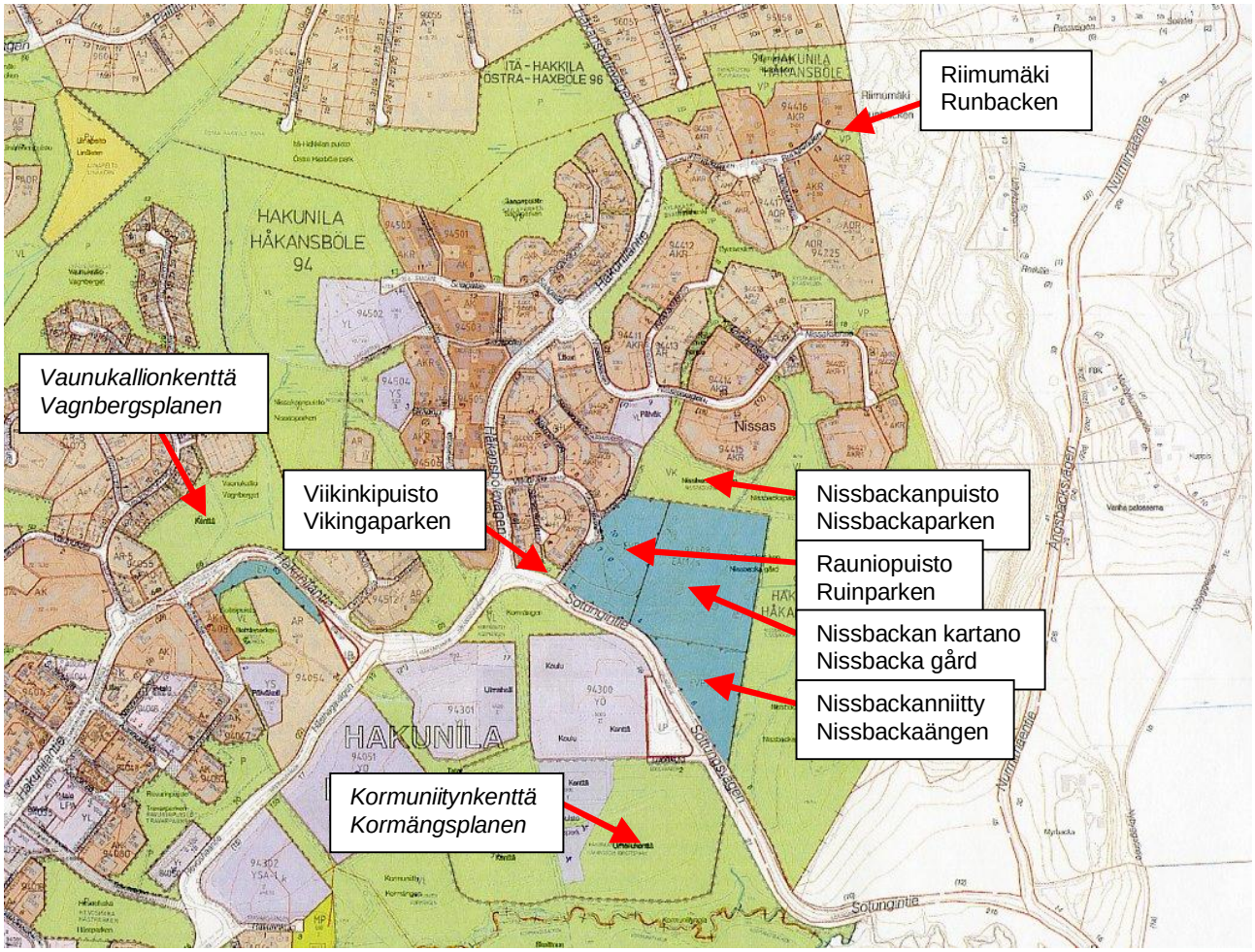
KO. 94 HAKUNILA

Hevosaihe johtuu siitä, että Håkansbölen kartano on ollut ratsutila. Pohjoisempana on käytössä viikinkiaihe.



Hepopuisto, **Hästparken**
Puisto, nyt asemakaavassa Hepopuisto, Hästhagen. Vertaa => Hevoshaka. (Nr 10.3.2014)

Hevoshaanpolku, **Hästhagsstigen**
Asemakaavassa Hevoshaanpolku, Hästhagastigen, mutta katuluettelossa Hästhagsstigen. Tarkistetaan kuten Hevoshaantie, Hästhagsvägen. (Nr 19.5.2014)



Hevoshaka, **Hästhagen**
Puisto, nyt asemakaavassa Hevoshaka, Hästparken. Ollut Håkansbölen kartanon hevoshaka, 1913 Hästhagen, 1963 hessthaagen. Vertaa => Hepopuisto. (Nr 10.3.2014)

Hiirakkokenttä, Musblacksplanen
Urheilukenttä Y-tontilla Hiirakkotien ja Hiirakkopuiston välissä. (Nr 19.5.2014)

Hiirakkoluiska, **Musblacksslänten**
Hiirakkotieltä Hiirakkopuistoon menevä jalankulkukatu, jota ei ole rakennettu. Hiirakkopolku on jo. Paikalla on urheilukentän luiska (rinne). (Nr 10.3.2014)

Hummapuisto, **Hummaparken**
Pieni lastentarhapihaksi varattu puistoalue (PLAS) Hakunilanraitin länsipuolella, Hepopuistosta pohjoiseen. Humma on ollut lasten leikkikieltä, kuten ammu ja hauva. (Nr 14.4.2014)

Itä-Hakkilan oja, ***Östra Haxböle bäck***
Luonnonoja, joka laskee Itä-Hakkilan puistosta Kormuniitynojaan. (Nr 24.2.2014)

Kaskelanpuistikko, **Lilla Brokärrsparken**
Metsitettävä puistoalue (PM) Lahdenväylän itäpuolella, Kaskelanrinteen ja Kaskelankujan välissä. Asuinalue nimettiin 1956 Kaskela, Brokärr. Se sai nimensä vanhasta paikannimestä Brokärr (1760 Brokärr, 1852 Brokärrs Bron). 1979 Kaskelantie, Brokärrsvägen, ja Kaskelankuja, Brokärrsgränden. (Nr 24.2.2014)

Kaviokuja, **Hästhovsgränden**
Asemakaavassa Kaviokuja, Hästhovgr. Virhe on vain toisessa ruots. nimessä, joka voidaan jättää pois. Osoitteet eivät muutu.(Nr 19.5.2014)

Kormuniitynkenttä, ***Kormängsplanen***
Urheilukenttä Hakunilan urheilupuistossa. (Nr 19.5.2014)

Kormuniitynreuna, **Kormängskanten**
Suojaviheralue Kehä III:n vieressä, Kormuniitynpuiston reunassa. Kormängen johtuu kormusta eli hiilimiilusta. (Nr 24.2.2014)

Käärmekalliontie, **Ormbergsvägen**
Käytössä oleva tiennimi puuttuu asemakaavasta. Tie nimettiin 1993, koska ambulanssi ei löytänyt paikkaa. (Nr 24.2.2014)

Lahdenväylä, **Lahtisleden**
Käytössä oleva tiennimi puuttuu asemakaavasta. (Nr 24.2.2014)

Liinakkopolku, **Linluggsstigen**
Jokiniementieltä Lahdentielle menevä jalankulkukatu. Liinakkopuiston vieressä. (Nr 10.3.2014)

Liinakkopuistikko, **Lilla Linluggsparken**
Liinakkopuiston toinen osa Lahdentien ja Liinakkopolun välissä. (Nr 10.3.2014)

Liinakkopuisto, **Linluggsparken**
Asemakaavassa virheellisesti Liinakkopuisto – Linluggspark. Perusteena oikeinkirjoitus. (Nr 14.4.2014)

Nissbackan kartano, Nissbacka gård
Suojeltava historiallisen kartanon ja taidepuiston korttelialue, jolla ympäristö kehitetään aikaisempaa luonnetta palauttaen (EAM/s). Kartanon nimi puuttuu asemakaavasta. Omistajat kuultiin 7.5. – 28.5.2014, jolloin mielipiteitä ei saatu ja 14.8.2014. jolloin he ehdottivat nimeä Nissbakcan kartanon veistospuisto. Kartassa Nissbackan kno, 1648 Nissbaka, 1682 Nissbacka, johon sisältyy henkilönnimi (1621 Niels Makalös, 1624 Nils Makalös). (Nr 10.3.2014; Nr 18.8.2014)

Nissbackanniitty, **Nissbackaängen**
Suojeltava historiallisen kartanon puistoalue (EVP/s) Nissbackan kartanon eteläpuolella. Nimestä keskusteltiin Nissbackan kartanon omistajien kanssa 14.8.2014, jolloin he ehdottivat tätä nimeä. Alueen omistaa kaupunki. (Nr 18.8.2014)

Nissbackanpuisto, **Nissbackaparken**
Puisto Nissbackan kartanon pohjois- ja itäpuolella. Nimi esiintyy asemakaavassa (1981) kaksi kertaa, joista toinen virheellisesti Nisspackaparken. (Nr 19.5.2014)

Oritie, **Hingstvägen**
Oritien jatkeena oleva jalankulkukatu, jossa on osoitteita Oritieltä. (Nr 10.3.2014)

Pollepuisto, **Pålleparken**
Pieni lastentarhapihaksi varattu puistoalue (PLAS) Hiirakkopolun varrella. Lähellä on Hepopuisto. (Nr 10.3.2014; Nr 14.4.2014)

Rauniopuisto, **Ruinparken**
Suojeltava historiallisen kartanon puistoalue (EVP/s) Nissbackan kartanon länsipuolella. Täällä on Nissbackan kartanon vanhan päärakennuksen raunio. Nissbackan kartanon omistajat on kuultu 7.5. – 28.5.2014 ja 14.8.2014. Alueen omistaa kaupunki. (Nr 10.3.2014; Nr 18.8.2014)

Riimumäki, **Runbacken**
Riimukujan päässä oleva erillinen puisto, virastokartan Riimumäkeä. Nimi johtuu riimukirjoituksesta (runa), ei hevosen riimuista (grimma). Pohjoisempana on jo Riimupuisto. (Nr 10.3.2014)

Suitsikuja, **Betselparken**
Nyt Suitsikuja, Betslegränden, joka on riikinruotsalainen muoto. Suomenruotsiksi pitää olla Betselgränden. Perusteena on oikea käännös. (Nr 10.3.2014)

Suitsipuisto, **Betselparken**
Nyt Suitsipuisto, Betsleparken, joka on riikinruotsalainen muoto. Suomenruotsiksi pitää olla Betselparken. Sama nimi viereiselle suojaviheralueelle. Maastossa kulkija ei näe eri kaava-alueiden rajoja. (Nr 10.3.2014)

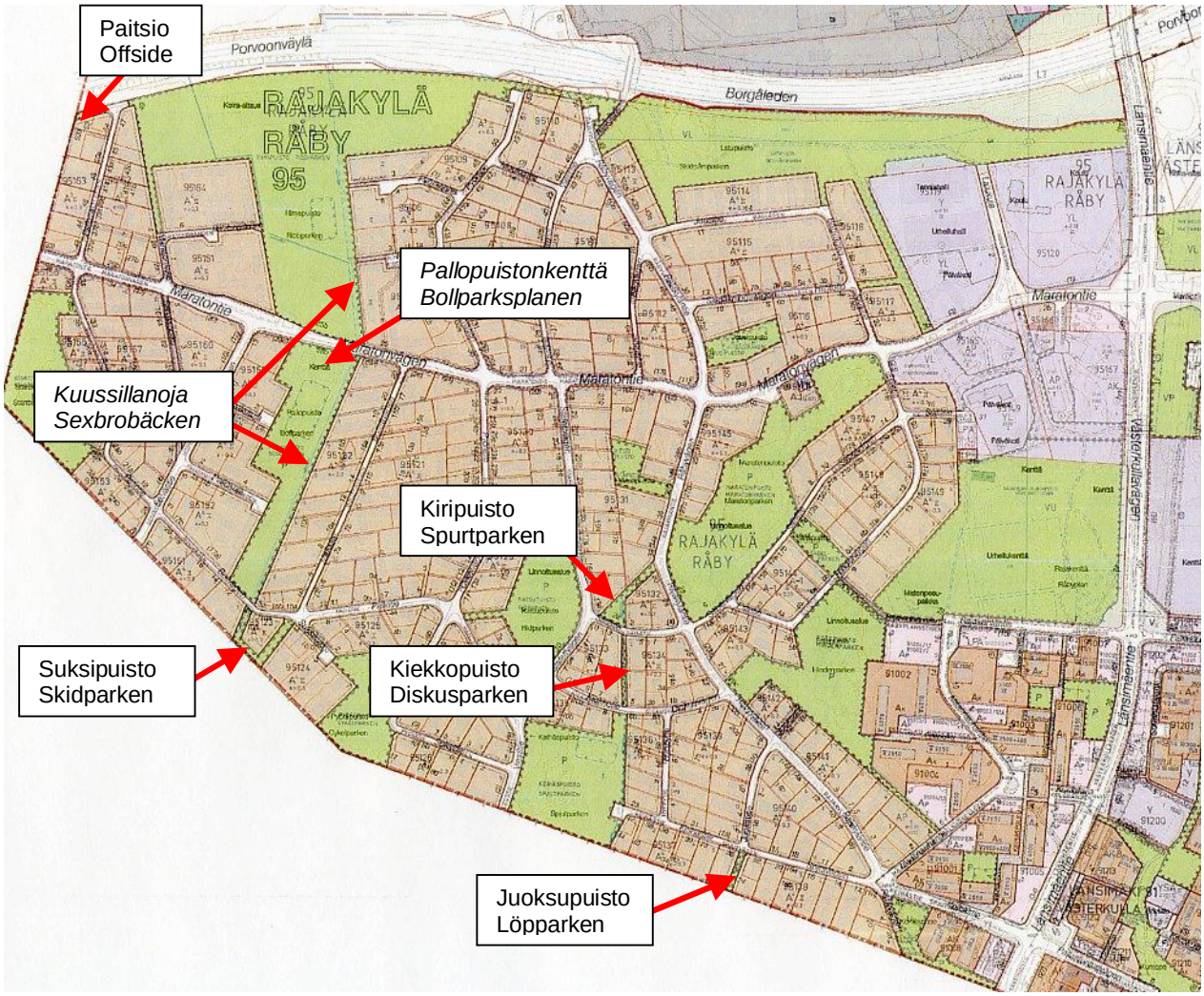
Tammapuisto, **Märrparken**
Pieni lastentarhapihaksi varattu puistoalue (PLAS) Hakunilanraitin varrella, Hepopolun kohdalla, Oritiestä pohjoiseen. Etelämpänä on Oripuisto. (Nr 10.3.2014)

Vaunukallionkenttä, ***Vagnbergsplanen***
Urheilukenttä Vaunukallio-puistossa. (Nr 19.5.2014)

Viikinkipuisto, **Vikingaparken**
Pieni puisto Sankarikujan päässä, Viikinkipolun vieressä. (Nr 10.3.2014)

KO. 95 RAJAKYLÄ

Kun Rajakylän teitä nimettiin vuonna 1952, saatiin urheiluaihe tulevista olympialaisista.



Juoksupuisto, **Löpparken**
Puisto Juoksutien eteläpäässä, sen jatkeena. (Nr 10.3.2014)

Kiekkopuisto, **Diskusparken**
Puisto Kiekkotien ja Säilätien välissä. Puistossa on oja. (Nr 10.3.2014)

Kiripuisto, **Spurtparken**
Puisto Säilätien ja Rajakyläntien välissä, Viestitiestä koilliseen, Maratonpuistosta länteen. Säiläpuisto ja Viestipuisto ovat jo. (Nr 10.3.2014)

Kuussillanoja, Sexbrobäcken
Luonnonoja Pallopuistossa ja Rimapuistossa. 2009 Kuussillanoja. Ojan ylittävän sillan nimestä (1913 Sexbro). => Ko. 93. (Nr 19.5.2014)

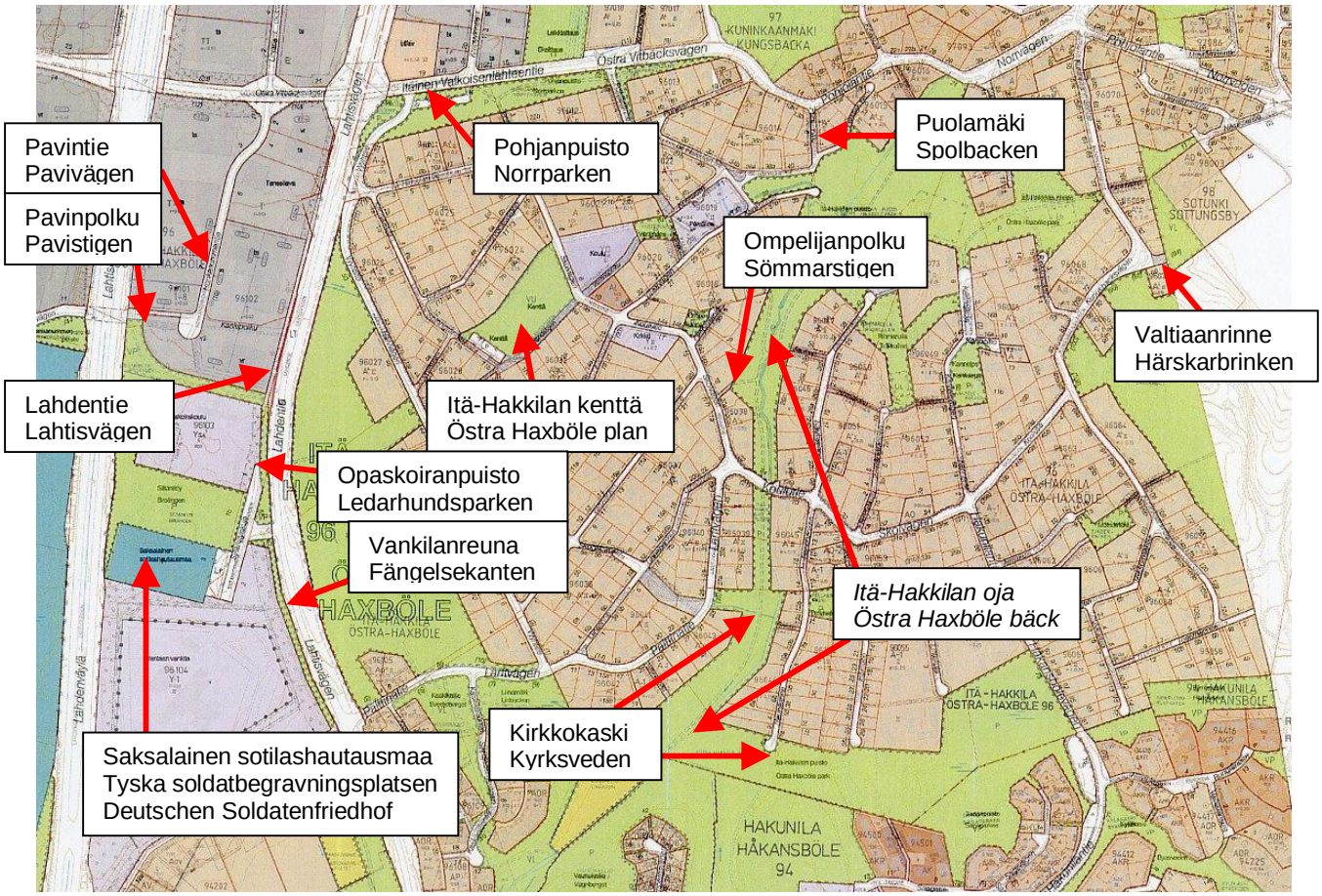
Suksipuisto, **Skidparken**
Puisto Helsingin rajalla, Pallotien eteläpuolella, Suksikujan länsipäässä. (Nr 10.3.2014)

Paitsio, **Offside**
Pieni puisto Pallotien pohjoispään länsipuolella, kaupungin rajan ja Porvoonväylän vieressä. Pallopuisto on jo toisaalla. (Nr 10.3.2014)

Pallopuistonkenttä, **Bollparksplanen**
Urheilukenttä Pallopuistossa. (Nr 19.5.2014)

KO. 96 ITÄ-HAKKILA

Nimistön aihepiirinä on kangastyöt, ehkä kangasmaastosta johtuen. Nyt annettavat nimet on saatu paikallisista aiheista.



Itä-Hakkilan kenttä, Östra Haxböle plan
Urheilualue (VU-alue) Koulutien ja Kehruukujan välissä, asemakaavassa nimetön. 1950 Urheilukenttä. Yleisesti Itä-Hakkilan urheilukenttä, mutta liikuntatoimen kolmijaossa on 1) urheilupuistoja kilpaurheiluun, 2) liikuntapuistoja virkistysliikuntaan ja 3) kenttiä, jotka ovat pallo- yms. kenttiä. (Nr 10.3.2014)

Itä-Hakkilan oja*, *Östra Haxböle bäck
Luonnonoja, joka laskee Itä-Hakkilan puistosta Kormuniitynojaan. (Nr 24.2.2014)

Kirkkokaski, **Kyrksveden**
Nyt Itä-Hakkilan puisto, Östra-Haxböle park (1977), joka ulottuu Palttinatien eteläpuolelta Pohjolantielle. Sama nimi on sekä kaupunginosan sisä- että ulkopuistolla Koulutien molemmin puolin. Opaskartassa nimi on sisäpuistolla. Etelämpänä ovat Liinapelto, Linåkern, ja Saagapuisto, Sagaparken.

Palttinatien ja Nauharinteen välinen notko oli 1761-69 Kyrksveden. 1957 Nissbackasta lohkottiin Carl-Magnus Ramsaylle Kyrksvedja, jolle on rakennettu Nauharinne, Häkilätie ja Lihtakuja sekä Palttinatien pohjoisin osa. Myös 1958 ja 1961 Kyrksvedja. Aluetta sanottiin vielä 1963 kyrkksviddja, tsyrkksviddja, kyrkksveddia, tscrkksvedia, tsyrkksveddja, tsörkksviddja; sen kerrottiin olleen avoin paikka, josta löydettiin vanha talonpohja, Itä-Hakkilan puistossa Puolamäestä koilliseen. Kirkkokaski on läpinäkyvä käännös.

Tästä lienee kulkenut talvella tasainen oikotie joko Helsingin pitäjän tai Sipoon kirkkoon. Vertaa, että Sotungista on kuljettu kirkkoon Kyrkbergetin yli.

(Nr 10..3.2014)

Lahdentie, **Lahtisvägen**
Lahdentien länsireunalla kulkeva jalankulkukatu, käytännössä Lahdentien kevyen liikenteen raitti, ero on vain hallinnollinen. (Nr 10.3.2014)

Ompelijanpolku, **Sömmarstigen**
Jalankulkukatu Ompelijankujan eteläpuolella, lähtee Koulutieltä. (Nr 19.5.2014)

Opaskoiranpuisto, **Ledarhundsparken**
Puistokaistale Opaskoirakoulun, Siltaniitynkujan ja Lahdentien välissä. (Nr 10.3.2014)

Pavinpolku, **Pavistigen**
Jalankulkukatu edellisen eteläpäässä. (Nr 10.3.2014)

Pavintie, **Pavivägen**
Nyt Honkanummentie, Furumovägen, joka on asemakaavassa katkaistu. Honkanummi sijaitsee Lahdenväylän toisella puolella. Täällä sijaitsee tanssilava Pavi. Se on lyhennenimi Helsinki Paviljongista, joka valmistui 1965, mutta jo silloin Helsinki-Pavi -tanssilava. Kadun varrella on osoitteita, jotka muuttuvat. Kuulemisessa 7.5. – 28.5.2014 Harri Laine vastusti muutosta tai ehdotti nimeä Linjatie, joka ei käy, koska sen numerointi lähtee pohjoiseen; Sari Lehtoranta ja SKP Uudenmaan piiri ry puolsivat uutta nimeä. (Nr 10.3.2014)

Pohjanpuisto, **Norrparken**
Puisto Itäisen Valkoisenlähteentien ja pysäköintialueen LP välissä, osa isompaa Pohjanpuistoa. (Nr 10.3.2014)

Puolamäki, **Spolbacken**
Katu. Asemakaavassa virheellisesti Puolamäki, Spolpacken. (Nr 18.8.2014)

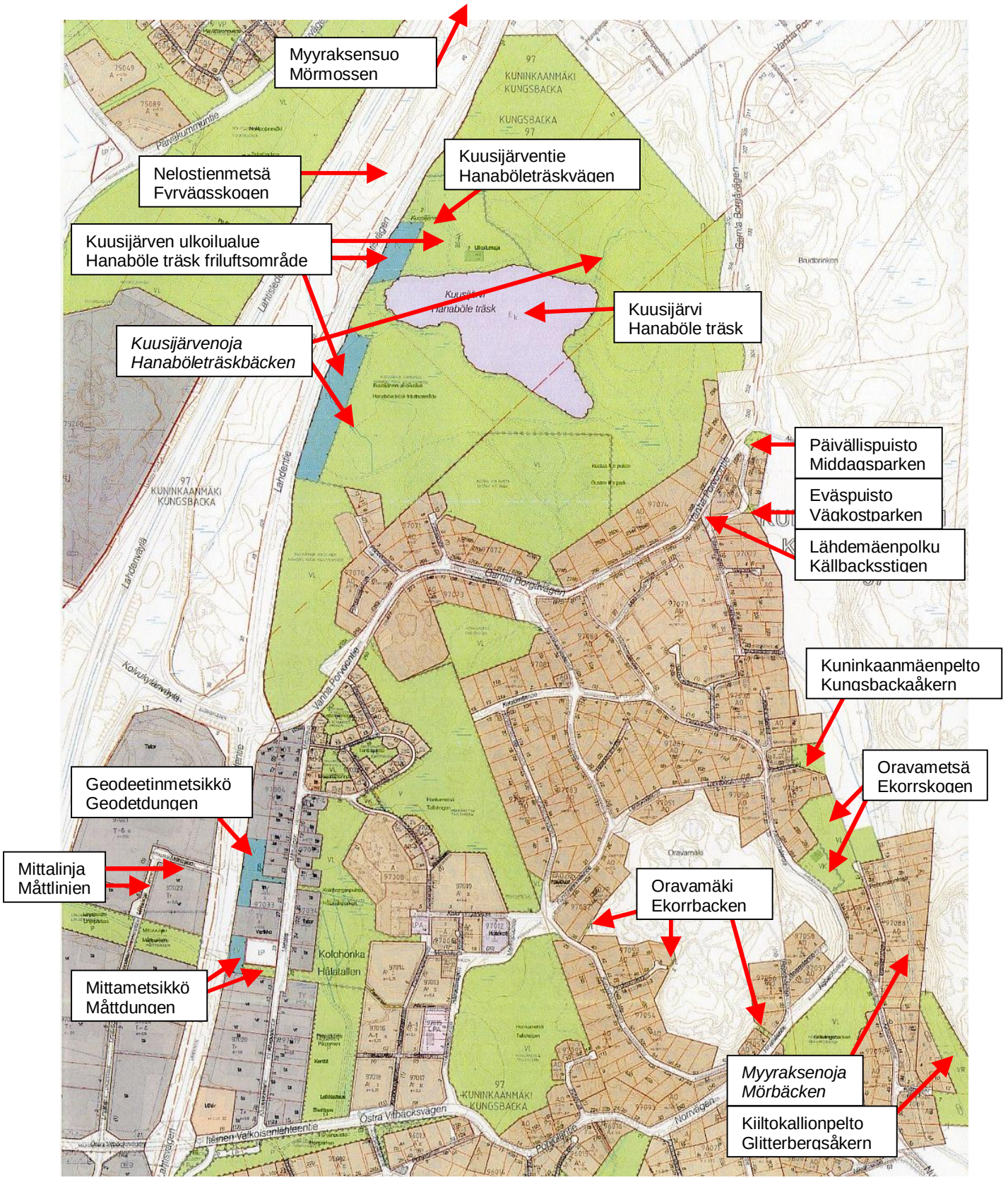
Saksalainen sotilashautausmaa, **Tyska soldatbegravningsplatsen**, **Deutschen Soldatenfriedhof**
Hautausmaa-alue H. Koko saksalainen nimi on Deutschen Soldatenfriedhof Helsinge bei Helsinki-Honkanummi. Täällä on 1. ja 2. maailmansodissa kuolleiden saksalaisten sotilaiden hautausmaa, jota hoitaa Volksbund Deutsche Kriegsgräberfürsorge e.V. (Kassel). (Nr 24.2.2014)

Valtiaanrinne, **Härskarbrinken**
Kuninkaanmäentiestä Kuninkaanpolun eteläpuolella erkaneva jalankulkukatu, rinne, joka vie Nikuksen-puistoon. Valtiaanrinne sopii, vaikka katua ei koskaan rakennettaisi. (Nr 19.5.2014)

Vankilanreuna, **Fängelsekanten**
Puistokaistale Vantaan vankilan ja Lahdentien välissä. (Nr 10.3.2014)

KO. 97 KUNINKAANMÄKI

Kaupunginosan nimi johtuu kuningas Kustaa III:n päivällisestä Suuren rantatien varrella lähellä Kuusijärveä kesäkuussa 1775. Maanmittausaihe johtuu neljän kylän rajalla olleesta rajapuusta, 1697 Hålatall. Kadunnimissä esiintyy mäkimaastosta johtuen usein loppuosa -mäentie.



Eväspuisto, **Vägkostparken**
Pieni lähivirkistysalue Lähdemäentien itäpuolella. Sijaitsee isommasta → Päivällispuistosta etelään. Nimi johtuu Kustaa III:n päivällisestä Suuren rantatien varrella 10.6.1775. (Nr 14.4.2014)

Geodeetinmetsikkö, **Geodetdungen**
Pohjoisempi suojaviheralue Lahdentien ja Mittatien tonttien välissä, Mittatie 23:n kohdalla. Maanmittausaiheesta, joka johtuu vanhasta rajapuusta Hålatallen (1697 Hålatall). Pohjoisempana on mm. Maanmittarintie ja Insinöörinkuja. (Nr 14.4.2014)

Kiiltokallionpelto, **Glitterbergsåkern**
Retkeilyalue, tosiasiassa pelto, jonne johtaa Kiiltomäki – Glitterbacken (2002) -niminen katu. Nimi johtuu kadun päässä kiiltävästä avokalliosta. (Nr 14.4.2014)

Kuninkaanmäenpelto, **Kungsbackaåkern**
Lähivirkistysalue Kielomäenkujan päässä, osa laajempaa peltoa. Nimi viereisen asutuksen ja kaupunginosan mukaan. (Nr 14.4.2014)

Kuusijärvenoja, Hanaböleträskbäcken
Lahdenväylän vierestä Kuusijärveen ja siitä Myyraksenojaan laskeva luonnonoja. 2009 Kuusijärvenoja. Katso seuraavaa. (Nr 24.2.2014)

Kuusijärventie, **Hanaböleträskvägen**
Tie johtaa Kuusijärven pysäköintialueelle ja ulkoilumajalle. 1968 oli Kuusijärventie, Hanaböleträskvägen, joka ei mennyt järvelle. Tämä tie nimettiin 1992 Kuusijärventie, Hanaböle Träskvägen, mutta nimi puuttuu asemakaavasta (1999). Kielenkääntäjät (2012) pitivät ruots. muotoa kielihirviönä ja ehdottivat muotoa Hanaböleträskvägen, koska Hanaböle Träskvägen tarkoittaa 'Hanabölen Järvitie/Suotie', 'suon ylittävä tie', josta ei ole kyse. Vertaa Pitkäjärventie – Långtäskvägen. (Nr 24.2.2014)

Kuusijärven ulkoilualue, **Hanaböle träsk friluftsområde**
Kaksi suojaviheraluetta ja uimaranta-alue Lahdentien vieressä. Ulkoilureitti kulkee tätä kautta. Annetaan sama nimi kuin viereisellä virkistysalueella (1994), koska kulkija ei näe maastossa eri kaava-alueiden rajoja. (Nr 14.4.2014)

Kuusijärvi, **Hanaböle träsk**
Erityisalue, järvi. 1690-luvulla Träsk, 1749 Rå Träsk, 1760 Hanaböle träsk ... 1958 Kuusijärvi. Nykyinen nimi lisätään asemakaavaan. (Nr 24.2.2014)

Lähdemäenpolku, **Källbacksstigen**
Jalankulkukatu Lähdemäentieltä Vanhalle Porvoontielle. Tällä kohdalla Vanhan Porvoontien eteläpuolella on ollut lähde Kungenskälla (SLS 1913). Kuningas Kustaa III on voinut saada tästä vettä pysähtyessään päivälliselle tien pohjoispuolelle 10.6.1775. (Nr 14.4.2014)

Mittalinja, **Måttlinjen**
Katu. Asemakaavassa virheellisesti Mittalinja, Mätlinjen. Perusteena oikeinkirjoitus. (Nr 14.4.2014)

Mittametsikkö, **Måttdungen**
Eteläisempi suojaviheralue ja lähivirkistysalue Lahdentien ja Mittatien välissä, Mittatie 29:n kohdalla. Lahdentien länsipuolella on Mittapuisto, jonne asemakaavan mukaan veisi alikulkutunneli. Siellä on myös katu Mittalinja. (Nr 14.4.2014)

Myyraksenoja, Mörbäcken
Luonnonoja Kiiltokallionpellolla. Virtaa Myyraksensuolta (1769 Meurmossa) Krapuojaan. Nimi esiintyy opaskartassa 2006 alkaen. Nimi lisätään asemakaavaan Kuninkaanmäkeen kortteliin 97088. (Nr 14.4.2014)

Myyraksensuo, **Mörmossen**
Yleiskaavan suojaviheralue Lahdenväylän ja Lahdentien välissä, Laurintieltä Sipoon rajalle. Laaja rahkarämeinen kohosuo Sipoon Myraksen kylän rajalla. 1749 Slät måsa, 1769 Meurmossa, 1779 Myr Måsa, 1839 Stormåssan, 1909 Stormossan, 1913 Meurmossen, möurmåsan, 1914 Meurisuo, 1926 Stormossan. 1963 möörmosan, hanaböle mosan, posstbuunsmosona (Myraksen rinnakkaisnimi oli Postbuns, koska talonpoika on ajanut postia). 1967 saatiin nimet Myörinsuo, Möyrinsuo, Mörmossan, myörinsua ja möyrinsua. 1969 Myyraksen suo, 1970 Myraksensuo, 1984 Myyraksensuo, 2003 Myyraksensuo, Mörmossen. 2013 myyrmosan, myyrmossen. Nimi virastokarttaan, samaa suota kuin Lahdentien itäpuolella. (Nr 19.5.2014)

Nelostienmetsä, **Fyrvägsskogen**
Yleiskaavan suojaviheralue Lahdenväylän ja Lahdentien välissä, Koivukylänväylältä Laurintielle. Metsää. Lahdentie on ollut valtatietä 4 eli Nelostietä, jota on nyt Lahdenväylä. (Nr 19.5.2014)

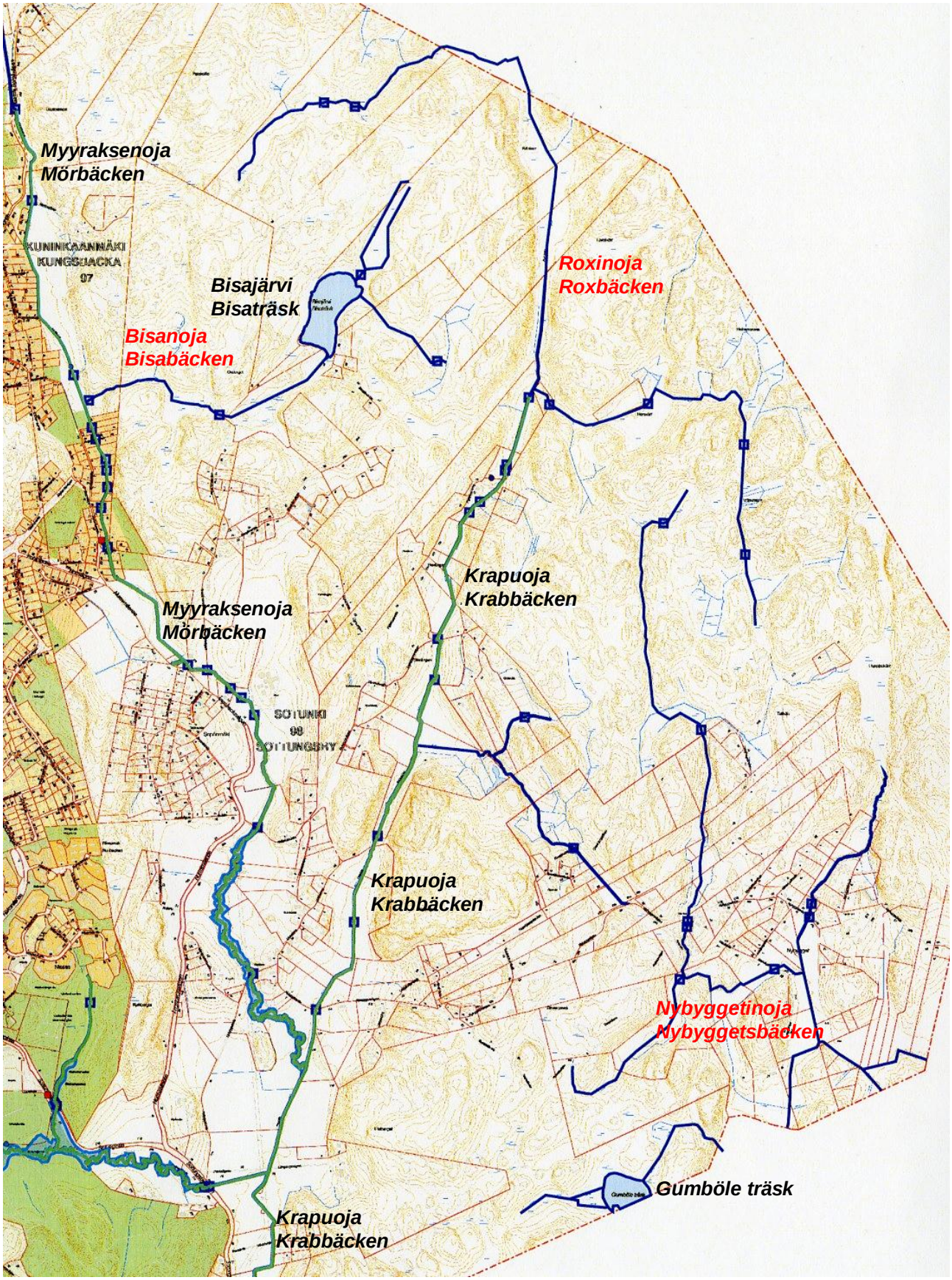
Oravametsä, **Ekorrskogen**
Leikkikenttä ja lähivirkistysalue Kiertomäentie 28 - 30:n kohdalla, metsärinnettä. Kiertomäentien toisella puolella on Oravamäki, Ekorrbacken. (Nr 14.4.2014)

Oravamäki, **Ekorrbacken**
Oravamäkeen liittyvät lähivirkistysalueet (3 kpl). (Nr 14.4.2014)

Päivällispuisto, **Middagsparken**
Lähivirkistysalue Vanhan Porvoontien ja Neidonrinteen kulmauksessa melko lähellä paikkaa, jossa kuningas Kustaa III söi päivällistä paljaalla maalla 10. kesäkuuta 1775. Tästä tapahtumasta Kuninkaanmäki on saanut nimensä. Metsärinnettä. (Nr 14.4.2014)

KO. 98 SOTUNKI

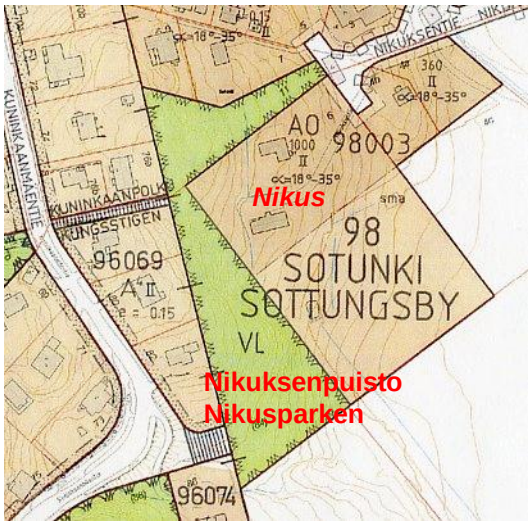
Sotunkiin nimet on saatu vanhoista paikannimistä ja paikallisista aiheista.



Bisanoja*, *Bisabäcken
Bisajärvestä Myyraksenojaan laskeva luonnonoja. Talon nimestä Bisa (1557 bissa bertil), joka tarkoittaa ‘ukkoa’, ‘äijää’. Nimi lisätään karttaan. (Nr 24.2.2014)

Krapuoja*, *Krabbäcken
1760-69 yläjuoksulla Stenbäck, 1913 alajuoksulla Gumbölebäcken, Gumböle bäck, 1961 Länsisalmenpuro, 1963 sanottu krabbbekkin ja krabbbekken, 1970 Rapuoja. 1971 ojaa suoristettiin. 1974 Krabbäcken, 1976 Krapuoja, Krabbäcken. Nykyinen nimi. (Nr 24.2.2014)

Myyraksenoja*, *Mörbäcken
Myyraksensuolta Krapuojaan laskeva luonnonoja. 1913 Nygårdsinoja (alajuoksu), 2006 Myyraksenoja, Mörbäcken, 2009 Sotunginoja (alajuoksun harkinnaisnimi). Nimistöryhmä katsoo, että koko oja on vakiintuneesti Myyraksenoja. Nimi lisätään asemakaavaan Kuninkaanmäkeen kortteliin 97088. (Nr 24.2.2014; Nr 14.4.2014)



Nikuksenpuisto, **Nikusparken**
Lähivirkistysalue Nikuksentien päässä, Nikuksen talon vieressä. Katso seuraavaa. (Nr 14.4.2014)

Nikus
Talo AO-alueella. Nikus torp on ollut Håkansbölen kartanon ”uusi” metsänvartijanasunto (SLS 1913). Nikus on lohkottu Smedsistä 1920 (MHA). Nykyinen päärakennus on vuodelta 1976. (Nr 14.4.2014)

Nybyggetinoja*, *Nybyggetsbäcken
Nybyggetin asutuksen halkaiseva ja Helsingin Karlsvikeniin laskeva luonnonoja. 2009 Nybyggetinoja. Nimi lisätään karttaan. (Nr 19.5.2014)

Roxinoja*, *Roxbäcken
Krapuojan yläjuoksu. 1708 Rux ängen, Råx ängen (niitty Kalkkiuunintiellä), 1761-69 Roxängen, 1788 Råxäng, 1799 Öfre Råxängen ja Nedre Råxängen, 1913 Rocksängen, sanottu råkksängin, 1963 rokksbek (Roxbäck), 1963 steenbekk (oja), alempana skuuengsbekkin, 2006 karttaan Roxbäcken, siitä 2009 mukaelma Roxinoja. Suom. nimi lisätään karttaan. (Nr 19.5.2014)

21 § **Yhteistoimintasopimus kirkon korttelin kehittämisestä/Vantaan seurakuntayhtymän asemakaavan muutoshakemus / J-VN**

VD/8500/10.02.04.01/2014

J-VN/LM-H/TLA/ATI/HV

Vantaan seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto päätti kokouksessaan 30.9.2014 Tikkurilassa sijaitsevan Seurakuntien virastotalon purkamisesta ja, että seurakuntayhtymä hakee asemakaavan muutosta omistamalleen koko tontin 92-61-204-2 alueelle, jossa sijaitsee virastotalon lisäksi Tikkurilan kirkko. Yhteinen kirkkovaltuusto oli jo aiemmin 4.12.2012 päättänyt, että Tikkurilan kirkon uudisosaa ei rakenneta ja, että olemassa oleva Tikkurilan kirkko puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi kirkkorakennus. Lupaa rakennusten purkamiselle ei ole vielä haettu.

Asemakaavan muutoshakemuksessaan Vantaan seurakuntayhtymä esittää omistamalleen tontille tehokasta asunto- ja liikerakentamista. Kaavamuutoshakemuksen toteuttaminen merkitsee Tikkurilan kirkon sekä Seurakuntatalon purkamista. Hakemuksen perusteluina seurakuntayhtymä esittää nykyisen kirkkorakennuksen osalta, että kirkkorakennus on asetettu sisäilmaongelmien takia käyttökieltoon, jonka vuoksi Tikkurilan seurakunnalta puuttuu toimitilat Tikkurilan keskusta-alueelta. Tehtyjen selvitysten perusteella kirkon on todettu olevan niin huonossa kunnossa, että varmuutta mittavien korjausten onnistumisesta ei ole saatu. Lisäksi kirkkorakennus ei tiloiltaan vastaa seurakunnan nykypäivän toiminnan tarpeita, eikä toiminnan edellyttämiä tilajärjestelyjä ole rakennusteknisistä syistä mahdollista toteuttaa olemassa olevaan rakennukseen. Virastotalon osalta seurakuntayhtymä toteaa, että seurakuntien toiminnan ja talouden kiristyessä seurakuntayhtymällä ei ole tulevaisuudessa tarvetta erilliselle virastotalolle. Virastotalon muuttamiseksi muuhun käyttöön tai virastotalon peruskorjaukseen seurakunnilla ei ole taloudellisia resursseja.

Tontti sijaitsee kaupunkikuvallisesti yhdellä Tikkurilan keskustan keskeisimmistä paikoista. Vantaan kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan Tikkurila on keskustakehittämisen kärkihankkeita. Tikkurilassa on tarvetta tehostaa keskustan maankäyttöä, joten olemassa oleva asemakaava kaipaa seurakuntayhtymän mukaan uudistamista. Asemakaavamuutos palvelee yhdyskuntarakenteen täydentämistavoitteita, antaa mahdollisuuden asuntotuotannon lisäämiseen keskusta-alueelle sekä mahdollistaa uudenlaisen yhteistyön kehittämisen eri toimijoiden kesken. Asemakaavamuutoksella on myös tarkoitus tuottaa lisäarvoa Tikkurilan keskusta-alueelle monitahoisen yhteistyön varmistamiseksi ja edelleen kehittämiseksi muun muassa Vantaan kaupungin ja ns. kolmannen sektorin toimijoiden kanssa sekä mahdollisten muiden palvelutuottajien kanssa. Korttelissa sijaitsevat nykyrakennukset eivät tilankäytöltään vastaa niitä yhteistyö- ja kehittämistavoitteita, mitä kaupungin osatoimintojen kanssa on eri puolilla Vantaata kehitetty. Asemakaavamuutoksella voidaan mahdollistaa entistä paremmat puitteet myös kolmannen sektorin toimijoitten kanssa tapahtuvaa yhteistyötä varten.

Vantaan kaupunki omistaa samassa korttelissa Unikotien puolella tontin 92-61-204-6, joka on tällä hetkellä paikoituskäytössä. Seurakuntayhtymä on esittänyt kaupungille, että kaupunki tulisi mukaan kaavoitushankkeeseen, mikäli kaupunki ryhtyy kaavoittamaan heidän tonttiaan, koska koko korttelin kaavoittaminen samalla kertaa olisi kaupunkikuvallisesti perusteltua. Seurakuntayhtymän tontin pinta-ala on 5.386 m2 ja kaupungin tontin 1.891 m2.

Nykyisessä asemakaavassa seurakuntayhtymän tontti on varattu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Seurakuntien virastotalon osalta kaavamääräys (kt) sallii myös muiden kuin seurakunnan ja uskonnollisen yhteisön tilojen sijoittamisen rakennukseen. Nykyinen kirkkorakennus on asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr), jota ei saa purkaa. Kaavamääräyksissä todetaan mm., että kirkkorakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että vuonna 1956 rakennetun kirkkorakennuksenhistoriallinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Kaupungin omistama tontti on asemakaavassa varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Yleiskaavassa molemmat tontit on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Kaupunki ja seurakuntayhtymä ovat neuvotelleet asemakaavan muutoshakemuksen johdosta. Neuvotteluissa on todettu, että mikäli asemakaavan muutoshakemuksen mukaiseen kaavoitukseen ryhdytään, on kokonaisuuden kannalta perusteltua liittää kaavamuutostyöhön myös kaupungin tontti. Samoin kaavamuutostyötä varten osapuolet laativat vähintään kaksi viitesuunnitelmaa. Asemakaavaprosessissa kolmantena vaihtoehtona on voimassa olevan

asemakaavan mukainen kirkkorakennuksen suojelu ja lisärakentaminen. Kaavamuutoshakemuksen perusteluissa esitetty nykyisen kirkkorakennuksen huono kunto on todellinen kuten myös se, että korjattunakaan kirkkorakennus ei vastaisi nykypäivän tarpeita. Kirkkorakennus on kuitenkin asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa.

Neuvotteluissa on päädytty siihen, että mikäli kaupunki ryhtyy asemakaavamuutostyöhön, kaupunki ja seurakuntayhtymä sopivat liitteenä olevalla yhteistoimintasopimuksella yhteistoiminnasta mm. maankäytön suunnittelun ja yhteistyökumppanien kilpailutuksen suhteen.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan osapuolet teettävät myöhempää kilpailutusta varten vähintään kaksi viitesuunnitemaan alueen maankäytöstä, joista yhden viitesuunnitelman tulee olla sellainen, jossa nykyinen kirkkorakennus rakennetaan kokonaan tai pääosin uudelleen siten, että uuden rakennuksen luonne vastaa nykyistä kirkkorakennusta, mutta kuitenkin siten, että toimintojen ei tarvitse olla kirkollisia. Rakennus tulisi olemaan liike-, palvelu- tai asuinkäytössä. Muissa viitesuunnitelmissa nykyisen kirkkorakennuksen tilalle suunnitellaan täysin uusi rakennus. Kaikissa suunnitelmissa oletetaan seurakuntayhtymän virastotalo puretuksi. Sopijapuolet jakavat viitesuunnitelmien laatimiskustannukset puoliksi.

Suunnitelmien lähtökohtana on sopimusalueen keskeinen sijainti Tikkurilan keskustassa tulevan kävelykadun varrella. Tavoitteena on tehokas asuntorakentaminen katutason liiketiloineen. Suunnitelma voi sisältää erilaisia palvelu- ja toimistotiloja. Lisäksi suunnitelmassa tulee seurakunnan tilatarpeet mm. kirkon tai kirkollisten tilojen suhteen.

Viitesuunnitelmien valmistumisen jälkeen sopijapuolet järjestävät kilpailun yhteistyökumppanien löytämiseksi. Kilpailutuksessa pyydetään kilpailuun osallistujia laatimaan viitesuunnitelmien tavoitteita noudattaen oma ehdotuksensa sopimusalueen maankäytöstä ja rakentamisesta. Tällöin kilpailuun osallistujat voivat arvioida esittämiensä suunnitelmien toteuttamiskelpoisuutta omista lähtökohdistaan. Ehdotuksien tulee sisältää mm. maankäytön yleissuunnitelma pysäköintiratkaisuineen, ehdotus asuintalojen rahoitus- ja hallintamuodoista sekä arvioitu rakentamisaikataulu. Kilpailun tässä vaiheessa ei osallistujilta pyydetä hintatarjousta, koska haastavan suunnittelutehtävän vuoksi on oletettavaa, että valittujen yhteistyökumppaneiden kilpailuehdotuksia tullaan ennen asemakaavoitusta kehittämään paljonkin mm. rakennusoikeuden, pysäköintijärjestelyiden ja rakennusten käyttötarkoituksen suhteen. Lopullinen kauppahinta tullaan sopimaan neuvottelumenettelyllä.

Osapuolet ovat sopineet, että rakennusoikeus tullaan jakamaan kaupungin ja seurakuntayhtymän kesken omistamiensa pinta-alojen suhteessa. Alueen asuntorakennusoikeudesta tullaan toteuttamaan 20 % valtion tukemana asuntotuotantona. Seurakuntayhtymä on sitoutunut maksamaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen yhdyskuntarakentamisen korvauksen, joka on 50 % kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta.

Kaupunginhallitus tulee päättämään kaupungin puolesta kilpailun voittajat sekä tekee tarvittavat tontinvarauspäätökset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 21

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) aloitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukainen asemakaavoituksen laatiminen edellä esitettyjen periaatteiden mukaisesti,
b) hyväksytään liitteenä oleva yhteistoimintasopimus ja oikeutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ja
c) kilpailutetaan yhteistyökumppanit sopimusalueen toteuttajiksi.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsenet Tarja Eklund, Minna Kuusela ja Seija Puha poistuivat kokoushuoneesta yhteisöjääviyden perusteella asian selostuksen ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Yhteistoimintasopimus Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisestä
- Vantaan seurakuntayhtymän asemakaavan muutoshakemus

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 050 3029167
projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 040 8308131
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

YHTEISTOIMINTASOPIMUS TIKKURILAN KIRKON KORTTELIN KEHITTÄMISESTÄ

1. Sopijapuolet

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) Asematie 7, 01300 Vantaa

Vantaan seurakuntayhtymä (jäljempänä Seurakuntayhtymä), Unikkotie 5 A, PL 56 Vantaa

2. Sopimuksen tausta ja sopimusalue

Seurakuntayhtymä on hakenut asemakaavan muutosta Tikkurilassa omistamalleen tontille 92-61-204-2 sekä määräalalle 92-61-9901-0-M506. Kiinteistöt muodostavat tonttijaon mukaisen tontin 92-61-204-5. Seurakuntayhtymä on hakenut 1.10.2014 asemakaavamuutosta Tikkurilan kirkon purkamiseksi ja uuden kirkon rakentamiseksi sekä samalla tontilla sijaitsevan Virastotalon purkamiseksi ja asuin- sekä muiden rakennusten rakentamisen mahdollistamiseksi tontille.

Kaavamuutoshakemuksen perustelut seurakuntayhtymällä ovat mm. seuraavat:
Tontti sijaitsee eräällä Tikkurilan keskustan merkittävimmistä paikoista. Voimassa oleva asemakaava on korttelin osalta vanhentunut Vantaan kaupungin yleiskaavan mukaisen yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta, missä edellytetään nykyistä kaupunkirakenteen täydentämistä, tiivistämistä ja uudistamista asunto- ja palvelutuotannon mahdollistamiseksi ja sitä kautta kaupunkikuvan ja lähiympäristön laadun parantamiseksi.

Seurakuntayhtymä on lähtenyt hankkeeseen yhteisen kirkkovaltuuston 4.12.2012 tekemän päätöksen pohjalta. Nykyinen kirkkorakennus on asetettu sisäilmaongelmien takia käyttökieltoon, jonka vuoksi Tikkurilan seurakunnalta puuttuu toimintatilat Tikkurilan keskusta-alueelta. Tehtyjen selvitysten perusteella kirkon on todettu olevan niin huonossa kunnossa, että varmuutta mittavien korjaustöiden onnistumisesta ei ole saatu. Koska henkilöstö on sairastunut vanhassa rakennuksessa, ei seurakuntayhtymä voi eikä halua ottaa riskiä toimimisesta tiloissa, jotka korjausten jälkeenkin saattaisivat merkitä toimimista työntekijöiden ja seurakuntalaisten terveyden uhalla. Kirkkorakennus ei tiloiltaan vastaa seurakunnan nykypäivän toiminnan tarpeita, eikä toiminnan edellyttämiä tilajärjestelyjä ole rakennusteknisistä syistä mahdollista toteuttaa olemassa olevaan rakennukseen.

Kaavamuutoshakemuksen mukaan tontilla sijaitsee myös seurakuntayhtymän yhteisten palvelujen sekä Tikkurilan seurakunnan ja Vanda svenska församlingin virastotalo, joka on teknisten järjestelmien ja rakenteiden osalta peruskorjattava täydellisesti vuosikymmenen loppuun mennessä. Seurakuntien toiminnan ja talouden kiristyessä seurakuntayhtymällä ei ole tulevaisuudessa ole tarvetta erilliselle virastotalolle. Virastotalon muuttamiseksi muuhun käyttöön tai virastotalon peruskorjaukseen seurakunnilla ei ole taloudellisia resursseja. Yhteinen kirkkovaltuusto on tehnyt 30.9.2014 päätöksen virastotalon purkamisesta.

Asemakaavamuutoshanke edellyttää että tontille saadaan riittävästi rakennusoikeutta asunto- ja liikerakentamista varten, jotta hanke on seurakuntayhtymän kannalta taloudellisesti mahdollinen, ja Tikkurilan kirkko voidaan toteuttaa.

Seurakuntayhtymän omistama alue on yleiskaavassa varattu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja asemakaavassa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Tontilla sijaitsee Seurakuntayhtymän omistama kirkko sekä virastotalo. Kirkkorakennuksessa sijaitsee myös toimitiloja.

Asemakaavamääräysten mukaan kirkkorakennus on suojeltava rakennus (sr), jota ei saa purkaa. Lisäksi kaavamääräyksissä on tarkempia määräyksiä YK-korttelissa yleensä sekä nimenomaan kirkkorakennuksessa tehtävistä korjaus-, muutos- ja lisärakennustöistä. Tonttijaon mukaisen tontin 92-61-204-5 pinta-ala on 5.654 m2, joka koostuu tontista 92-61-204-2 (5.386 m2) ja määräalasta 92-9901-0-M506 (268 m2). Tontin 5 rakennusoikeus 5.450 kem2 (4.450 kem2 + 1.000 kem2).

Kaupunki omistaa samassa korttelissa sijaitsevan Seurakuntayhtymän viereisen kiinteistön 92-61-9906-1, joka muodostaa tonttijaon mukaisen tontin 92-61-204-6 (jäljempänä tontti 92-61-204-6). Kaupungin tontti on yleiskaavassa varattu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja asemakaavassa keskustatoimintojen korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 1.891 m2 ja rakennusoikeus 2.800 kem2.

Seurakuntayhtymän ja Kaupungin omistamia tontteja kutsutaan jäljempänä sopimusalueeksi. Sopimusalue on esitetty liitteessä 1 ja sopimusalueen omistus liitteessä 2.

3. Sopimuksen tarkoitus

Sopijapuolten tarkoituksena on saada sopimusalueelle voimaan asemakaavan muutos, jonka mukaiset tontit myydään toteuttajalle tai kiinteistökehittäjälle (jäljempänä yhteistyökumppani). Tämä edellyttää mm. Seurakuntayhtymän omistaman ns. virastotalon (liite 3) purkamista sekä kirkkorakennuksen (liite 3) saneerausta tai purkamista. Osa sopijapuolten toiminnoista tai tonteista voi jäädä nykyisille omistajilleen.

Sopijapuolet sopivat tällä sopimuksella sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, asemakaavoituksen käynnistämisestä, maan luovutuksista yhteistyökumppanille sekä toteuttamissopimuksen laatimisesta.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

4. Maankäyttösuunnitelmat kilpailutusta varten

Sopijapuolet teettävät sopimusalueesta kaksi tai useampia maankäyttösuunnitelmaa, joita tullaan käyttämään kilpailutuksen viitesuunnitelmina. Yksi suunnitelmista tulee olla sellainen, jossa nykyinen kirkkorakennus rakennetaan kokonaan tai pääosin uudelleen siten, että uuden rakennuksen luonne vastaa nykyistä kirkkorakennusta, mutta kuitenkin siten että toimintojen ei tarvitse olla kirkollisia. Rakennus tulisi olemaan liike-, palvelu- tai asuinkäytössä (viitesuunnitelma 1). Muissa maankäyttösuunnitelmissa nykyisen kirkkorakennuksen tilalle on suunniteltu täysin uusi rakennus (viitesuunnitelma 2, joita voi olla useampiakin). Kaikissa maankäyttösuunnitelmissa oletetaan Seurakuntayhtymän tontilla sijaitseva virastotalo puretuksi.

Suunnitelmien lähtökohtana on sopimusalueen keskeinen sijainti Tikkurilan keskustassa tulevan kävelykadun varrella. Tavoitteena on tehokas asuntorakentaminen katutason liiketiloineen. Suunnitelma voi sisältää erilaisia palvelu- ja toimistotiloja. Lisäksi suunnitelmassa tulee seurakunnan tilatarpeet mm. kirkon tai kirkollisten tilojen suhteen.

Sopijapuolet jakavat maankäyttösuunnitelmien laatimiskustannukset puoliksi. Mikäli suunnitelmien teko vaatii yksityiskohtaisia selvityksiä esim. olemassa olevista rakennuksista, rakennuksen omistaja maksaa selvitykset. Mikäli maankäyttösuunnitelmien teettämiseen tulee mukaan muita tahoja, heidän tulee osallistua laatimiskustannuksiin.

Maaperätutkimusten ja muiden rakennettavuusselvitysten kustannukset jaetaan sopijapuolten kesken puoliksi.

Sopimusalueella sijaitsevan maanalaisen sekä maanpäällinen pysäköintilaitoksen autopaikkojen tarve tulee selvittää ennen kilpailutusta.

5. Yhteistyökumppanien kilpailutus

Viitesuunnitelmien valmistuttua sopijakumppanit kilpailuttavat sopimusalueen. Kilpailutuksessa pyydetään kilpailuun osallistujia laatimaan viitesuunnitelmien tavoitteita noudattaen oma ehdotuksensa sopimusalueen maankäytöstä ja rakentamisesta. Tällöin kilpailuun osallistujat voivat arvioida esittämiensä suunnitelmien toteuttamiskelpoisuutta omista lähtökohdistaan. Ehdotuksien tulee sisältää mm. maankäytön yleissuunnitelma pysäköintiratkaisuineen, ehdotus asuintalojen rahoitus- ja hallintamuodoista sekä arvioitu rakentamisaikataulu. Maankäyttösuunnitelmia tulee siten tehdä kaksi kappaletta: Maankäyttösuunnitelma 1 viitesuunnitelma 1:n pohjalta ja maankäyttösuunnitelma 2 viitesuunnitelma 2:n pohjalta.

Molemmissa maankäyttösuunnitelmissa uutta kirkkorakennusta varten erotetaan noin 1.500 m2:n tontti, joka voi jäädä Seurakuntayhtymän omistukseen. Mikäli asemakaava laaditaan maankäyttösuunnitelma 1:n periaatteella, Seurakuntayhtymän tarkoituksen on myydä erikseen nykyinen kirkkorakennus ja sen tarvitsema tontti yhteistyökumppanille.

Kilpailuohjelmassa tuodaan esille, että Seurakuntayhtymä on halukas neuvottelemaan omiin tarpeisiinsa soveltuvien tilojen ostamisesta tai vuokraamisesta pitkäaikaisella sopimuksella omaan käyttöönsä sopimusalueelle rakennettavista rakennuksista.

Sopijaosapuolet valitsevat yhdessä vähintään kaksi yhteistyökumppania. Yhteistyökumppanien valinnan keskeisiä kriteereitä ovat mm. maankäyttösuunnitelman soveltuvuus Tikkurilan keskukseen, esitetyn ratkaisun toteuttamiskelpoisuus ja yhteistyökumppanin kyky suoriutua vaativasta kiinteistökehitys – ja rakennushankkeesta. Näin valitun yhteistyökumppanien kanssa jatketaan asemakaavasuunnittelua.

Haastavan suunnittelutehtävän vuoksi on oletettavaa, että valittujen yhteistyökumppaneiden kilpailuehdotuksia tullaan ennen asemakaavoitusta kehittämään paljonkin mm. rakennusoikeuden, pysäköintijärjestelyiden ja rakennusten käyttötarkoituksen suhteen. Tämän vuoksi kilpailun tässä vaiheessa kilpailuun osallistuvilta ei pyydetä hintatarjousta. Lopullinen tonttien myyntihinta tullaan sopimaan yhteistyökumppaneiden kanssa neuvottelumenettelyllä. Kaupunki ja Seurakuntayhtymä tulevat kuitenkin asettamaan kilpailuohjelmaan yhteisen alimman hyväksyttävän kauppahinnan.

6. Asemakaavoitus

Kaupunki aloittaa asemakaavasuunnittelun heti yhteistyökumppanien valinnan jälkeen.

Seurakuntayhtymä maksaa kaupungille MRL 59 §:n mukaisena asemakaavan valmistelukuluja oman tonttinsa osalta maksuluokan 5 mukaan (erittäin vaativa kaavamuutos, maksu vuonna 2014 16.000 – 32.000 €).

Kaavamuutoksen valmisteluun tarvittavat suunnitelmat ja tutkimukset, jotka tilataan ulkopuolisilta konsulteilta, sopijapuolet maksavat puoliksi. Tällaisia voivat olla mm. liikenteen yleissuunnittelu, vesihuollon suunnittelu, melututkimus.

7. Toteuttamissopimus

Seurakuntayhtymä ja Kaupunki sitoutuvat tekemään kaavamuutokseen liittyen toteuttamissopimuksen/maankäyttösopimuksen tässä sanotuin pääehdoin. Sopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavamuutoksen hyväksyntää.

7.1 Rakennusoikeuden jako

Sopijapuolet jakavat kaavamuutoksen mukaisen rakennusoikeuden sopimusalueella omistamiensa pinta-alojen suhteessa seuraavin tarkennuksin.

Asemakaavamuutoksessa, joka laaditaan maankäyttösuunnitelma 1:n pohjalta (kts. sopimuskohta 5) Seurakuntayhtymän pinta-alaan ei lueta uuden kirkkorakennuksen tarvitsemaa maa-aluetta/tonttia rakennusoikeutta jaettaessa sopijapuolten kesken. Uuden kirkkorakennuksen tontin rakennusoikeus kuuluu Seurakuntayhtymälle. Uutta kirkkorakennusta varten erotetaan erillinen, rakennusoikeudeltaan noin 1500 kem2:n suuruinen tontti, joka voi jäädä Seurakuntayhtymän omistukseen.

Asemakaavamuutoksessa, joka laaditaan maankäyttösuunnitelma 2:n pohjalta (kts. sopimuskohta 5) Seurakuntayhtymän pinta-alaan lasketaan kuuluvaksi tontti 92-61-204-2 sekä se osa määräalasta 92-61-9901-0-M506, joka tulee kuulumaan tässä sopimuksessa tarkoitettuun tulevaan tonttiin. Seurakunnan pinta-alaan ei lueta uuden kirkkorakennuksen tarvitsemaa maa-aluetta/tonttia rakennusoikeutta jaettaessa sopijapuolten kesken. Uuden kirkkorakennuksen tontin rakennusoikeus kuuluu Seurakuntayhtymälle. Uutta kirkkorakennusta varten erotetaan erillinen, rakennusoikeudeltaan noin 1500 kem2:n suuruinen tontti, joka voi jäädä Seurakuntayhtymän omistukseen.

7.2 Rakennusten ja rakenteiden purkaminen

Kumpikin sopijapuoli vastaa omistamiensa rakennusten ja rakenteiden purkukustannuksista.

7.3 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus

Seurakuntayhtymä sitoutuu maksamaan kaupungille tontin 92-61-402-2 omistajana maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen korvauksen, joka vastaa 50 % kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta tontille 92-61-402-2. Korvaus voidaan suorittaa maanluovutuksena ja/tai rahasuorituksena

7.4 Kunnallistekniikka

Kaupunki vastaa kustannuksellaan sopimusalueen ulkopuolella sijaitsevan kunnallistekniikan rakentamisesta.

Sopimusalueen sisällä sijaitsevan kunnallistekniikan rakentamisesta ja kustannusjaosta sovitaan erikseen kaavamuutoksen yhteydessä tehtävässä toteuttamissopimuksessa / maankäyttösopimuksessa.

7.5 Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtiölle.

7.6 Valtion tukema asuntotuotanto

Kummankin sopijakumppanin asuntorakennusoikeudesta osoitetaan 20 % valtion tukemaan asuntotuotantoon.

7.7 Jäljempänä olevien sopimuskohtien 8 ja 9 velvoitteet sisällytetään toteuttamissopimukseen.

8. Sopimusvelvoitteiden siirto kolmannelle

Seurakuntayhtymä sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin omistamansa kiinteistön vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Seurakuntayhtymä sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

Seurakuntayhtymä vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Seurakuntayhtymä ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Seurakuntayhtymä vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Mikäli Seurakuntayhtymä luovuttaa kiinteistöjä kolmannelle osapuolelle edellä mainitulla tavalla, Kaupungilla ei kuitenkaan ole oikeutta evätä luovutusta ilman pätevää syytä.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti johtuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti sopijapuolten keskeisin yhteisin neuvotteluin. Mikäli näissä neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan erimielisyys Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

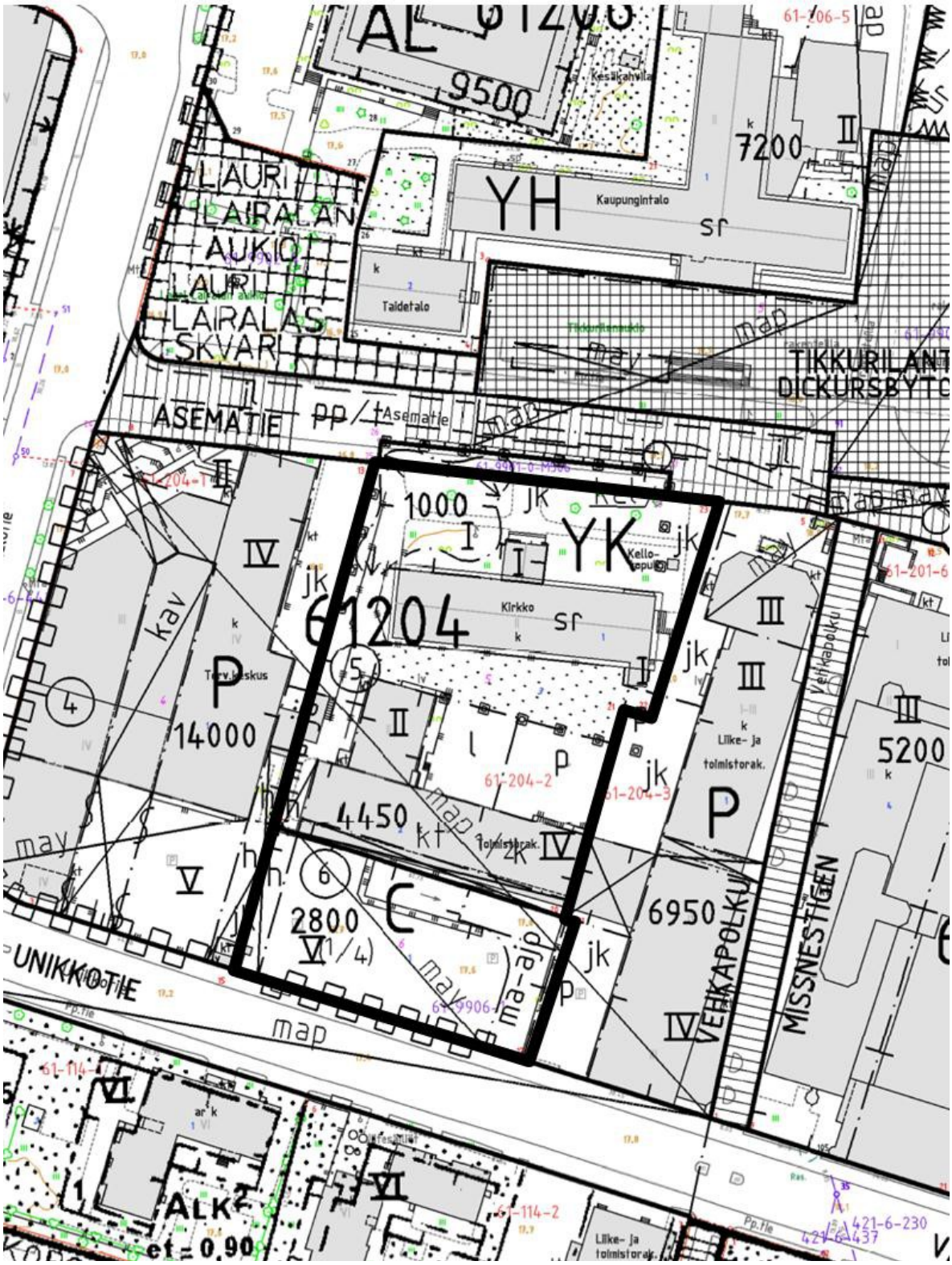
10. Sopimuksen voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan kun molemmat sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.12.2018 saakka. Mikäli tuohon määräpäivään mennessä sopijapuolet eivät ole allekirjoittaneet tämän sopimuksen kohdan 7 mukaista toteuttamissopimusta, lakkaa tämä sopimus olemasta voimassa.

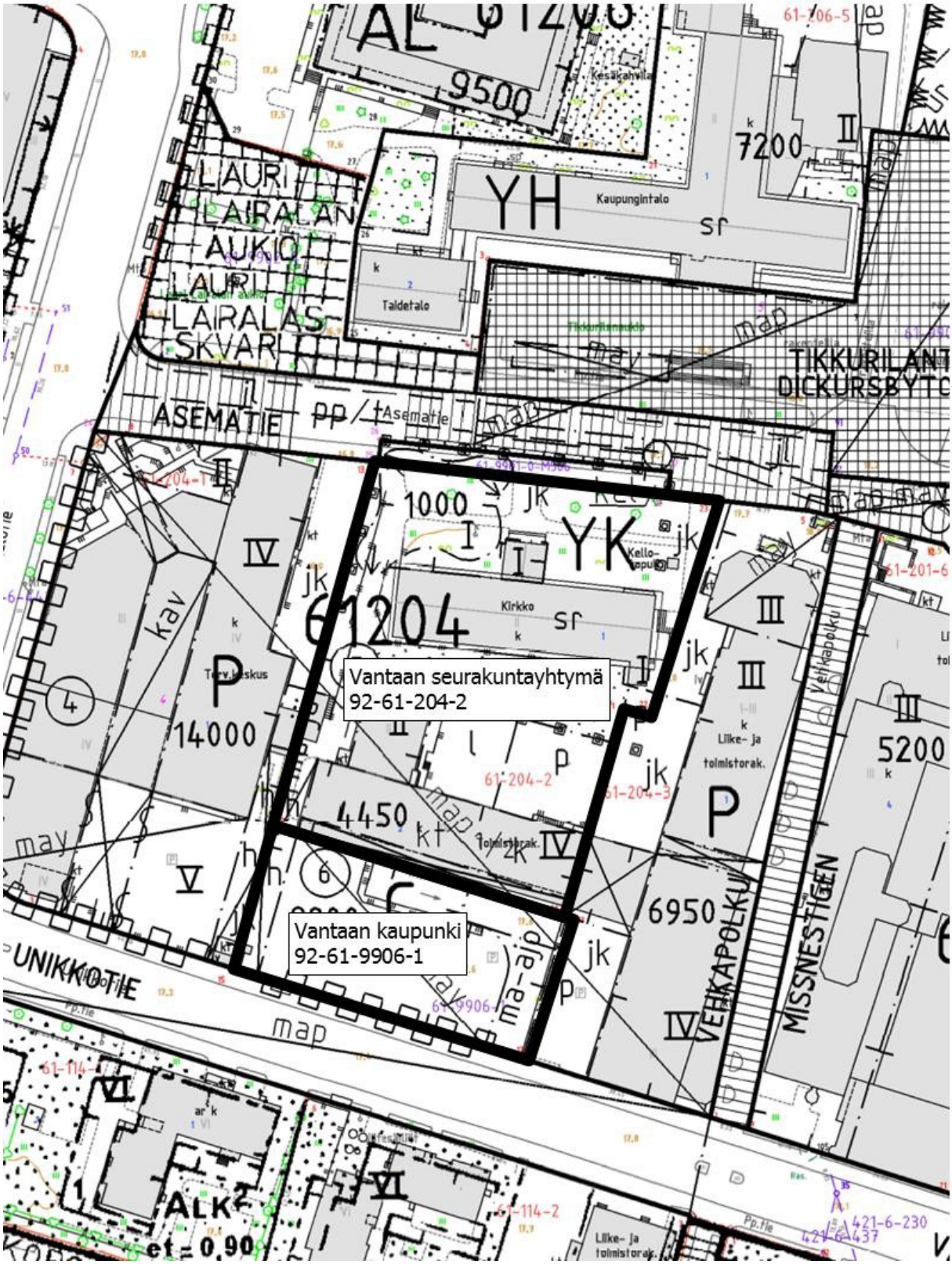
Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

ALLEKIRJOITUKSET

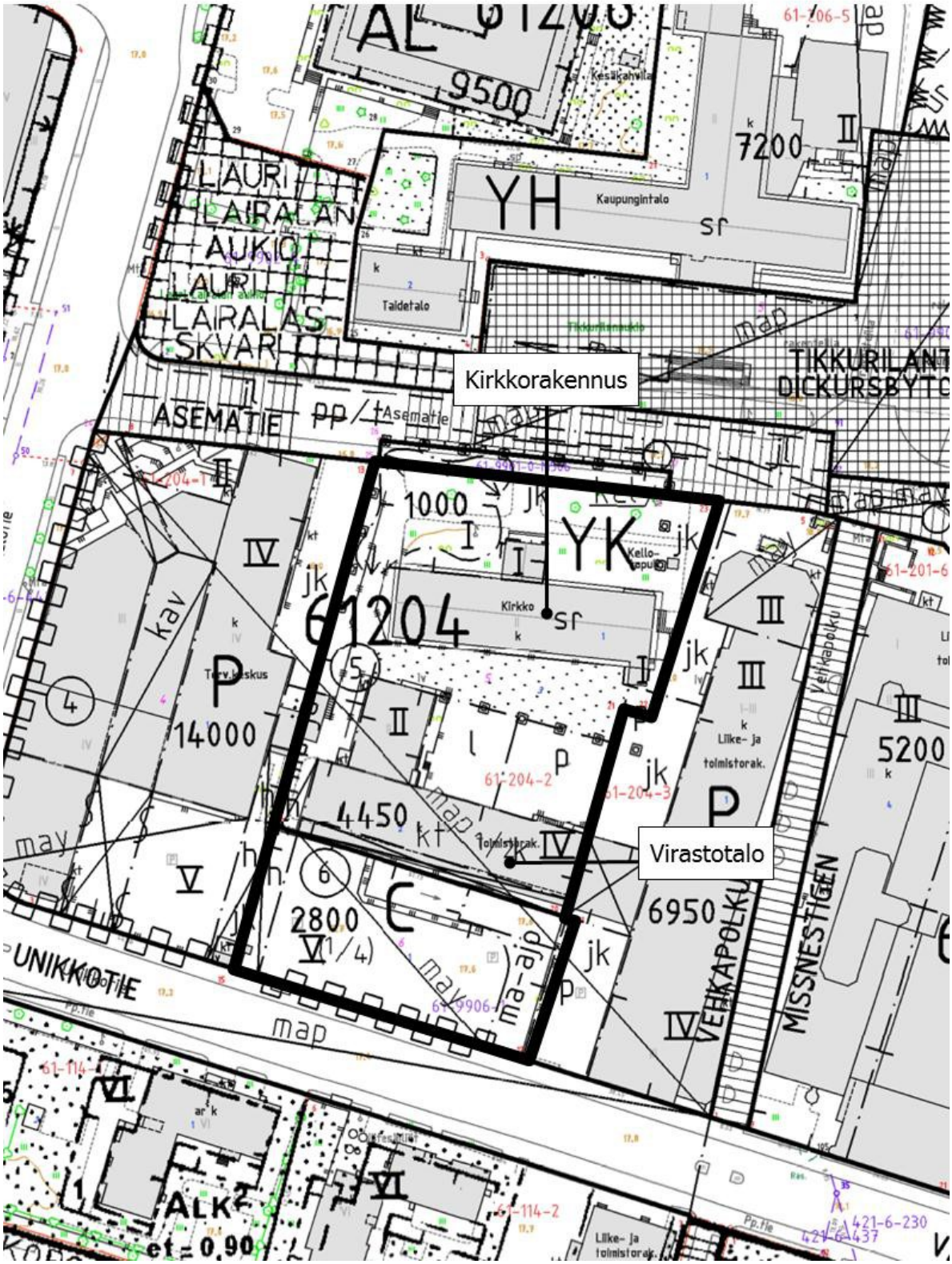
Liite 1
Sopimusalue



Liite 2
Sopimusalueen omistus



Liite 3
Seurakuntayhtymän
virastotalo ja kirkkorakennus



Vantaa

ASEMAKAAVAN MUUTOSHAKEMUS

NRO _____

VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo
SAAPUNUT 01. 10. 2014
VD/8500/10.02.04.01/2014
Dnro

Vantaan kaupunginhallitus
Asematie 7
01300 VANTAA

1. Alue, jota hakemus koskee	Kaupunginosa: Tikkurila	Kortteli: 204	Tontti: 5
	Kylä	Tila / määräala tilasta	RN:o
	Osoite: Asematie 12, 01300 Vantaa		
2. Hakija / maanomistaja (jatkuu kohdassa 7)	Nimi: Vantaan seurakuntayhtymä		
	Jakeluosoite: Unikkotie 5	Postinumero ja osoitetoimipaikka: 01300 Vantaa	
	Sähköposti: vantaan.seurakuntayhtyma@evl.fi	Puhelin koti/työ	
	Nimi		
	Jakeluosoite	Postinumero ja osoitetoimipaikka	
	Sähköposti	Puhelin koti/työ	
3. Asiamies (hoitaa asiaa hakijan puolesta valtakirjalla)	Nimi: Sari Turunen		
	Jakeluosoite: sama kuin yllä		
	Postinumero	Osoitetoimipaikka	
	Muut yhteystiedot (puhelin, faksi, sähköposti tms.): sari.turunen@evl.fi, 050-4380140		
4. Laskutus-osoite	Nimi: Vantaan seurakunnat		
	Jakeluosoite: PL 5183		
	Postinumero: 70701	Osoitetoimipaikka: Kuopio	
	Hakijahallintokunta (koskee kaupungin hakemaa asemakaavan muutosta)		
5. Tonttijako	Haetaanko asemakaavan muutoksen yhteydessä tonttijakoa: ☒ kyllä ☐ ei		
6. Liitteet	☐ Kopio ajantasa-asemakaavasta ☐ Piiros muutosesityksestä ☐		Liitteitä yhteensä
	☐ Omistusoikeuden selvitys ☒ Valtakirja ☒ Muu, mikä: 2 maankäyttösuunnitelmaa		2 kpl
7. Hakijan / hakijoiden sitoumus, päiväys ja allekirjoitus	**Allekirjoittanut sitoutuu maksamaan kaupungille asemakaavan ja tonttijaon muuttamisesta korvauksen (MRL 59 § ja 82 §). Korvauksesta 60 % maksetaan ennen muutoksen nähtäville asettamista (MRA 27 §). Loppuosa maksetaan, kun muutos on tullut voimaan. Mikäli hakija peruu hakemuksen tai jos muutos ei tule voimaan, jää maksettu osuus kaupungille korvauksena aiheutuneista kustannuksista. Muutoksen hakija vastaa muutoskustannuksista, vaikka muutosalueen omistus tai hallinta on muutoksen käsittelyn aikana muuttunut.**		
	Nimi: Janne Silvast, yhteisen kirkkoneuvoston puheenjohtaja		
	Päiväys: 1.10.2014	Allekirjoitus: Janne Silvast YKN, PJ	
	Jakeluosoite (ellei sama kuin yllä oleva)		
	Postinumero	Osoitetoimipaikka	

514664.pdf (12/13)

(jatkoa ed. sivulta) **7. Hakijan / hakijoiden allekirjoitus** (tarvittaessa jatketaan eri liitteenä)	Nimi	Allekirjoitus
	Jakeluosoite	
	Postinumero	Osoitetoimipaikka
	Sähköposti	
	Nimi	Allekirjoitus
	Jakeluosoite	
	Postinumero	Osoitetoimipaikka
	Sähköposti	
	Nimi	Allekirjoitus
	Jakeluosoite	
	Postinumero	Osoitetoimipaikka
	Sähköposti	

8. Muutosesitys ja sen perustelut

(tarvittaessa erillisellä liitteellä)

- alueen nykyinen käyttö
- uusi pääkäyttötarkoitus
- muutoksen suuruus (tehokkuus tai rakennusoikeus)

Seurakuntayhtymä hakee asemakaavan muutosta Tikkurilan kirkon purkamiseksi ja uuden kirkon rakentamiseksi sekä samalla tontilla sijaitsevan Virastotalon purkamiseksi ja asuin- sekä muiden rakennusten rakentamisen mahdollistamiseksi tontille.

Perustelut ovat seuraavat:
Tontti sijaitsee kaupunkikuvallisesti yhdellä Tikkurilan keskustan keskeisimmistä paikoista. Voimassa oleva asemakaava on korttelin osalta vanhentunut Vantaan kaupungin yleiskaavan mukaisen yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta, missä edellytetään nykyistä kaupunkirakenteen täydentämistä, tiivistämistä ja uudistamista asunto- ja palvelutuotannon mahdollistamiseksi ja sitä kautta kaupunkikuvan ja lähiympäristön laadun parantamiseksi. Vantaan kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan Tikkurila on keskustakehittämisen kärkihankkeita. Tikkurilassa on tarvetta tehostaa keskustan maankäyttöä, joten olemassa oleva asemakaava kaipaa selkeästi uudistamista. Asemakaavamuutos palvelee yhdyskuntarakenteen täydentämistavoitteita, antaa mahdollisuuden asuntotuotannon lisäämiseen keskusta-alueelle sekä mahdollistaa uudenlaisen yhteistyön kehittämisen eri toimijoiden kesken.
Asemakaavamuutoksella on myös tarkoitus tuottaa lisäarvoa Tikkurilan keskusta-alueelle monitahoisen yhteistyön varmistamiseksi ja edelleen kehittämiseksi muun muassa Vantaan kaupungin ja ns. kolmannen sektorin toimijoiden kanssa sekä mahdollisten muiden palvelutuottajien kanssa. Korttelissa sijaitsevat nykyrakennukset eivät tilankäytöltään vastaa niitä yhteistyö- ja kehittämistavoitteita, mitä kaupungin osatoimintojen kanssa on eri puolilla Vantaata kehitetty. Asemakaavamuutoksella voidaan mahdollistaa entistä paremmat puitteet myös kolmannen sektorin toimijoitten kanssa tapahtuvaa yhteistyötä varten.

Seurakuntayhtymä on lähtenyt hankkeeseen yhteisen kirkkovaltuuston 4.12.2012 tekemän päätöksen pohjalta. Nykyinen kirkkorakennus on asetettu sisäilmaongelmien takia käyttökieltoon, jonka vuoksi Tikkurilan seurakunnalta puuttuu toimintatilat Tikkurilan keskusta-alueelta. Tehtyjen selvitysten perusteella kirkon on todettu olevan niin huonossa kunnossa, että varmuutta mittavien korjaustöiden onnistumisesta ei ole saatu. Koska henkilöstö on sairastunut vanhassa rakennuksessa, ei seurakuntayhtymä voi eikä halua ottaa riskiä toimimisesta tiloissa, jotka korjausten jälkeenkin saattaisivat merkitä toimimista työntekijöiden ja seurakuntalaisten terveyden uhalla. Kirkkorakennus ei tiloiltaan vastaa seurakunnan nykypäivän toiminnan tarpeita, eikä toiminnan edellyttämiä tilajärjestelyjä ole rakennusteknisistä syistä mahdollista toteuttaa olemassa olevaan rakennukseen.
Hakemuksen yhteydessä haetaan myös tonttijakoa jossa Tikkurilan uudelle kirkolle erotetaan erillinen, rakennusoikeudeltaan noin 1500 kem2 suuruinen tontti.

9. Muuta huomioon otettavaa

Perustelut jatkuu:
Tontilla sijaitsee myös seurakuntayhtymän yhteisten palvelujen sekä Tikkurilan seurakunnan ja Vanda svenska församlingin virastotalo, joka on teknisten järjestelmien ja rakenteiden osalta peruskorjattava täydellisesti vuosikymmenen loppuun mennessä. Seurakuntien toiminnan ja talouden kiristyessä seurakuntayhtymällä ei ole tulevaisuudessa ole tarvetta erilliselle virastotalolle. Virastotalon muuttamiseksi muuhun käyttöön tai virastotalon peruskorjaukseen seurakunnilla ei ole taloudellisia resursseja. Yhteinen kirkkovaltuusto on tehnyt 30.9.2014 päätöksen virastotalon purkamisesta.

Asemakaavamuutoshanke edellyttää että tontille saadaan riittävästi rakennusoikeutta asunto- ja liikerakentamista varten, jotta hanke on seurakuntayhtymän kannalta taloudellisesti mahdollinen, ja Tikkurilan kirkko voidaan toteuttaa. Seurakunnan tavoitteena on saada koko korttelin alueelle 22.000 kem2 lisärakennusoikeutta, ja rakennusoikeudesta saatavaksi nettotuotoksi 5M€ joka mahdollistaa Tikkurilan uuden kirkon toteutuksen.

LIITE MUUTOSHAKEMUKSEEN

Asemakaavan laatimista ja muuttamista varten annettu henkilötunnus/Y-tunnus

0202774-1

Kaavan/muutoksen numero

Kaavan/muutoksen maksaja ja henkilötunnus/Y-tunnus

Vantaan seurakuntayhtymä	0202774-1

Päiväys

Vantaa 01.10.2014

Jaana Silvast,
YKN Oj.

22 § **Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu / J-VN**

VD/8515/10.00.02.00/2014

J-VN/LM-H/TLA/TKA/HV/HTI

Vantaan kaupunki järjestää Myyrmäen keskustan suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan tontinluovutuskilpailun. Kilpailualue on kauppakeskus Myyrmannin pohjoispuoliset rakentamattomat alueet, jotka ovat tällä hetkellä pääosin väliaikaisessa pysäköintikäytössä. Alue on kaupungin omistuksessa.

Kilpailun tavoitteena on rakentaa Myyrmäen keskustasta korkeatasoinen ja elinvoimainen kaupunkikeskus. Tämä saadaan aikaan tehokkaalla rakentamisella sekä laadukkaalla julkisella ulkotilalla. Kilpailualueelle tavoitellaan rakentamista 25.000 – 35.000 kem2, joka koostuu pääosin asuinkerrostaloista kivijalkakauppoineen. Kilpailun tuloksena on mahdollista rakentaa Myyrmäen keskustaan 400 – 500 uutta asuntoa. Asuntotuotannon tulee olla monipuolista. Kaupunki pidättää oikeuden osoittaa noin 20 % asuntotonteista valtion tukemaan asuntotuotantoon. Nämä tontit kaupunki luovuttaa suoraan rakennuttajalle. Toimisto-, hotelli- ja muu liikerakentaminen on myös mahdollista. Pysäköinti sijoitetaan maanalaisiin pysäköintilaitoksiin. Torikauppa tulee pysymään nykyisellä paikallaan Paalutorilla.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja rakennusten arkkitehtuuri sekä sijoittelu tulee luoda Myyrmäkeen kaupunkikeskuksen. Asuinrakennusten katutasoon tulee sijoittaa liike-, ravintola-, kahvila- ja palvelutiloja. Kilpailulta toivotaan mielenkiintoisia ja toteutuskelpoisia ideoita puistoista, torista sekä jalankulku- ja pyöräilyalueista.

Kilpailuun osallistuvien tulee tehdä ostotarjouksen lisäksi maankäytön suunnitelma, tarpeelliset havainnekuvat, liikennesuunnitelma sekä julkisten ulkotilojen suunnitelma. Kilpailu on avoin kaikille.

Kilpailu ratkaisun perusteena tulee olemaan, kuinka hyvin suunnittelukilpailun tavoitteet toteutuvat ja esitetty tonttien kauppahinta. Lisäksi huomioidaan suunnitelman aiheuttamat kustannukset yleiselle kaupunkirakentamiselle. Kaupunginhallitus päättää vähintään kaksi kilpailun voittajaa sekä tekee tarvittavat tontinvarauspäätökset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 22

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki järjestää edellä esitetyn Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ja
b) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan järjestämään ko. kilpailun.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun alue

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 3122132
projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 040 8308131
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

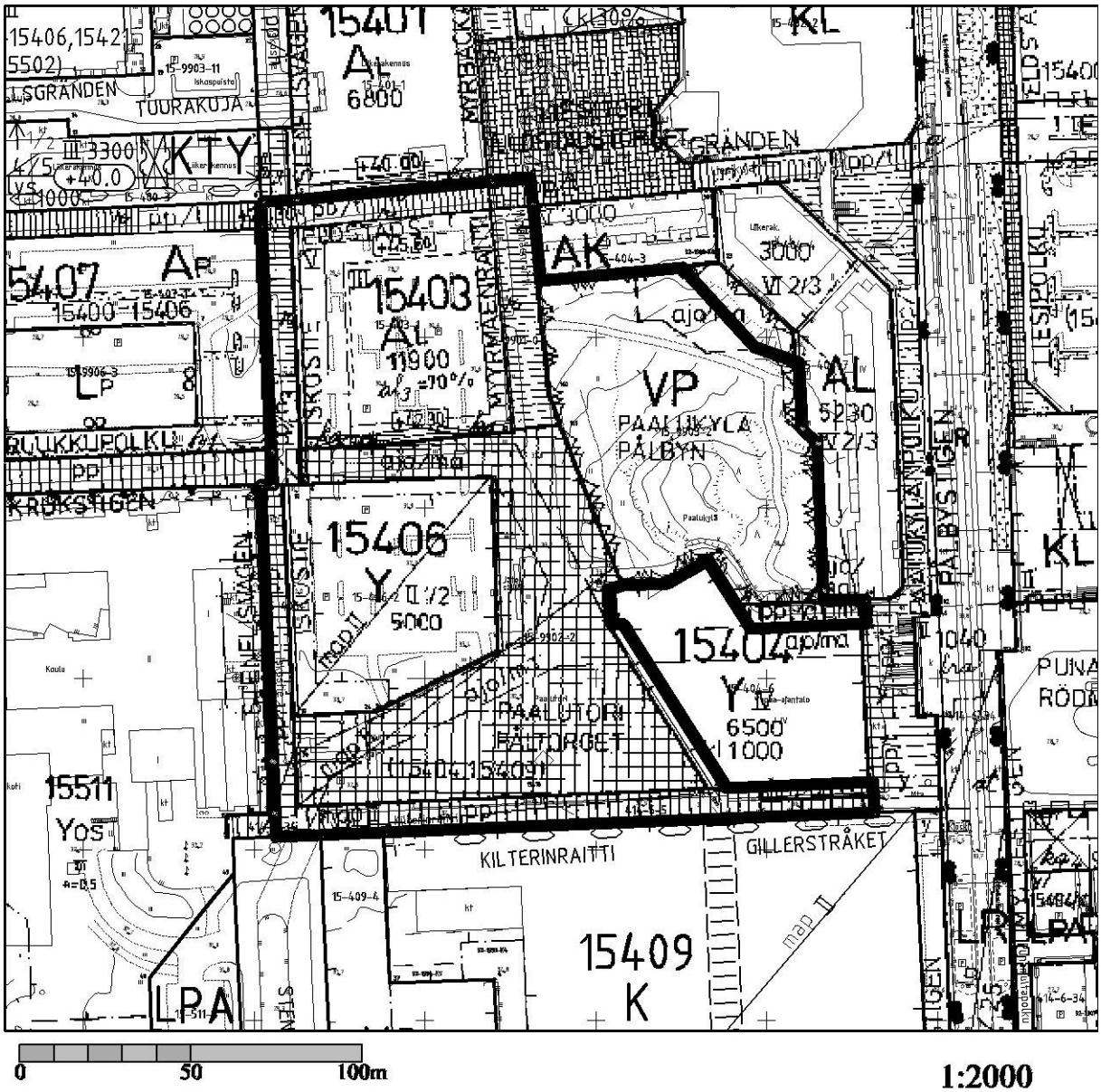
KOHTEEN SIJAINTI



MYYRMÄEN KESKUSTAN suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

YPA/HV

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)



23 § Hakunilan keskustan laajennus – tarjouskilpailun voittajan valinta / J-VN

VD/3070/10.00.02.00/2014

J-VN/LM-H/TH/ER

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on järjestänyt kaupunginhallituksen päätöksen (28.4.2014 § 12) mukaisesti 26.5.-18.6.2014 yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa hintatarjouskilpailun Hakunilan entisellä varikkoalueella sijaitsevista tulevista tonteista. Vantaan kaupungin sekä Senaatti-kiinteistöjen kilpailut käynnistettiin yhtä aikaa, mutta kumpikin omistajataho julkaisi omat kilpailuohjelmansa ja valitsee voittajat tahoillaan.

Kilpailualueella on vireillä asemakaavamuutos (001987), joka on ollut jo nähtävillä 19.3 -17.4.2014 ja kaavaan ollaan tekemässä vähäisiä tarkistuksia. Kaavaehdotus pyritään saada hyväksyttäväksi kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuustoon talvella 2014–2015.

Kaupunginhallitus on asemakaavamuutokseen (001987) liittyen hyväksynyt 3.3.2014 Vantaan kaupungin ja Senaattikiinteistöjen välillä tehtävän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen kaupoista. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaan Vantaan kaupunki saa sopimuskorvauksena alueelta tonttimaata. Asemakaavan muutoksen (001987) ja tonttijaon tultua voimaan sekä maan luovutusten toteuduttua Vantaan kaupungin omistuksessa on yhteensä 22 750 k-m2. Kaupungin omistuksessa tulevat olemaan korttelin 94205 AK-tontit 3, 4, 5, 7, 8, 9 ja 11 sekä LPA-tontti nro 2 ja AH-tontti nro 6. Kaupungin tavoitteena on, että alueesta muodostuu monipuolinen kokonaisuus asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen kannalta. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä MAL-aiesopimuksessa tavoitteena on, että 20 prosenttia asuntotuotannosta toteutetaan ARA-vuokra-asuntotuotantona. Tästä syystä kilpailun ulkopuolelle jätettiin korttelin 94205 tontit 7, 8 ja 11, joista tonttien 7 ja 11 varaamista VAV Asunnot Oy:n ja A-Kruunu Oy:n toteutettavaksi tullaan esittämään kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Alueen monipuolisen asukasrakenteen varmistamiseksi on tarkoituksenmukaista osoittaa tontti (94205-8) asumisoikeustuotantoon. Asumisoikeustuotantoon tulevan kohteen toteuttajatahon valitsemiseksi on tarkoitus järjestää Vantaan kaupungin yrityspalveluissa neuvottelumenettely, johon kutsutaan asumisoikeusasuntoja rakennuttavat tahot. Muut tontit edellytetään toteutettavan vapaarahoitteisena tuotantona siten, että vapaarahoitteista vuokra-asumista voidaan sijoittaa korttelin 94205 tontille 9. Tonteille 3, 4 ja 5 on toteutettava vapaarahoitteista omistusasumista.

Vantaan kaupungin tulevien tonttien (korttelin 94205 tontit nro 3, 4, 5 ja 9) hintatarjouskilpailun päättymisen määräaikaan mennessä saatiin yksi tarjous YIT Rakennus Oy:ltä. Yrityspalvelut on neuvotellut YIT Rakennus Oy:n kanssa tarjouksen ehdoista ja hinnasta. Hyväksytty tonttien hinta, joka sidotaan elinkustannusindeksiin, on kaikista kaupungin kilpailutonteista 328 €/k-m2. Yrityspalveluissa on katsottu, että alueen tämänhetkiseen hintaan ja kysyntään sekä alueen sijaintiin nähden tarjottu hinta on käypä.

Asemakaavan muutoksen (001987) ja tonttijaon tultua voimaan sekä Vantaan kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen välillä tehdyn määräalojen kaupan esisopimuksen toteuduttua, tehdään kiinteistökauppojen esisopimus YIT Rakennus Oy:n kanssa. Esisopimuksen solmimisen yhteydessä maksetaan 2 % suuruinen käsiraha, joka jää sopimussakkona myyjälle, jos kauppaa ei tehdä ostajasta johtuvasta syystä. Lopulliset kiinteistökaupat tonttien 9 ja 2 (LPA) osalta tehdään viimeistään 6kk:n kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan. Tonteista 3, 4 ja 5 kiinteistökaupat tehdään yksittäin, vähintään yksi tontti vuodessa tontin nro 9 oston jälkeen. Kauppahinnat sidotaan tarjoushetken elinkustannusindeksiin ja kauppahinta korjataan kunkin kiinteistökaupan solmimisen yhteydessä sen hetkisen elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 23

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) Hakunilan keskustan laajennus -tarjouskilpailun voittajaksi valitaan YIT Rakennus Oy,
b) hyväksytään korttelin 94205 tulevien tonttien 3, 4, 5 ja 9 myyntihinnaksi vuoden 2014 tasossa 328 €/k-m2. Tontit 2 (LPA) ja 6 (AH-osuus) sisältyvät tonttien 3, 4, 5 ja 9 hintaan,
c) asemakaavan muutoksen (001987) ja tonttijaon tultua voimaan sekä Vantaan kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen välillä tehdyn määräalojen kaupan esisopimuksen toteuduttua, tehdään kiinteistökauppojen esisopimus kilpailutonteista YIT Rakennus Oy:n kanssa ja
d) Vantaan kaupungin yrityspalvelut oikeutetaan neuvottelumenettelyllä etsimään toteuttaja asumisoikeustuotannolle tulevan korttelin 94205 tontille 8.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:

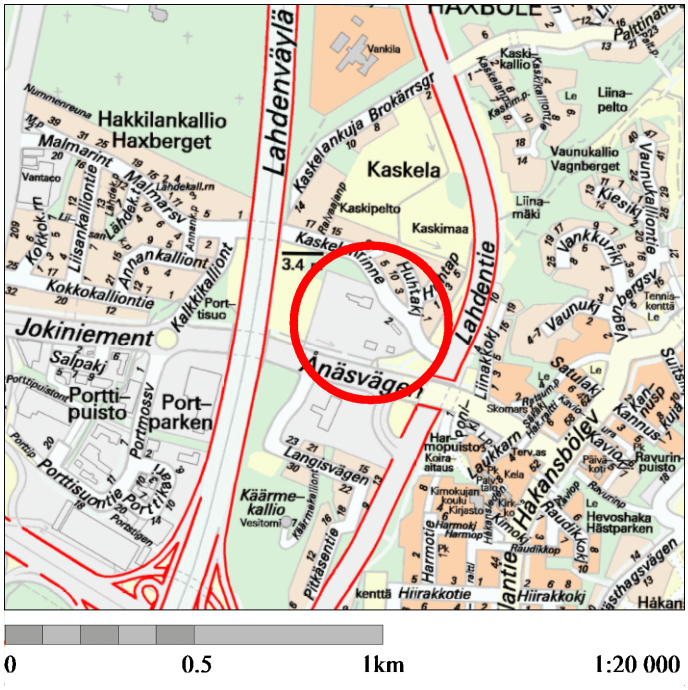
Kartta Vantaan omistamat tontit kilpailualueella

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta puh. 8392 2966
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

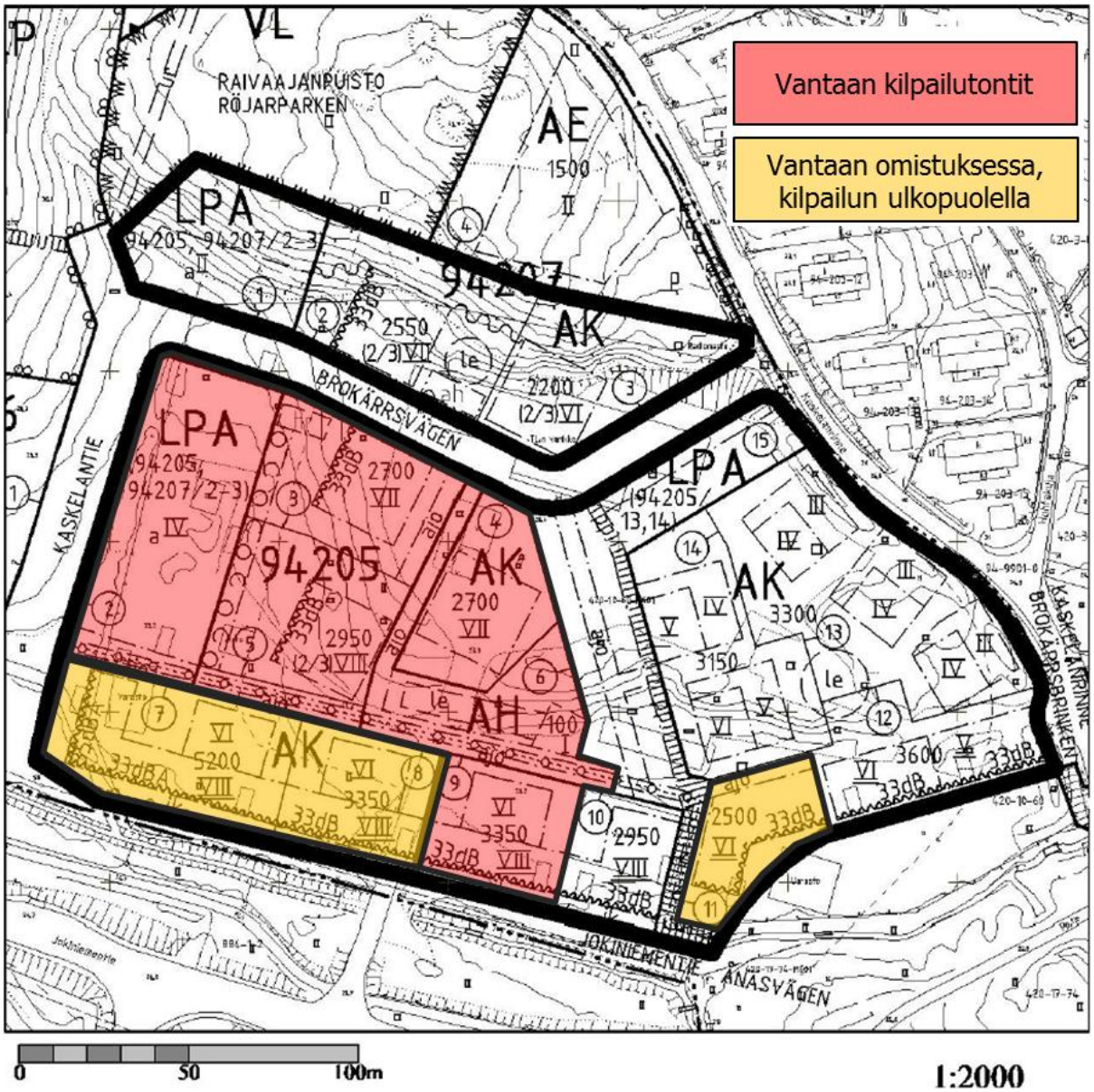


VANTAAN KAUPUNGIN MAANOMISTUS JA TULEVAT TONTIT SENAATTI-KIINTEISTÖJEN KANSSA TEHTYJEN MAANLUOVUTUSTEN JÄLKEEN

YPA/ER

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kortteli: 94205



24 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavamuutos 002229 KOY Tikkurilan Kruunu / LM-H

VD/8371/10.00.01.05/2014

LM-H/HW/PJä/IV/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja KOY Tikkurilan Kruunu (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002229.

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta Tikkurilan (61.) kaupunginosassa, omistamilleen kiinteistöille (kiinteistötunnukset 92–61-305-4, 92-421-12-659-M601, 92-421-12-659-M602, 92-421-12-671-M501, 92-421-12-605-M501, jäljempänä sopimusalue).

Alueella voimassa olevissa asemakaavoissa nro 610500 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 29.4.1981) ja 001290 (vahvistettu Kaupunginvaltuustossa 30.9.1996) sopimusalue on osoitettu asuntorakennusten korttelialueeksi (A3) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 870 k-m2.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002229 sopimusalueelle on osoitettu 2600 k-m2 asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) rakennusoikeutta. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 1730 k-m2 ja käyttötarkoitus muuttuu. Sopimusalueella sijaitseva nykyinen liikerakennus ja kaksi (2) asuinrakennusta on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa kerrostaloasuntoja.
Alueelle on jo rakennettu jo pääosin kunnallistekniikka. Vesihuollon rasitealueelle on rakennettava hulevesiviemäri.

Asemakaavamuutokseen nro 002229 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat sopineet kunnallistekniikan korvauksista. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kolmesataakahdeksantuhattakahdeksansataaviisikymmentäseitsemän (308 857) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee KOY Tikkurilan Kruunun kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kunnallistekniikan sopimus
- Karttaliite

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen puh. 09 8392 3540, paula.a.sukunimi[at]vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/
Asemakaavan muutos nro 002229, kaupunginosa 61, Tikkurila

KOY Tikkurilan Kruunu on hakenut asemakaavan muutosta Tikkurilan (61.) kaupunginosassa omistamilleen kiinteistöille 92–61-305-4, 92-421-12-659-M601, 92-421-12-659-M602, 92-421-12-671-M501, 92-421-12-605-M501 (jäljempänä sopimusalue). Alueella voimassa olevissa asemakaavoissa nro 610500 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 29.4.1981) ja 001290 (vahvistettu Kaupunginvaltuustossa 30.9.1996) sopimusalue on osoitettu asuntorakennusten korttelialueeksi (A^3) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 870 k-m^2. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002229 **sopimusalueelle on osoitettu 2600** k-m^2 asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) rakennusoikeutta. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 1730 k-m^2 ja käyttötarkoitus muuttuu. Sopimusalueella sijaitseva nykyinen liikerakennus ja kaksi (2) asuinrakennusta on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa kerrostaloasuntoja.

Asemakaavan muutokseen nro 002229 liittyen Vantaan kaupunki ja KOY Tikkurilan Kruunu ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksista.

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **KOY Tikkurilan Kruunu (**Y:2534813-4),
c/o Äyritie 8 A,01510 Vantaa
(jäljempänä Yhtiö).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo pääosin toteutettu. Oksanmäen kadulta pohjoiseen kulkevalle vesihuollon rasitealueelle on rakennettava uusi hulevesiviemäri. Yhtiö on tietoinen siitä, että hulevesiviemärin rakentamisesta vastaa HSY.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kolmesataakahdeksantuhattakahdeksansataaviisikymmentäseitsemän (308 857) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavan muutosehdotuksen nro 002229 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä kolmensadankahdeksantuhannenkahdeksansadanviidenkymmennenseitsemän (308 857) euron suuruisen kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Kaupungin tulee vapauttaa vakuus välittömästi tämän sopimuksen velvoitteiden tultua hyväksytysti vastaanotettua.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002229 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdostus nro 002229 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002229, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi KOY Tikkurilan Kruunu:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla . päivänä kuuta 2014

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

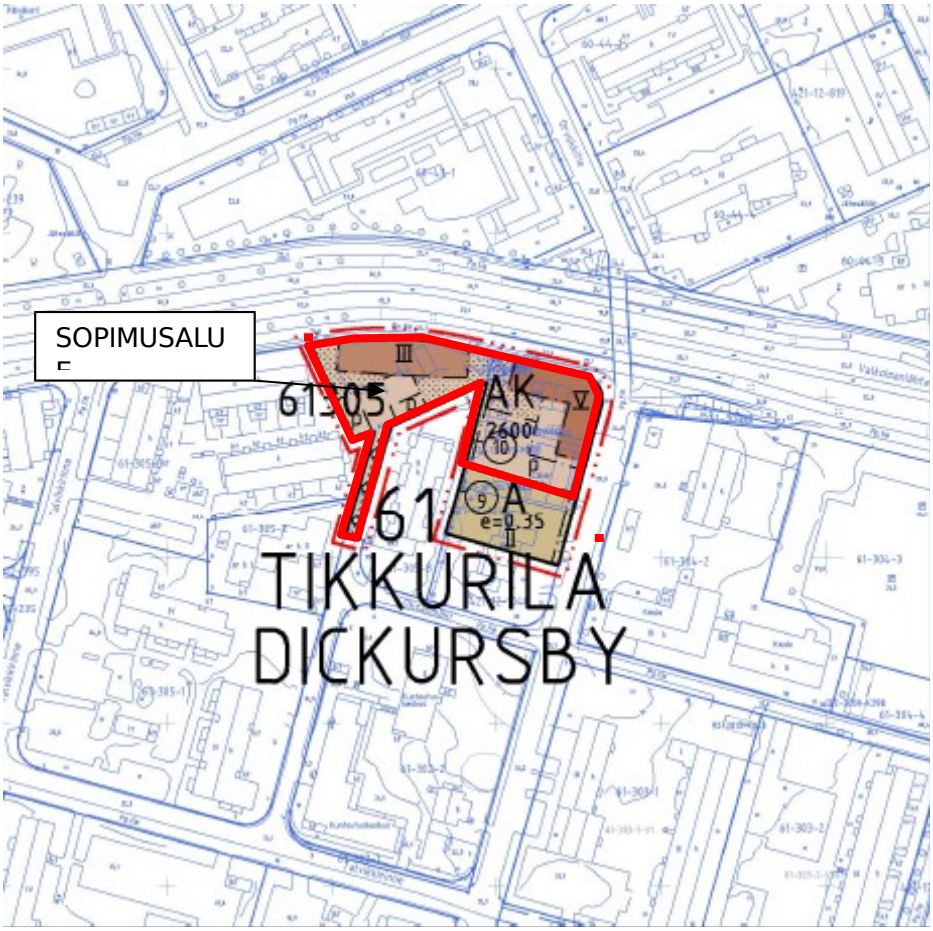
_____
XXXX

KOY Tikkurilan Kruunu:n
puolesta

_____
XXX
xxxxxx

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

LIITE NRO 1.
SOPIMUSALUE (PUNAISELLA RAJATTU)
ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002229



25 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus Korson Sosialidemokraattinen Työväenyhdistys r.y. asemakaavan muutos 002218 / LM-H

VD/8433/10.00.01.05/2014

LM-H/HW/MVä/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Korson Sosialidemokraattinen Työväenyhdistys r.y. (jäljempänä Yhdistys) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002218.

Yhdistys ja Kiinteistö Oy Metsotorni ovat hakenut asemakaavan muutosta Metsolan (83.) kaupunginosassa Yhdistyksen omistamalle tontille 83104/5 (kiinteistötunnus 92-83-104-5, jäljempänä sopimusalue).

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 000909 (vahvistettu kaupunginhallituksessa 12.3.1990) sopimusalue on osoitettu liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (KY), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 2 600 k-m^2.

Asemakaavan muutoksella nro 002218 sopimusalue muutetaan sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialueeksi (YSA), jonka katutasossa saa olla liiketiloja. Asemakaavan muutoksella sopimusalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 2 600 k-m^2. Sopimusalueella sijaitseva nykyinen liikerakennus on tarkoitus muuttaa hoivakodiksi.

Alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka.

Asemakaavamuutokseen nro 002218 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhdistys ovat sopineet kunnallistekniikan korvauksista. Yhdistys maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kolmekymmentäneljätuhattakaksisataakahdeksankymmentäkolme (34 283) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Korson Sosialidemokraattisen Työväenyhdistyksen kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Matti Aittakallio poistui kokoushuoneesta yhteisöjääviyden perusteella asian päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kunnallistekniikan sopimus
- Karttaliite

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 09-8392 6180
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/
Asemakaavan muutos nro 002218, kaupunginosa 83, Metsola

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **Korson Sosialidemokraattinen Työväenyhdistys r.y. (**Y:0197089-3),
Metsolantie 6, 01450 VANTAA
(jäljempänä Yhdistys).

2. SOPIMUKSEN TAUSTAA JA TARKOITUS

Yhdistys ja Kiinteistö Oy Metsotorni ovat hakeneet asemakaavan muutosta Metsolan (83.) kaupunginosassa Yhdistyksen omistamalle tontille 83104/5 (kiinteistötunnus 92-83-104-5, jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 000909 (vahvistettu kaupunginhallituksessa 12.3.1990) sopimusalue on osoitettu liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (KY), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 2600 k-m^2. Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002218 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi on osoitettu 2600 k-m^2 ja käyttötarkoitusta muutettu siten, että sopimusalue muuttuu sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialueeksi (YSA), jonka katutasossa saa olla liiketiloja. Sopimusalueella sijaitseva nykyinen liikerakennus on tarkoitus muuttaa hoivakodiksi.

Kaupunki ja Yhdistys sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhdistyksen osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhdistys maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kolmekymmentäneljätuhattakaksisataakahdeksankymmentäkolme (34 283) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavamuutosehdotuksen nro 002218 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhdistys asettaa summaltaan yhteensä kolmekymmentäneljätuhattakaksisataakahdeksankymmentäkolme (34 283) euron suuruisen turvaavan vakuuden (kotimaisen rahoituslaitoksen omavelkainen takaus tai vastaavan suuruinen tilipanttaus) tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Kaupungin tulee vapauttaa vakuus välittömästi tämän sopimuksen velvoitteiden tultua hyväksytysti vastaanotettua.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille mahdollisesti toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhdistys sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhdistys sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhdistys vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhdistys ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhdistys vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002218 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002218 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002218, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille ja yksi Korson Sosialidemokraattiselle Työväenyhdistykselle.

Vantaalla . päivänä kuuta 2014

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

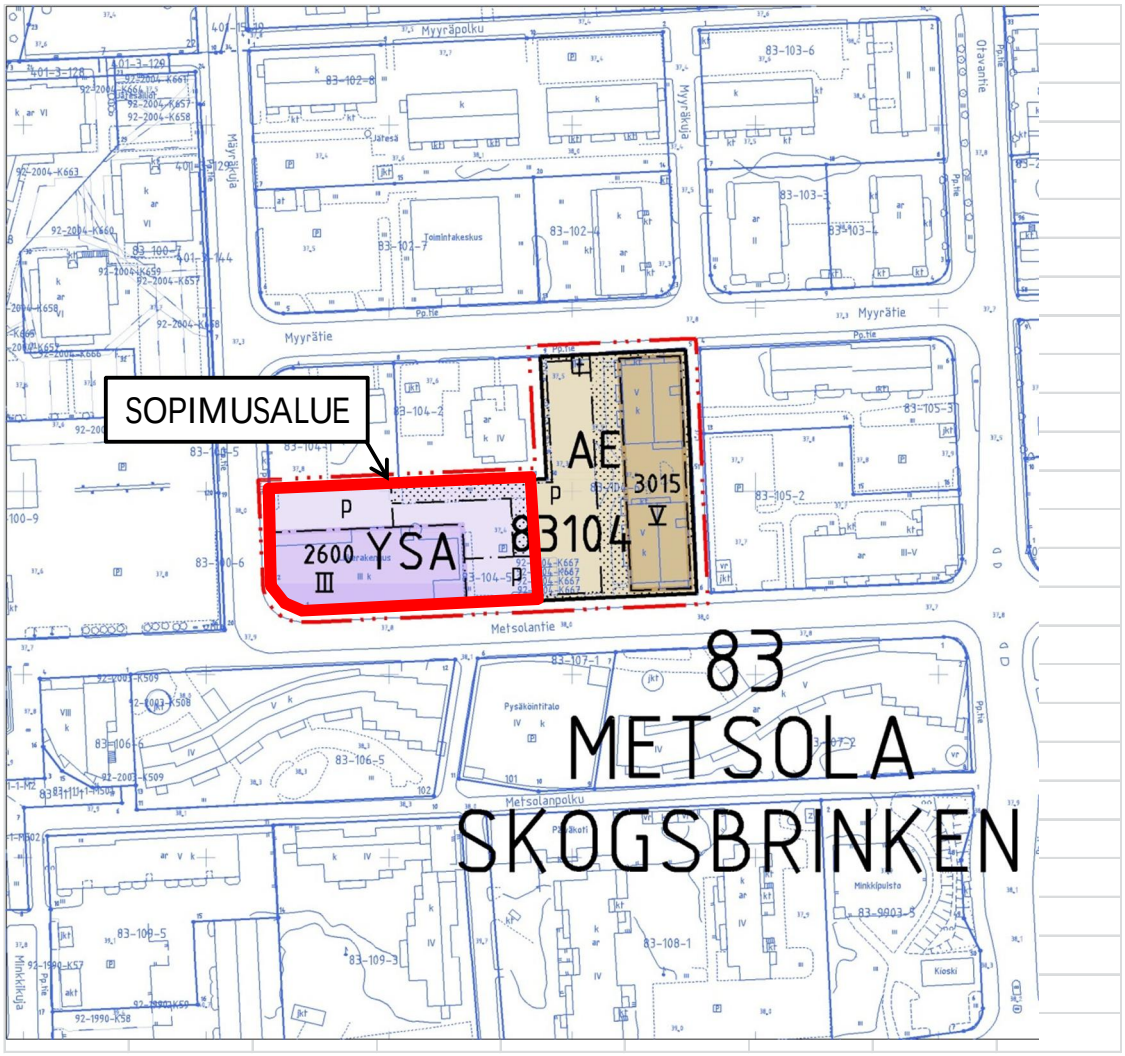
_____
XXXX
xxxx

Korson Sosialidemokraattisen Työväenyhdistyksen
puolesta

_____
XXX
xxxxxx

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

Liite nro. 1
sopimusalue (punaisella rajattu)
asemakaavanmuutos nro. 002218



26 § Maa-alueiden vaihto Vaaralassa / Oy Karl Fazer Ab / LM-H

VD/5879/10.00.01.00/2014

LM-H/AV-P/TMA

Kaupunki tarjoutui 18.6.2013 päivätyllä ostotarjouksella ostamaan Oy Karl Fazer Ab:n (jäljempänä Yhtiö) omistaman Sjösand -nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-403-2-82.

Ostotarjouksen syynä oli, että Yhtiö otti kesäkuussa 2013 yhteyttä Vantaan kaupungin viheralueyksikköön tiedustellakseen Vaaralassa sijaitsevan omistamansa tilan, kiinteistötunnus 92-403-2-82 alueella olevien hiekkakuoppien kunnossapidosta. Yhtiö halusi neuvotella tilanteesta kaupungin kanssa ja esitti mietittäväksi miten aluetta voitaisiin käyttää tarkoituksenmukaisesti. Koska alue oikein kehitettynä olisi erittäin vetovoimainen ja virkistykseen tarpeellinen, niin kaupunki esitti yhtiölle alueen myymistä kaupungille.

Yhtiö ei hyväksynyt tarjousta sellaisenaan. Turvatakseen riittävät toimintaedellytykset tulevaisuudessa Yhtiö esitti kaupungille edellä mainitun tilan lisäksi kolmen muun Yhtiön omistaman Fazerilan varsinaisen tehdasalueen ulkopuolella sijaitsevan tilan vaihtoa Vantaan kaupungin omistamaan varsinaiseen Fazerilan tehdasalueeseen rajoittuvaan Hiekkala -nimiseen tilaan.

Vaihtosopimuksen sisältö:
Kaupunki luovuttaa Yhtiölle Fazerilan varsinaiseen tehdasalueeseen rajoittuvan 4,6020 ha:n suuruisen Hiekkala nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-410-21-0.

Yhtiö luovuttaa kaupungille varsinaisen tehdasalueen ulkopuolella olevat Sjösand -nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-403-2-82 (2,862 ha) Ivarsnäs -nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-403-2-254 (1,1651 ha) Fridhäll -nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-403-2-248 (0,7266 ha) ja Putkioja -nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-410-12-4 (0,0185 ha). Tilojen yhteenlaskettu pinta-ala on 4,7722 ha.

Vaihdon kohteet on merkitty liitteenä oleviin karttoihin. Alueilla ei ole asemakaavaa, jonka vuoksi vaihto tulee käsitellä kaupunginvaltuustossa.

Perustelut maa-alueiden vaihtoon kaupungille tulevan alueen osalta:
Yhtiön omistama hiekkakuoppa-alue on yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja oikein kehitettynä alue on erittäin vetovoimainen ja arvokas kaupungin virkistysalueena. Vantaan ranta- ja uintivirkistyspaikkoja on vähän ja Vaaralan hiekkakuoppa-altaat ovat hyvin kehitettävissä virkistyskeitaaksi Länsi-Vantaan Vetokannaksen alueen tapaan.

Alueen kehittäminen lähtee siitä, että kaupunki omistaa suunniteltavat maa-alueet. Maanhankinnan jälkeen voidaan aloittaa yleissuunnittelu- ja asemakaavoitustyöt.

Helsingin kaupunki on käynnistänyt Jakomäen, Tattarisuon ja Tattariharjun aluesuunnittelun, jossa kartoitetaan ja suunnitellaan Jakomäen puolella olevien hiekkakuoppa-altaiden kehittämistä ja kunnostamista seuraaville kymmenelle vuodelle. Tähän työhön olisi tarkoituksenmukaista liittää myös Vantaan puoleinen osa hiekkakuopista. Helsinki tekee alueelle tarveselvityksen, jossa asukkaiden toiveita selvitetään. Tässä työssä Vantaan tulisi olla mukana.
Kun alueita kaupunkien rajan molemmin puolin suunnitellaan, toteutetaan ja kehitetään yhtä aikaa hyötyvät molemmat kaupungit yhdessä tehdystä työstä.

Perustelut maa-alueiden vaihtoon Yhtiölle myytävän alueen osalta:
Fazer-konsernin etabloituminen Vantaalle alkoi 1950-luvun alussa, jolloin Yhtiö osti uutta tehdashanketta varten maa-alueen Vaaralasta ja nimesi sen Fazerilaksi. Uuden tehtaan rakentaminen aloitettiin 1955 ja keksivalmistus alkoi 1957. Suklaa- ja makeistuotanto siirtyi Helsingistä Vaaralaan 1963. Leipomo valmistui Vaaralaan 1971.

Tänään Fazerilan tehdasalueella työskentelee yhteensä noin 1 600 Fazer-konserniin kuuluvaa henkilöä. Alueella valmistuu makeis- ja suklaatuotteita vuodessa noin 25 000 tonnia, keksituotteita noin 6 000 tonnia ja leipomotuotteita noin 24 000 tonnia. Fazer investoi Fazerilan alueen toiminnan ja tuotannon kehittämiseen keskimäärin noin 20 miljoonaa euroa vuodessa.

Fazerilan makeistehtaan toimintaan kuuluu myös vierailutoiminnan järjestäminen. Toiminta on hyvin suosittua ja tuo Fazerilaan ja samalla Vantaan kaupunkiin suuren määrän vierailijoita vuodesta toiseen. Vierailijoita käy noin 50 000 vuodessa.

Fazerin päätös siirtyä Vantaan Vaaralaan oli aikoinaan merkittävä ja kauaskantoinen strateginen päätös. Silloisella päätöksellä Fazer halusi turvata toiminnan laajentumismahdollisuudet pitkälle tulevaisuuteen. Päätös on osoittautunut oikeaksi. Fazerilan tehdasalue ja Vantaan kaupunki on tähän mennessä tarjonnut konsernin makeis- ja leipomoliiketoiminnan kehittämiseen tarvittavan tuen ja puitteet.

Tällä hetkellä Fazer näkee varsin hyvät mahdollisuudet toiminnan jatkamiselle sekä sen kehittämiselle Fazerilan alueella. Konsernin tuotannon ja muun toiminnan yhä laaja-alaisempi keskittäminen saattaa tulla ajankohtaiseksi ja vielä tänä päivänä Fazerilan tehdasalue tarjoaa periaatteessa mahdollisuuden myös tälle kehityspolulle. Edellytyksenä tälle, kuin myös jo lyhyen tähtäimen kehittämiselle, on kuitenkin kasvavassa määrin se, että Fazer näkee Vaaralan ja oman alueensa tarjoavan riittävät kehitysmahdollisuudet myös pitkällä aikavälillä.

Turvatakseen riittävät toimintaedellytykset tulevaisuudessa Yhtiö ehdotti kaupungin suuresti tarvitsemien hiekkakuoppa-altaita ympäröivien maa-alueiden vaihtoa kaupungin omistamaan Fazerilan varsinaiseen tehdasalueeseen rajoittuvaan tilaan.

Hinnoittelusta:
Maa-alueet hinnoitellaan yleiskaavan osoittaman käyttötarkoituksen mukaan, koska alueilla ei ole asemakaavaa.

Yhtiön omistamista vaihdon kohteena olevista maa-alueista noin 3,1395 ha on Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja liikennealueeksi sekä noin 1,6327 ha teollisuusalueeksi, liikennealueeksi ja Heli-ratahankkeelle varatuksi maa-alueeksi. Teollisuusalueen hinnoittelussa on maa-alueeseen katsottu kohdistuvan odotusarvoa. Heli-ratavaraus on poistettu maakuntakaavasta, joten Vantaan yleiskaavastakin se tullaan poistamaan seuraavan yleiskaavan tarkistamisen yhteydessä. Liikennealue ja Heli-ratahankkeelle varattu maa-alue olisi hyvin luontevaa osoittaa teollisuusalueeksi, joten niidenkin osalta hinnoittelu perustuu odotusarvoon.
Edellä mainituin perustein Yhtiön omistamien maa-alueiden käypä hinta on 118 540 euroa.

Vantaan kaupungin omistama, kiinteistörekisteriotteen mukaan 4,6020 ha:n suuruinen Hiekkala –niminen tila, kiinteistötunnus 92-410-21-0 on noin 4,1020 ha:n osalta yleiskaavassa osoitettu teollisuusalueeksi ja noin 0,5 ha:n osalta liikennealueeksi. Liikennealueelle kaavaillun Länsimäentien tiesuunnitelma ja linjaus on muuttunut siten, ettei se kulje lainkaan Hiekkala –nimisen tilan tiluksilla. Näin ollen koko tila on hinnoiteltu siten, että siihen kohdistuu odotusarvoa. Tila on rakentamaton, mutta tilan alueella on erityisiä virkistykseen liittyviä yhteyksiä (mm. latuyhteys), joiden pysyvyys alueella tulee turvata, kunnes viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä suunnitellaan korvaavat yhteydet, johon asti kaupunki saa vastikkeetta pysyttää alueella olevat yhteydet. Kaupunki huolehtii kustannuksellaan latuyhteyden kunnossapidosta.
Tilan käypä hinta on 230 100 euroa.

Väliraha:
Edellä esitetyin perustein Yhtiö maksaa Vantaan kaupungille välirahana maanvaihdoista **111 560 euroa**.

Vaihdon kohteina olevien kiinteistöjen omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät vaihtosopimuksen allekirjoitushetkellä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

a) kaupunki tekee edellä esitetyn mukaisen maa-alueiden vaihdon Oy Karl Fazer Ab:n kanssa, jossa Yhtiö luovuttaa kaupungille yhteensä 4,7722 ha:n suuruiset, 118 540 euron arvoiset tilat Sjösand (kiinteistötunnus 92-403-2-82), Ivarsnäs (kiinteistötunnus 92-403-2-

254), Fridhäll (kiinteistötunnus 92-403-2-248) ja Putkioja (kiinteistötunnus 92-410-12-4) sekä kaupunki luovuttaa Yhtiölle 4,6020 ha:n suuruisen 230 100 euron arvoisen Hiekkala -nimisen tilan (kiinteistötunnus 92-410-21-0). Välirahana maanvaihdoista Yhtiö maksaa kaupungille 111 560 euroa ja

b) yrityspalveluilla on oikeus tehdä lopulliseen vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkistuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

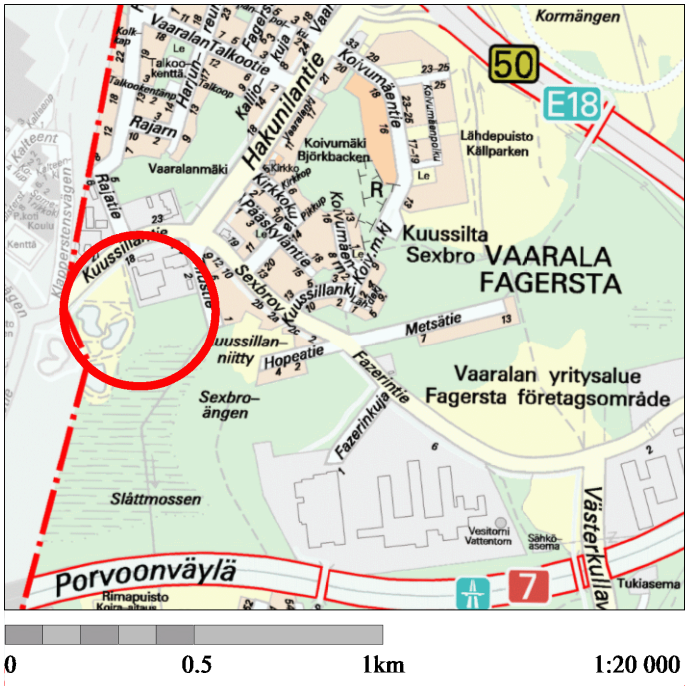
Liitteet:
- Kartat (3 kpl)

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 8392 2077
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



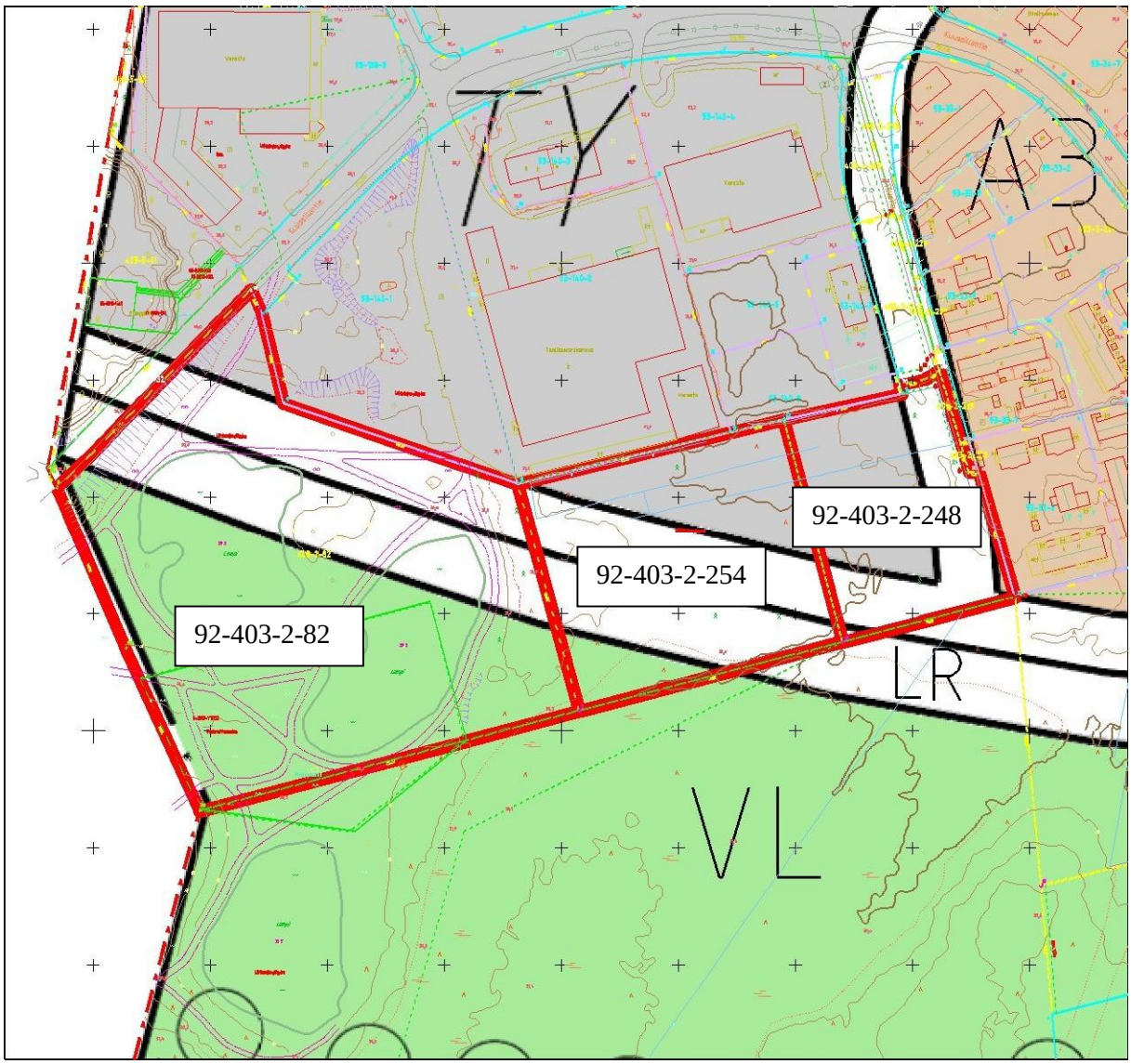
FAZER LUOVUTTAA

YPA/TMA

Kaupunginosa: VAARALA (93)

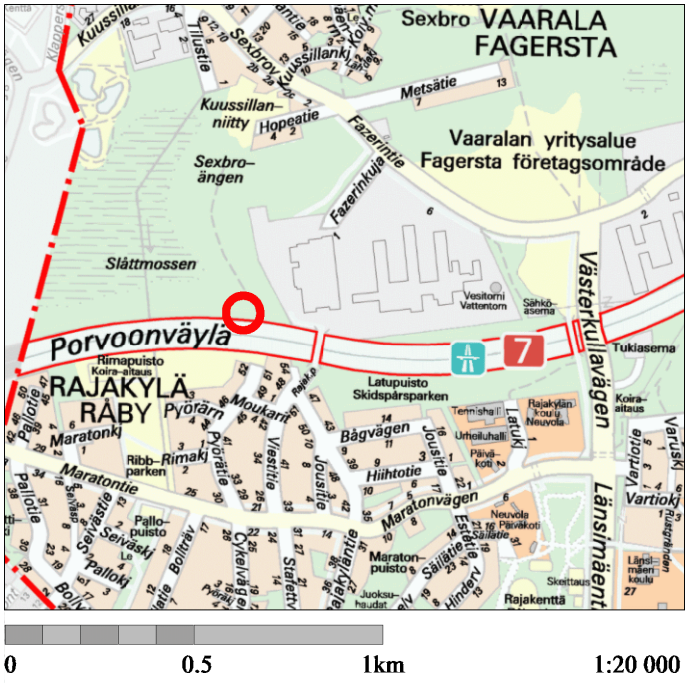
Kylä: HAKUNILA (403)

Tilat: 92-403-2-82
92-403-2-254
92-403-2-248



1:3000

KOHTEEN SIJAINTI



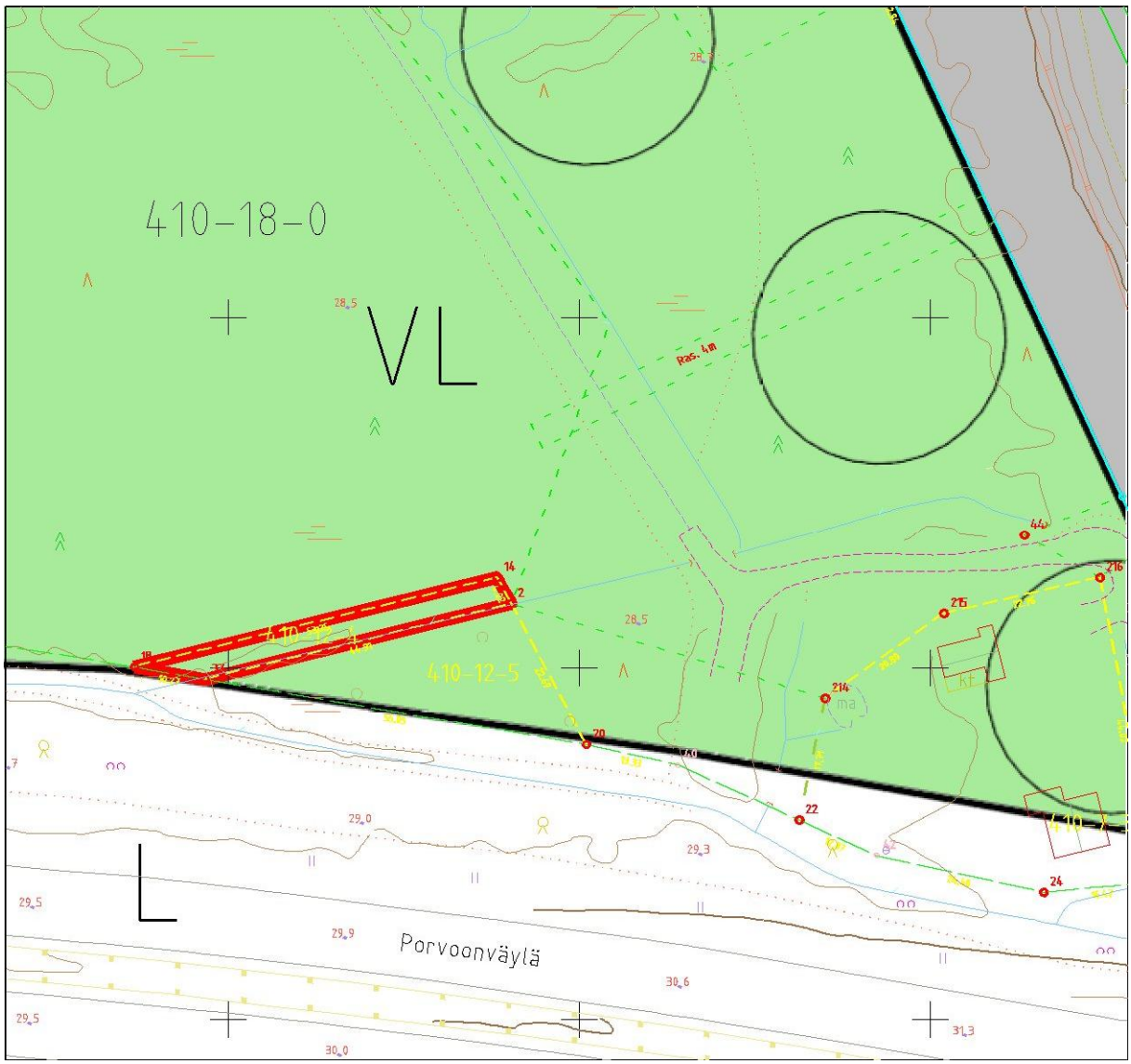
FAZER LUOVUTTAA

YPA/TMA

Kaupunginosa: VAARALA (93)

Kylä: LÄNSISALMI (410)

Tila: 92-410-12-4



1:1000

KOHTEEN SIJAINTI



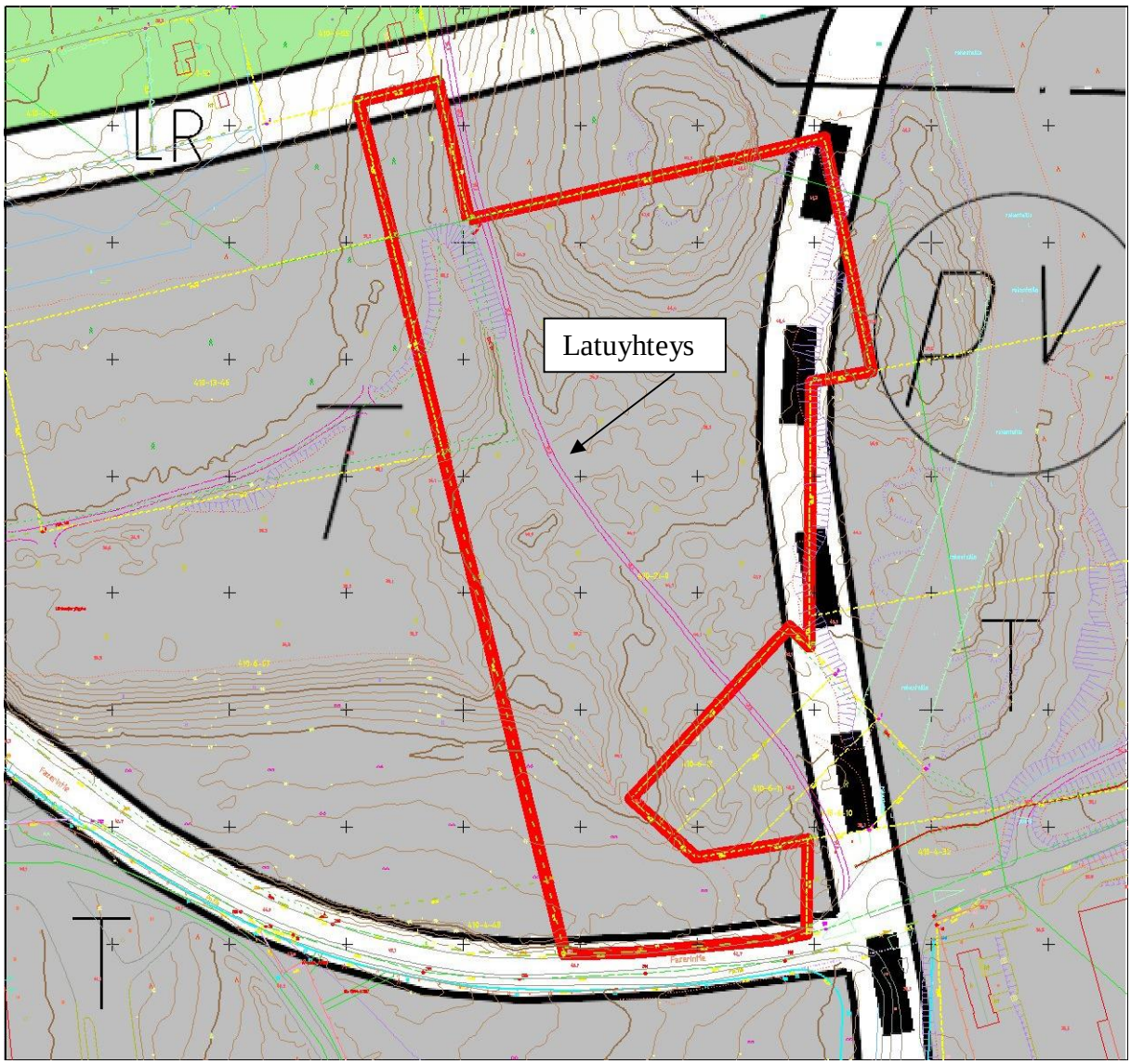
KAUPUNKI LUOVUTTAA

YPA/TMA

Kaupunginosa: VAARALA (93)

Kylä: LÄNSISALMI (410)

Tila: 92-410-21-0



1:3000

27 § Osto-option jatkamien Luhtaanmäessä /Semaster Oy / LM-H

VD/8338/10.00.02.00/2014

LM-H/AVP

Vantaan kaupungin ja **Semaster Oy:n** välillä on Luhtaanmäen kaupunginosan kiinteistöistä 92-31-1-1 ja 92-416-6-45 sopimuksia, joilla on myyty yhtiölle kiinteistö ja mahdollistettu sen rakentaminen, sovittu Lamminsuon valuma-alueen pintavesien ja hulevesien johtamisesta sekä vesienjohtamiseen liittyvistä rakenteista (8.1.2008 allekirjoitettu kauppakirja), sekä myyty yhtiölle pysäköintialueeksi osa korttelialueen maasta ja annettu yhtiön hyväksi osto-optio osaan korttelialueen maasta (15.3.2011 allekirjoitettu kauppakirja ja sopimus osto-optiosta ja maanomistajan luvasta). Alueelle on vahvistettu asemakaava Luhtaanmäki 3, nro 310300. Liitteessä 1 on ilmakuva alueesta vuodelta 2013.

Yhtiö on rakentanut ostamansa määräalat kiinteistöstä 92-31-1-1 sopimusvelvoitteidensa edellyttämällä tavalla ja pyytänyt optioalueesta jatko-optiota. Nyt voimassa olevassa osto-optiossa kaupunki on varannut Semaster Oy:lle osto-optio alueen ostettavaksi neljän vuoden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta kauppahintaan 1 616 800 €, mikä vastaa yksikköhintaa 85 €/k-m^2. Osto-optio on siten voimassa 15.3.2015 saakka.

Yrityspalvelut on neuvotellut **Semaster Oy**:n kanssa osto-option jatkosta. Semaster Oy on lähettänyt 4.8.2014 kirjeen, jossa yritys esittää, että osto-optiota jatkettaisiin neljällä vuodella pääpiirteittäin saman sisältöisenä. Semaster Oy kertoo kirjeessään toiminnastaan esim. seuraavaa:

”SE Mäkinen Logistics Oy / Semaster Oy / Autojenkuljetus SE Mäkinen Oy
(SEM = yhtiöiden muodostama kokonaisuus)

SEM on perustettu 1952 ja se on ollut koko ajan Mäkisen suvun omistuksessa. Yhtiö aloitti liiketoimintansa paperin – ja lehtienkuljetuksella 50-luvulla. 60-luvulla laajennettiin toimialaa autojenkuljetuksiin. Nykyisin yhtiö on erikoistunut autoteollisuuden jakelutien logististiseen koordinaatioon ja tarvittavien lisäarvopalvelujen kehittämiseen, tuottamiseen ja myymiseen. Toimimme Suomen, Venäjän ja Balttian markkinoilla. Palveluvalikoimaamme kuuluvat autojen vastaanotto satamissa, varastointi, maahantulotarkistukset (PDI) ja lisävarustelut (PPO), kuljetukset sekä asiakkaan puolesta hoidettavat hallintotoimet kuten autoverotus, ennakkorekisteröinti ja tullaukset.

Vuosittain kuljetamme noin 200.000 autoa 85 rekalla. Pohjois-Suomen kuljetuksissa käytämme merkittävästi myös junakuljetuksia. SEM:n palveluksessa on 160 henkilöä sekä lisäksi 30 kuljettajaa sopimusliikennöitsijöidemme palkkalistoilla, lähes kaikkien asemapaikka on Vantaan Luhtaanmäki. Liikevaihtoa kertyy tänä vuonna noin 26 milj. euroa. Autojenkuljetuspuolen asiakkainamme ovat käytännössä lähes kaikki näillä markkinoilla tunnetut autokaupan toimijat sekä automerkit (markkinaosuus runsaat 75 %). PDI-puolella markkinaosuutemme koko Suomesta on noin 25%.

Yhtiö hankki vuonna 2008 omistukseensa Vantaan kaupungilta nykyiset maa-alueensa Vantaan Luhtaanmäestä. Vuonna 2009 valmistui mittava hankkeen 1. vaihe, lähes 200 työntekijän autokaupan lisäarvopalvelukeskus / autoterminaali. SEM:n pääomistaja ja yhtiöryhmän hallituksen puheenjohtaja Tapio Mäkinen aloitti heti 1. vaiheen tonttikaupan toteuduttua, hankkeen 2. vaiheen suunnittelun yhdessä Vantaan viranomaisten kanssa. Työn tuloksena hahmoteltiin myyntiterminaaliosa, joka sittemmin on rekisteröity nimelle Autopolis. Kokonaishankkeen toteuttaminen edellyttää optioalueiden 92-31-1-1 ja 92-416-6-45 hyödyntämistä”

Osto-option kohde on Luhtaanmäen kaupunginosasta noin 24 400 m^2 suuruinen kiinteistö 92-31-1-1 ja noin 23 155 m^2 suuruinen määräala kiinteistöstä 92-416-6-45. Määräalat ovat osa korttelia 31001, joka on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (TKL), jonka tehokkuusluku e= 0,40. Sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää 49 % liiketiloja varten (kl 49%). Alueella on vireillä kaavamuutos, jossa pääkäyttötarkoitusta TKL ei ole tarkoitus muuttaa, mutta kaavamuutoksella tutkitaan merkinnän ”kl 49 %” muuttamista merkinnäksi ”km 29.900”. Merkintä ”km 29.900” tarkoittaa rakennusalaa, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Luku osoittaa neliömetreinä vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskoon, joka sisältyy tontille annettuun rakennusoikeuteen. Osto-option kohteet on esitetty liitteessä 2.

Kaupan kohdetta tai optioaluetta ei voida toistaiseksi liittää kaupungin tai muun vesihuoltolaitoksen ylläpitämään yleiseen vesihuoltoverkostoon. Semaster Oy suunnittelee ja toteuttaa ennen kunkin alueen liittämistä vesihuoltoverkostoon kunkin alueen käytön edellyttämät vesihuoltolaitteistot lain ja viranomaismääräysten edellyttämällä tavalla. Semaster Oy:n vesihuoltoa ja alueen vesitasapainoa koskevilla hankkeilla ei saa vaarantaa Lamminsuon luonnonsuojelualueen vesitasapainoa.

Semaster Oy sitoutuu liittämään nyt luovutettavan määräalan ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, -jätevesiviemäriin sekä hulevesiviemäriin siinä vaiheessa, kun yleinen vesihuoltoverkosto rakennetaan alueelle.

Nyt esitetyssä osto-optiossa kaupunki varaa Semaster Oy:lle osto-optio alueen ostettavaksi 31.12.2018 mennessä kauppahintaan 2 282 600 €, mikä vastaa yksikköhintaa 120 €/k-m^2.

Osto-optio alueelle asetetaan luovutushetkellä rakentamisvelvoite, joka käsittää minimissään 12 000 k-m^2 suuruisen rakentamisvelvoitteen toteuttamisen kahden vuoden kuluessa kaupan toteuttamisesta.

Semaster Oy:llä ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa optio-oikeuttaan tai sen perusteella luovutettavaa rakentamatonta määräalaa ilman kaupungin suostumusta muulle, kuin samaan konserniin kuuluvalle yhtiölle. Mikäli Semaster Oy luovuttaa optioalueen konsernirakenteensa sisällä, tai kaupungin suostumuksen saatuaan kolmannelle, Semaster Oy sitoutuu sisällyttämään kauppa- ja osto-optiosopimuksen ehdot luovutuskirjaan siten, että ne sitovat luovutuksensaajaa suhteessa kaupunkiin.

Osto-optiolla jatketaan myös 8.1.2009 määriteltyä maanomistajan lupaa. Maanomistajan luvalla annetaan yhtiölle lupa käyttää osto-optioalueen koillisosaa kiinteistöstä 92-31-1-1 Lamminsuon ohjaamiseksi sekä tasausaltaiden sijoittamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että Vantaan kaupunki tekee osto-option Semaster Oy:n kanssa esittelyosassa mainituin ehdoin.

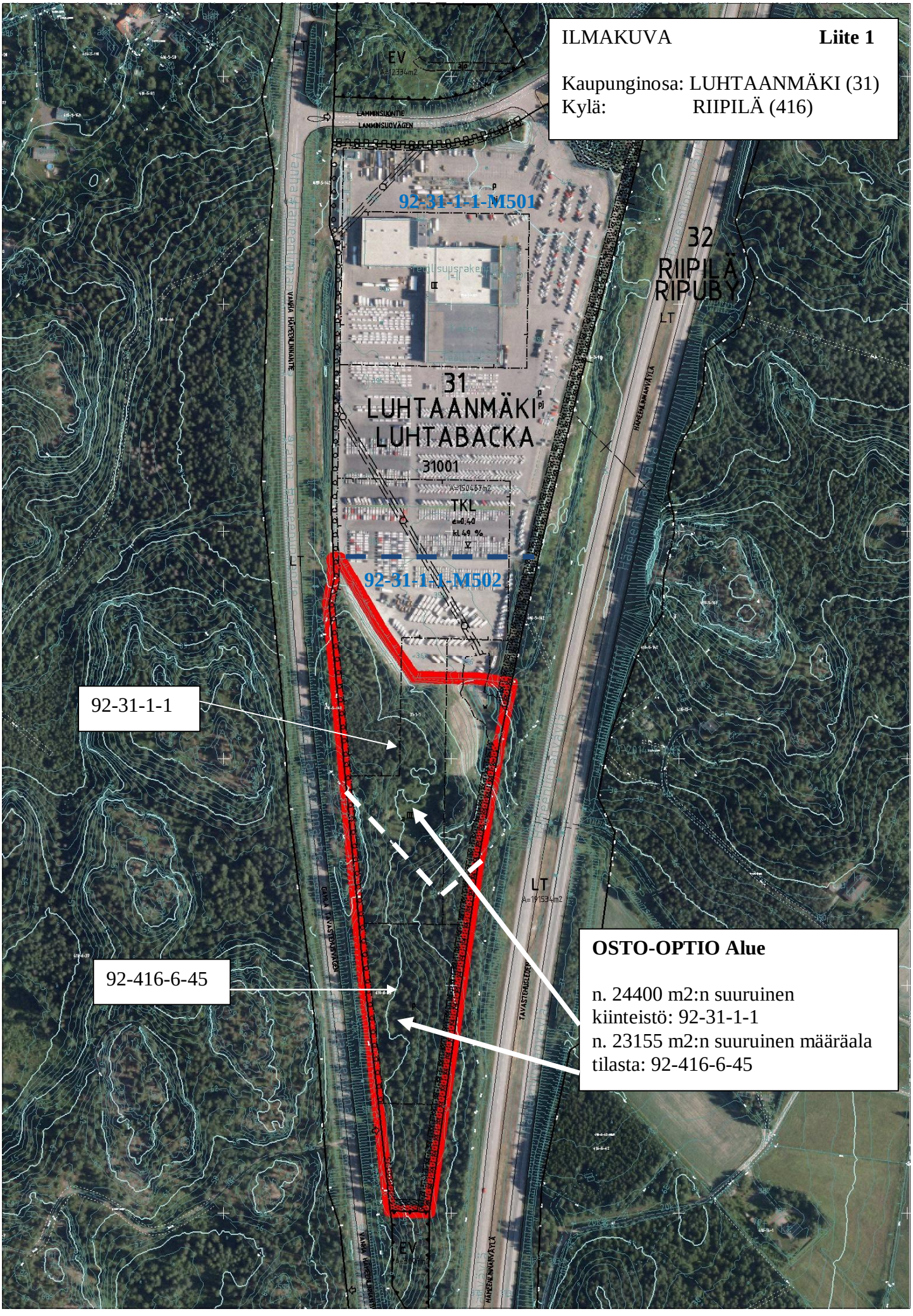
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
Liite 1 Ilmakuva osto-option kohteista ja korttelista 31001
Liite 2 Osto-option kohteet

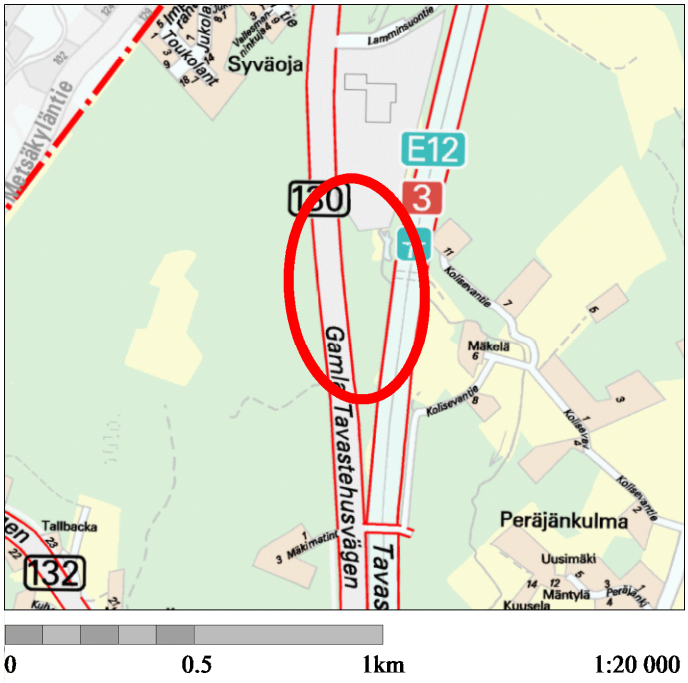
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi


ILMAKUVA Liite 1
Kaupunginosa: LUHTAANMÄKI (31)
Kylä: RIIPILÄ (416)
92-31-1-1-M501
92-31-1-1-M502
31 LUHTAANMÄKI LUHTABACKA
31001
32 RIIPILÄ RIPUBY
92-31-1-1
92-416-6-45
OSTO-OPTIO Alue
n. 24400 m2:n suuruinen kiinteistö: 92-31-1-1
n. 23155 m2:n suuruinen määräala tilasta: 92-416-6-45

KOHTEEN SIJAINTI



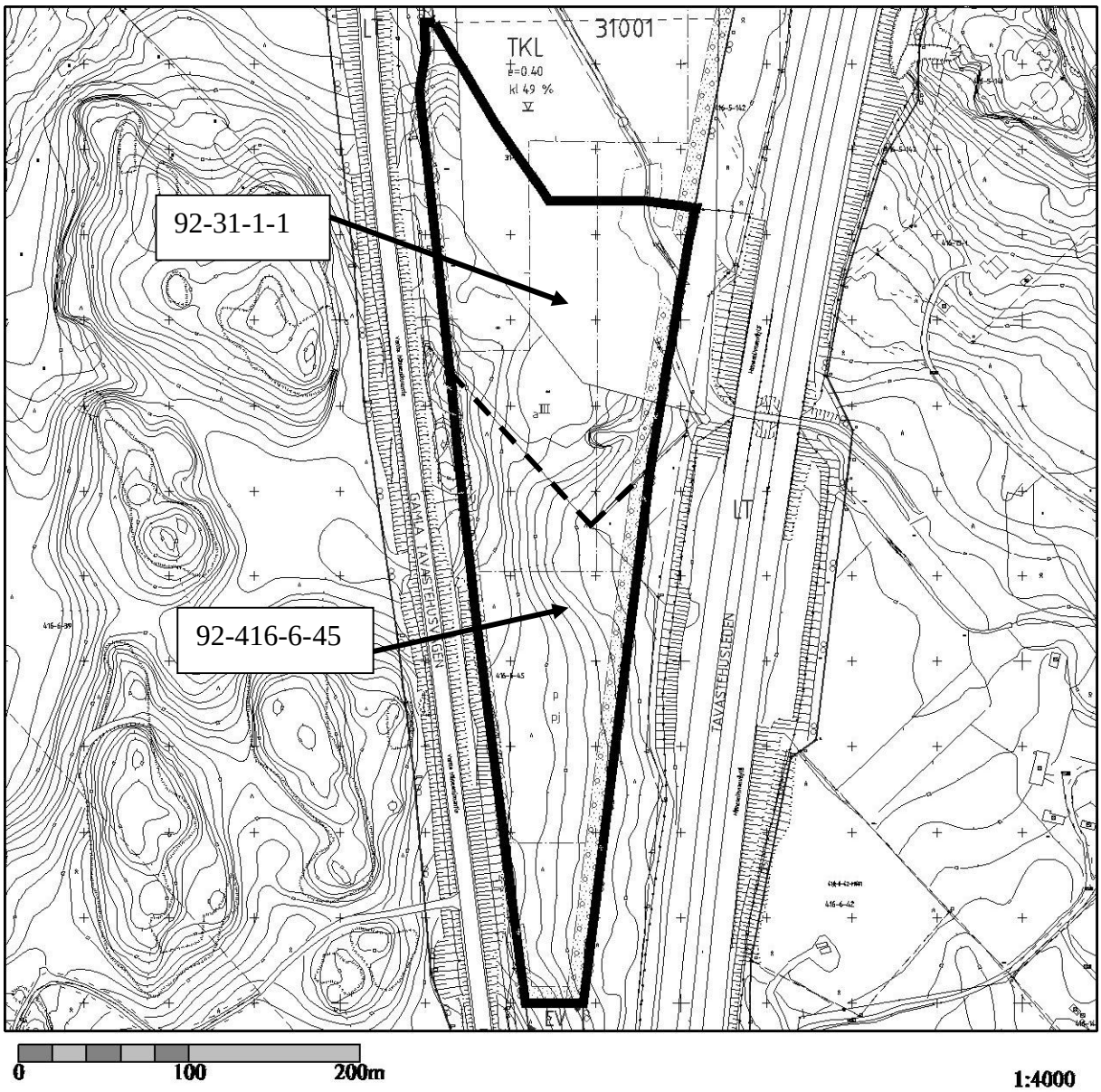
OSTO-OPTIO/ **Liite 2**
SEMASTER OY

YPA/ AVP

Kaupunginosa: LUHTAANMÄKI (31)

Kylä: RIIPILÄ (416)

n. 24400 m2:n suuruinen
kiinteistö: 92-31-1-1
n. 23155 m2:n suuruinen määräala
tilasta: 92-416-6-45



28 § Suostumuksen antaminen rakentamattoman tontin 92-23-172-1 edelleen luovuttamiseen / J-VN

KA/4365/10.00.02.00/2012

J-VN/ TH/MH

Kaupunki on 13.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Potius Oy:lle tontin 92-23-172-1 Kivistön asuntomessualueelta.

Kauppakirjan mukaan ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta. Ostaja sitoutui rakentamaan tontille 31.5.2015 mennessä asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

22.9.2014 Potius Oy myi tontin 92-23-172-1 rakentamattomana eteenpäin ilman kaupungin suostumusta. Kiinteistökaupan jälkeen 3.10.2014 asianosaiset (Potius Oy ja Tommi Hakala) ovat tehneet kiinteistökaupan purun ja Potius Oy on pyytänyt kaupungilta suostumusta siihen, että se voisi luovuttaa tontin edelleen rakentamattomana Tommi Hakalalle, joka rakennuttaisi hankkeen loppuun. Potius Oy toimisi edelleen näytteilleasettajana.

Tontti myydään samalla kauppahinnalla (106 000 euroa), jolla kaupunki myi tontin Potius Oy:lle. Uuteen lopulliseen kauppakirjaan otetaan mukaan 13.12.2013 Vantaan kaupungin ja Potius Oy:n välillä allekirjoitetun kauppakirjan velvoitteet.

Osuuskunta Suomen Asuntomessut ovat ilmoittaneet, että Vantaan kaupungin, Osuuskunta Suomen Asuntomessujen ja Potius Oy:n välillä 4.6.2013 allekirjoitettu monikantasopimus sitoo edelleen tontin myyjää vaikka tontti luovutettaisiin kolmannelle osapuolelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 28

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa Potius Oy:lle suostumus Vantaan kaupungin 23 kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontin nro 1 (92-23-172-1) myymiseen Tommi Hakalalle 106 000 euron kauppahinnalla.

Suostumus annetaan ehdolla, että lopulliseen kauppakirjaan otetaan 13.12.2013 Vantaan kaupungin ja Potius Oy:n välillä allekirjoitetun kauppakirjan kohdan 12. mukaisesti kyseisen kauppakirjan kohdat 3-6 ja 9-12 ja että Tommi Hakala sitoutuu kauppakirjassa niistä vastaamaan. Lopullinen kauppakirja tulee ennakkoon tarkastuttaa Vantaan kaupungilla. Kaupunki ei ota vastuuta siitä, miltä osin tontilla tehdyt työt ja rakentamiseen liittyvät luvat ovat hyödynnettävissä. Kauppakirjan rakentamisvelvoitteen täyttämiselle annetaan määräaika, joka päättyy 31.5.2015.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

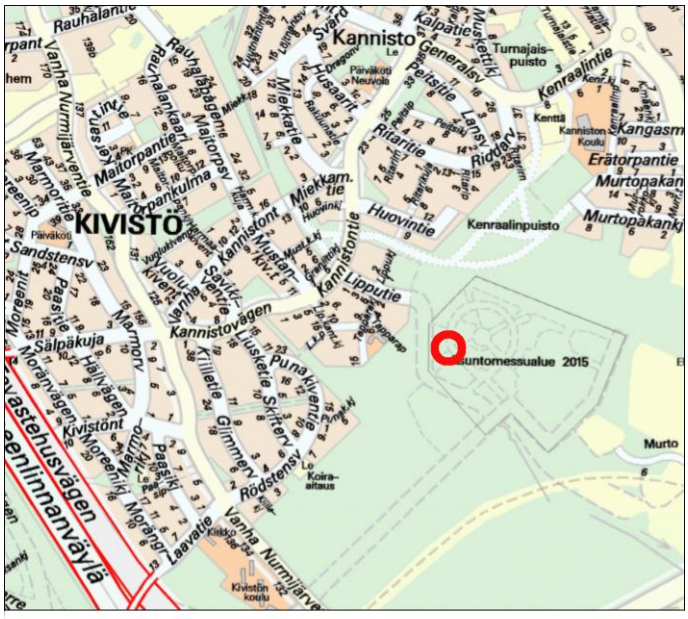
Liite:
- Kartta tontista 92-23-172-1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



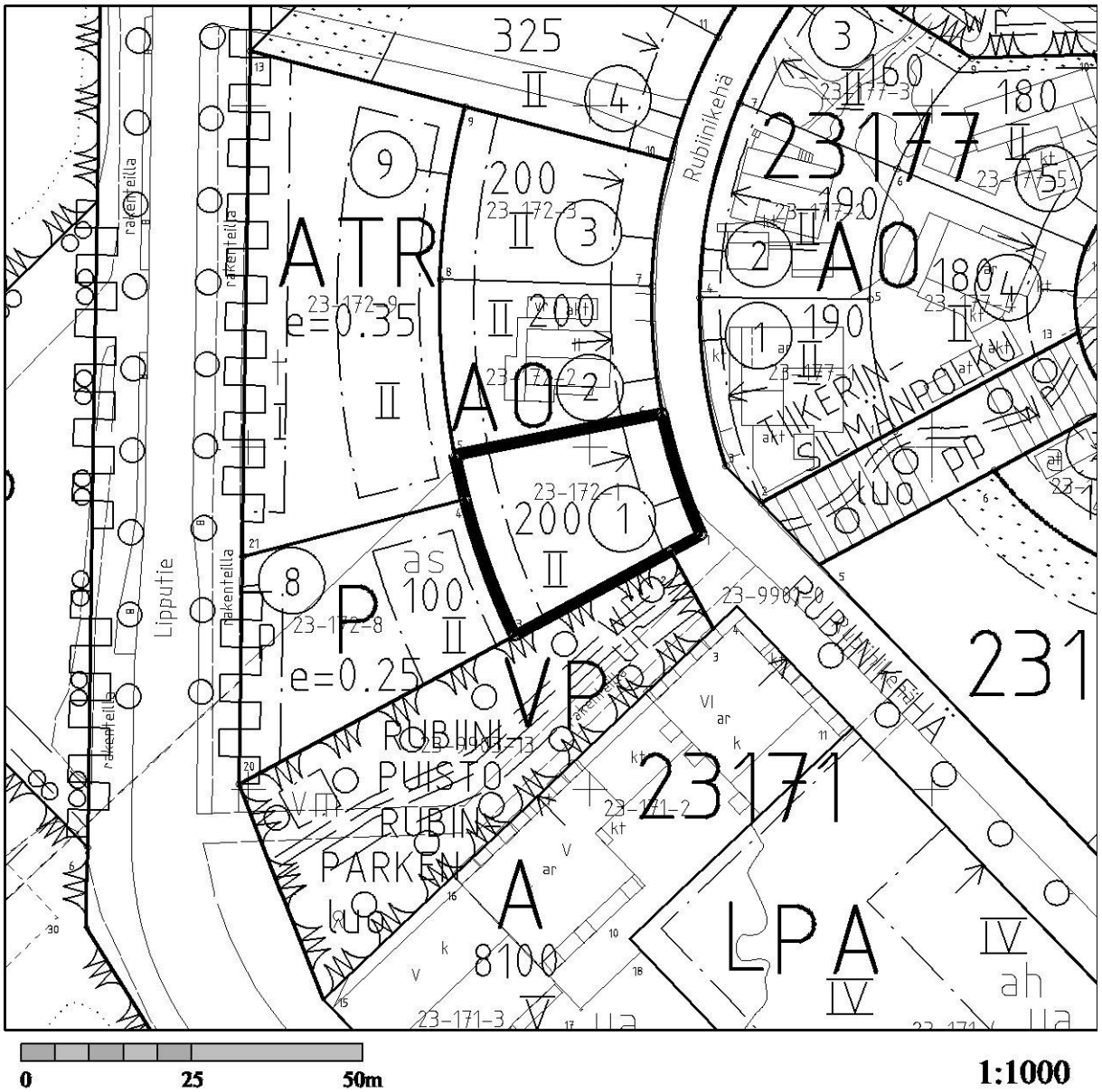
SUOSTUMUS
RAKENTAMATTOMAN TONTIN
EDELLEEN LUOVUTTAMISEEN

YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23172

Tontti: 1
Pinta-ala 725 m2
Rakennusoikeus 200 k-m2



29 § Lunastustoimituksen hakeminen Maanmittauslaitokselta Kuusijärven ulkoilualueen (lähivirkistysaluetta VL) lunastamiseksi / LM-H

VD/8565/10.00.01.02.01/2014

LM-H/AV-P/TMA

Kaupunginvaltuuston 3.3.2014 § 10 hyväksymässä Vantaan kaupungin elinvoimaohjelmassa 2014 - 2016 on esitetty laadittavaksi kehittämissuunnitelma Kuusijärvestä porttina Sipoonkorven kansallispuistoon. Suunnitelman laatiminen on ajoitettu vuosille 2014 - 2015.

Alueen kehittäminen lähtee siitä, että kaupunki omistaa suunniteltavat maa-alueet. Maanhankinnan jälkeen voidaan aloittaa suunnittelutyöt.

Alueelle laaditussa 26.1.2000 voimaan tulleessa ja edelleenkin voimassa olevassa asemakaavassa (no 970500) karttaliitteen osoittamat maa-alueet ovat osoitettu osaksi Kuusijärven ulkoilualue -nimistä lähivirkistysaluetta (VL).

Kuntatekniikan keskuksen puistopäällikkö on pyytänyt yrityspalveluita hankkimaan Kuusijärven ympäristön lähivirkistysalueeksi kaavoitetut karttaliitteen osoittamat yhteensä noin 16,2 ha:n suuruiset maa-alueet, jotta suunnittelutyöt saadaan vireille.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on neuvotellut kyseessä olevien maa-alueiden ostamisesta useaan otteeseen maanomistajien kanssa, mutta neuvottelut eivät ole johtaneet kauppaan. Paul ja Sigrid Westerholmien kuolinpesien kanssa neuvotteluja on käyty vuodesta 2009 lähtien.

Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin.

Paul ja Sigrid Westerholmien kuolinpesät omistavat lunastettavat kiinteistöt 92-415-4-544 ja 92-415-4-553 sekä kiinteistöt 92-415-4-942, 92-415-4-84, 92-420-8-28, 92-420-8-29, 92-420-8-30 ja 92-420-8-31, joista lunastetaan asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) osoitetut määräalat. Gunvor Frigren ja Stig Johansson omistavat puoliksi lunastettavan kiinteistön 92-415-4-938.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään hakea Maanmittauslaitokselta maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla Vantaan kaupungin Rekolan ja Sotungin kylissä sijaitsevan asemakaavassa Kuusijärven ulkoilualue -nimiseksi lähivirkistysalueeksi osoitettujen kiinteistöjen 92-415-4-544, 92-415-4-553 ja 92-415-4-938 sekä määräalojen kiinteistöistä 92-415-4-942, 92-415-4-84, 92-420-8-28, 92-420-8-29, 92-420-8-30 ja 92-420-8-31 lunastustoimitusta, jolla alueet lunastetaan Vantaan kaupungin omistukseen.

Käsittely:
Jäsen Göran Härmälä esitti asian jättämistä pöydälle.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

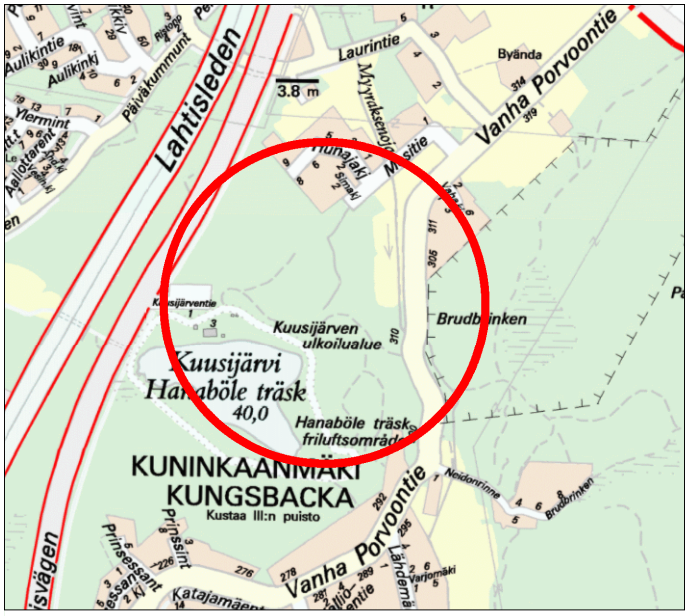
Liite:
- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 09 8392 2077
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



LUNASTUSTOIMITUKSEN HAKEMINEN
(VL- lähivirkistysalue)

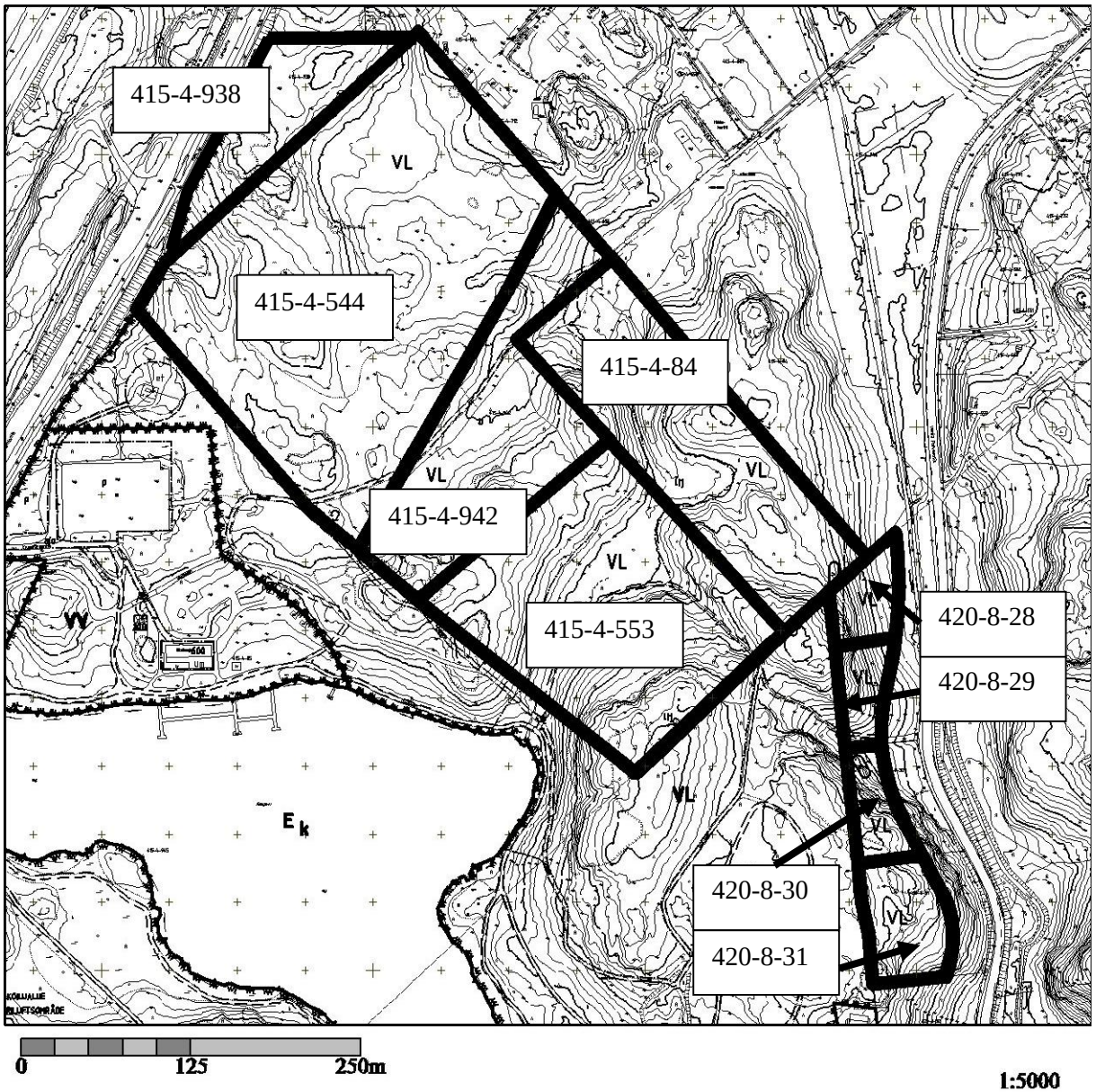
YPA/TMA

Kaupunginosa: KUNINKAANMÄKI (97)

Kylät: REKOLA (415)
SOTUNKI (420)

Tilat: 92-415-4-544, 92-415-4-553 ja 92-415-4-938

Määräalat tiloista: 92-415-4-942, 92-415-4-84, 92-420-8-28, 92-420-8-29, 92-420-8-30 ja 92-420-8-31



30 § **Tontin 22015/3, määräosuuden 2400/4800 tontista 22015/5 sekä määräosuuksien 4800/22000 ja 2400/22000 tontista 22015/6 myynti Keimolanmäestä /TA-Asumisoikeus Oy ja TA-Yhtymä Oy perustettavan Asunto Oy Vantaan Leksankuja 4 B:n lukuun / LM-H**

VD/8640/10.00.02.00/2014

LM-H/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.8.2013 varannut TA-Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantona toteutettavaksi Keimolan korttelin 22015 tontin nro 3 ja TA-Yhtymä Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi määräosuuden 2400/4800 Keimolan korttelin 22015 tontista 5. Varaukset ovat voimassa vuoden 2014 loppuun.

Keimolanmäen kunnallistekniikka on rakenteilla ja tonttien käyttöönoton edellyttämät katuyhteydet valmistuvat lokakuussa. Hankkeiden suunnittelu on edennyt siten, että tonttien rakentaminen on mahdollista aloittaa vuoden 2014 puolella. Korttelin 22015 pysäköinti on asemakaavassa osoitettu saman korttelin tontille 6 toteutettavaan kaksitasoiseen pysäköintilaitokseen. Tonttien 22015/3 ja 5 luovutusten yhteydessä on toteuttajille luovutettava myös em. tontteja vastaavat osuudet LPA-tontista 22015/6.

TA-Asumisoikeus Oy:lle myytäväksi esitettävä tontti 22015/3 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4800 k-m2. Tontille on suunniteltu rakennettavaksi 73 asumisoikeusasuntoa. Tontille on myönnetty poikkeamispäätöksellä rakennusoikeuden ylitystä 548 k-m2, joten myytävää rakennusoikeutta on yhteensä 5348 k-m2. ARA:n hyväksymän hintakäyrästön mukainen enimmäishinta ko. tontille on 319 €/k-m2, joten tontin 22015/3 myyntihinnaksi saadaan 1 706 012 €. TA-Asumisoikeus Oy:lle luovutetaan lisäksi asemakaavassa tontille 22015/3 osoitettua rakennusoikeutta vastaava määräosuus 4800/22000 LPA-tontista 22015/6.

TA-Yhtymä Oy on perustamassa Asunto Oy Vantaan Leksankuja 4 B nimistä yhtiötä, jonka lukuun määräosuus tontista 22015/5 ostetaan. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja luovutettavan määräosuuden asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2400 k-m2. Määräosuudelle on suunniteltu rakennettavaksi 42 korkotukilainoitettua vuokra-asuntoa. Tontille on myönnetty poikkeamispäätöksellä rakennusoikeuden ylitystä 350 k-m2, joten myytävää rakennusoikeutta on yhteensä 2750 k-m2. ARA:n hyväksymän hintakäyrästön mukainen enimmäishinta ko. tontille on 319 €/k-m2, joten tontin määräosan myyntihinnaksi saadaan 877 250 €. Yhtiölle luovutetaan lisäksi 2400/22000 määräosuus LPA-tontista 22015/6, mikä vastaa tontin 22015/5 määräosalle asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään myydä

a) TA-Asumisoikeus Oy:lle Keimolan korttelin 22015 tontti nro 3 ja määräosuus 4800/22000 Keimolan korttelin 22015 LPA-tontista nro 6 1 706 012 euron kauppahinnalla ja
b) TA-Yhtymä Oy:lle perustettavan Asunto Oy Vantaan Leksankuja 4 B:n lukuun määräosuus 2400/4800 Keimolan korttelin 22015 tontista nro 5 ja määräosuus 2400/22000 Keimolan korttelin 22015 LPA-tontista nro 6 877 250 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:
1) Tontit ja määräosuudet luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntonttien luovutusehdoin.
2) Tontti 22015/3 luovutetaan asumisoikeustuotantona toteutettavaksi ja määräosuus 2400/4800 tontista 22015/5 luovutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.
3) TA-Yhtymä Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Leksankuja 4 B:n kanssa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

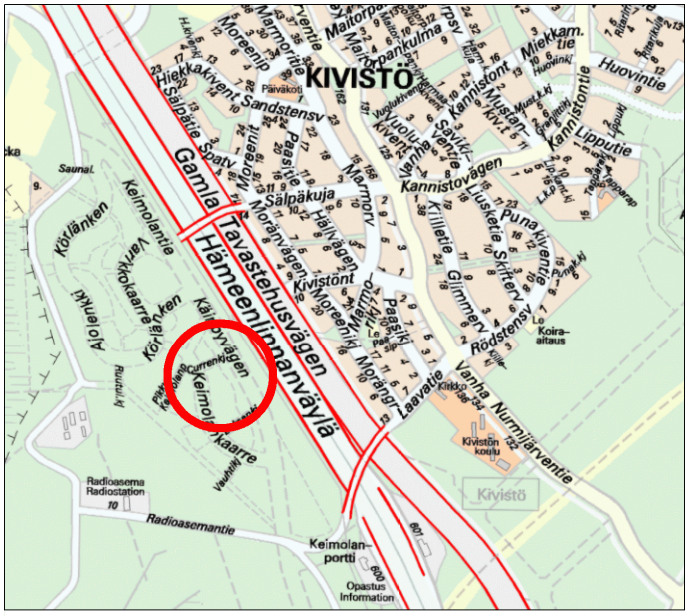
Liitteet:
Kartta tontin ja määräosan myynti TA-asumisoikeus Oy
Kartta määräosien myynti TA-yhtymä Oy

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



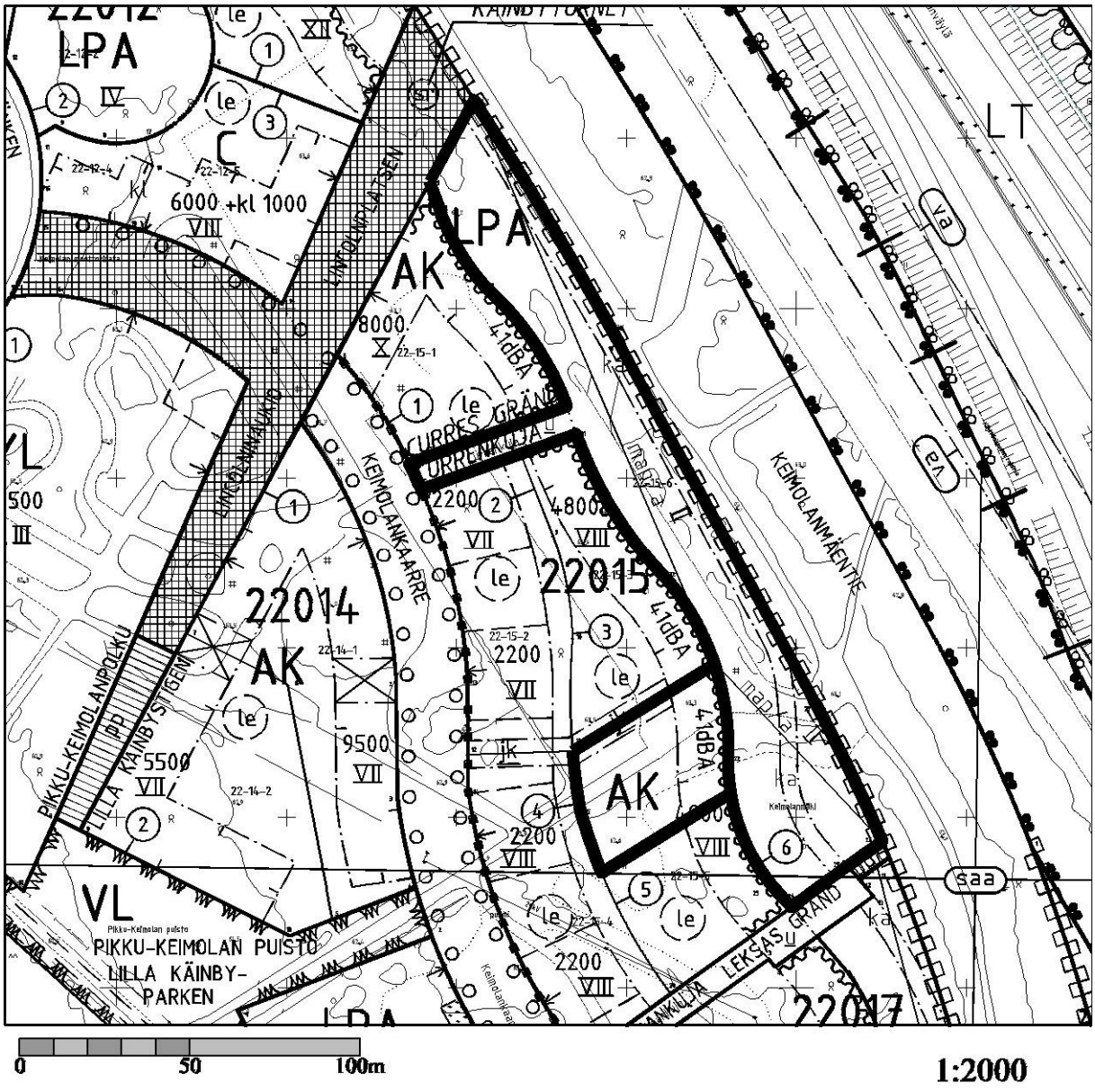
MÄÄRÄOSIEN MYYNTI/
TA-YHTYMÄ OY

YPA/TH

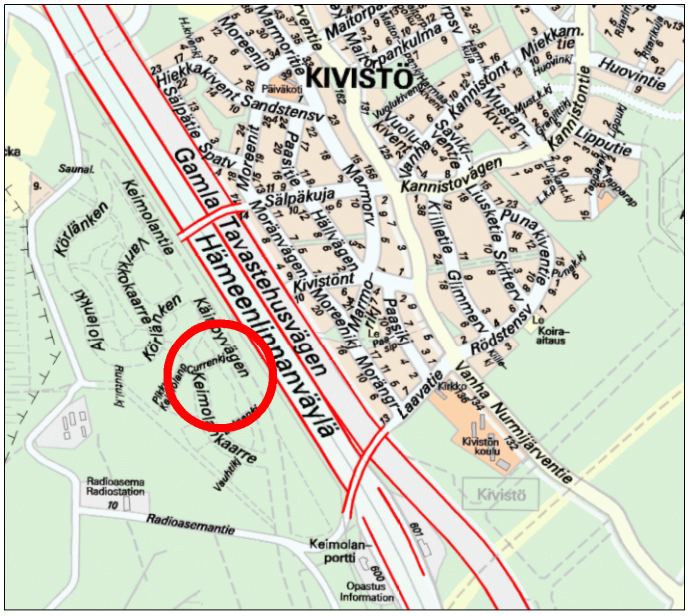
Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kortteli: 22015

Määräosa (2400/4800) tontista 5
(Pinta-ala 1695 m2)
ja
Määräosa (2400/22000) tontista 6



KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

TONTIN JA MÄÄRÄOSAN MYYNTI/ TA-ASUMISOIKEUS OY

YPA/TH

Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kortteli: 22015

Tontti: 3
Pinta-ala 2331 m2
Rakennusoikeus 4800 k-m2
ja
Määräosa (4800/22000) tontista 6



0 50 100m 1:2000

31 § Alikeravan kylän tilan 92-401-2-340 ostaminen Jokivarren ja Metsolan kaupunginosasta / Arvo Silenin kuolinpesä / LM-H

VD/8539/10.00.01.00/2014

LM-H/AV-P/SH

Vantaan kaupunki on tarjoutunut ostamaan Arvo Silénin kuolinpesän edustajan pyynnöstä kuolinpesän omistaman Vantaan kaupungin Alikeravan kylän tilan Jäspilä, RN:o 2:340 (92-401-2-340) siten, että omistaja pidättää itsellään kaksi palstaa käsittävän yhteensä noin 370 m^2 suuruisen (n. 234 m^2 ja n. 136 m^2) pientalojen rakennusmaata (AO, e=0,20) käsittävän määräalan.

Tilan maarekisterin mukainen pinta-ala on 4,087 ha. Tilan tiluksista sijaitsee pääosa Lahdenväylän itäpuolella ja pieni osa länsipuolella. Kaupunki tarvitsee Y-tonttia sekä EV-alueet asemakaavan ja meluvallien toteuttamiseksi.

Tilan alueella Lahdenväylän itäpuolella on voimassa Jokivarren asemakaava ja länsipuolella Metsola 3 -asemakaava.
Ostettavista tiluksista on noin 7500 m^2 korttelin 85017 yleisten rakennusten tonttimaata (Y / k), jolla on rakennusoikeutta 1500 k-m^2, noin 29180 m^2 on suojaviheraluetta (EV) ja loput on Nahkiaisentien, Nieriäisentien ja Jokivarrenkujan katualuetta.

Tilan kauppahinnaksi on sovittu 223 965 euroa eli noin 5,53 euroa/m^2.
Yleisten rakennusten tontin kerrosneliöhinta on noin 108 euroa, muut tilukset kaksi (2) euroa/m^2.

Tilan omistaja on vuokrannut Lahdenväylän itäpuoliselta suojaviheralueelta (EV) noin 500 m^2 suuruisen maa-alueen matkapuhelinverkon mastoa ja laitetilaa varten. Nykyinen vuokralainen on Unibase Oy.
Vuokrasopimus on tilan rasitustodistuksen mukaan voimassa 31.1.2021 saakka.
Vuokrasopimus siirtyy kaupan mukana Vantaan kaupungille.

Kiinteistöön kohdistuu ratalain mukainen rautatieoikeus, eli kiinteistön omistajan oikeus käyttää kiinteistöä tunnelin päällä on lunastettu pysyvin käyttöoikeuden rajoituksin Vuosaaren satamaradan lunastuksen yhteydessä.
Rajoitukset koskevat yhteensä noin 3500 m^2 suuruisia EV -alueita Lahdenväylän molemmin puolin sekä Jokivarrenkujan katualuetta.

Ostettavan tilan suojaviheralueilla ja katualueilla on maanalaisia sähkö- ja viestintäkaapeleita, ja Lahdenväylä Jokivarrenkujan katualue on osittain rasitetien aluetta. Päätöksen liitteenä ei ole johtokarttaa.

Pidätettävillä määräaloilla on myös maanalaisia johtoja. Määräalojen johtokartta annetaan kaupanteon yhteydessä myyjälle.

Kaupunki teki tilasta ostotarjouksen ensimmäisen kerran jo vuonna 2004, mutta tarjous ei tuolloin johtanut kauppaan. Tilan omistaja antoi kuitenkin tällöin Vantaan kaupungille maanomistajan luvan melusuojan rakentamiseen tilan maille Lahdenväylän varteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 31

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään ostaa Arvo Silénin kuolinpesältä 223 965 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Alikeravan kylän tilaJäspilä, RN:o 2:340 (92-401-2-340) siten, että myyjä pidättää kaupassa itsellään tilasta kaksi (2) palstaa käsittävän noin 370 m^2 suuruisen (n. 234 m^2 ja n. 136 m^2) määräalan.

Ostettava tila sisältää yleisten rakennusten (Y / k) tontin, suojaviheraluetta ja katua.
Pidätettävät määräalat ovat pientalojen (AO) rakennusmaata.

Jos tähän päätökseen perustuvaa kauppaa ei ole tehty viimeistään 31.12.2014, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:
Yrityspalvelujohtaja lisäsi esittelyosan toisen kappaleen loppuun ”Kaupunki tarvitsee Y-tonttia sekä EV-alueet asemakaavan ja meluvallien toteuttamiseksi.”

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta ostettavasta tilasta ja kartta kaupassa pidätettävistä määräaloista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: maanmittausteknikko Sirpa Hannula, puh. 8392 3352
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



TILAN OSTAMINEN /
Arvo Silénin kuolinpesä

YPA/SH

Kaupunginosa: JOKIVARSI (85)

Kylä: ALIKERAVA (401)

Määräala tilasta: 92-401-2-340



KOHTEEN SIJAINTI



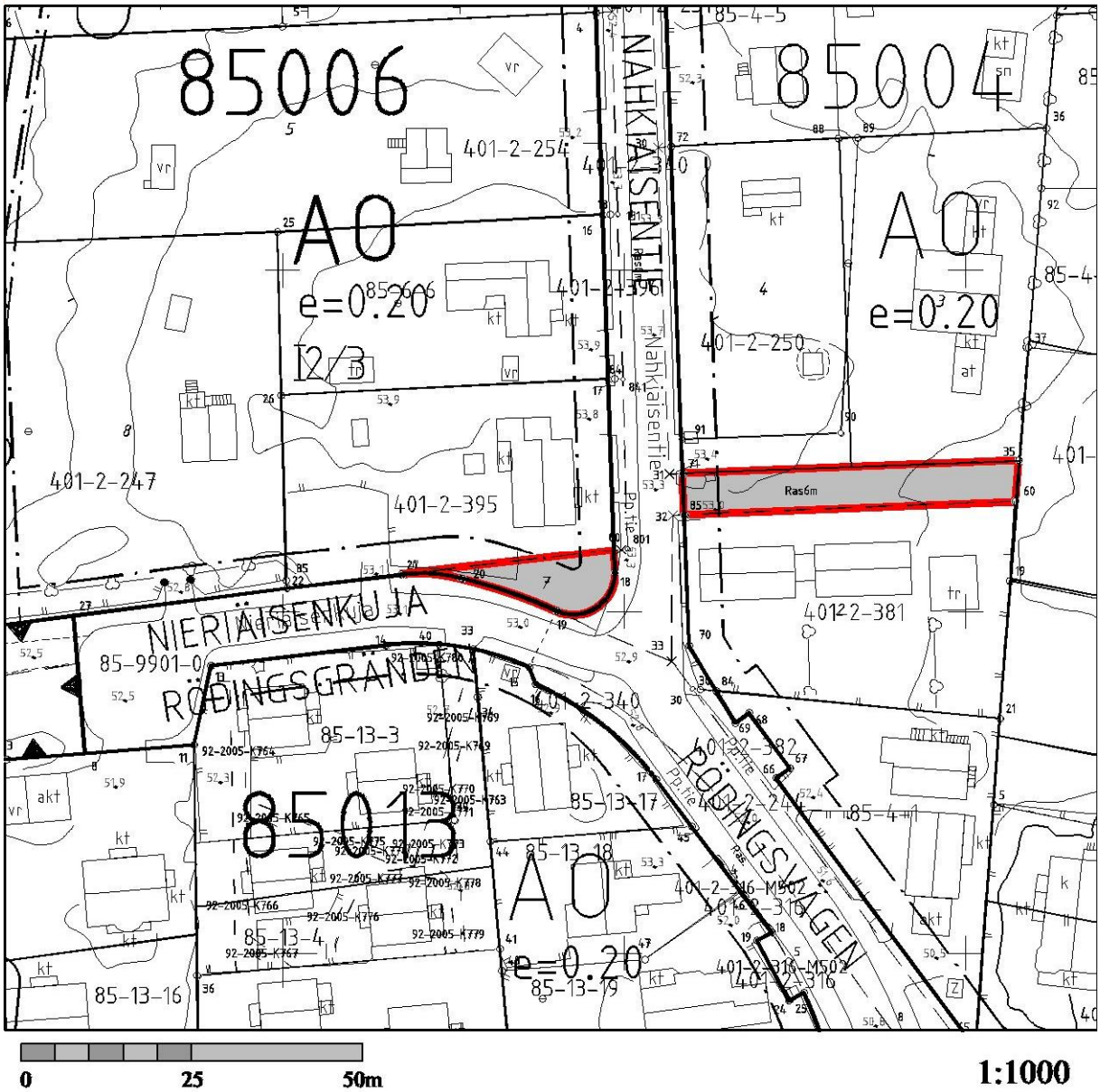
MÄÄRÄALAN PIDÄTYS
(tontinosat, 2 palstaa) /
Arvo Silénin kuolinpesä

YPA/SH

Kaupunginosa: JOKIVARSI (85)

Kylä: ALIKERAVA (401)

Määräala tilasta: 92-401-2-340



32 § Määräalojen (puisto- ja katualueen) ostaminen tiloista RN:o 92-402-1-153 ja RN:o 92-402-1-149 Hakkilan kylässä / Bernt Weck / LM-H

VD/8340/10.00.01.00/2014

LM-H/AV-P/TMA

Kaupungilla on tarve hankkia omistukseensa Vantaan- ja Keravanjokien rantavyöhykkeitä kaavavarausten ulkoilureittien rakentamista varten kaupungin kasvaessa ja tiivistyessä. Kaupungin viheralueyksikkö aloittaa asemakaavan mukaisen tärkeän kevyenliikenteen reitin suunnittelun vuonna 2015 Satomäenrantaan ja Karhunrantaan.

Satomäen ranta on pehmeää savialuetta Keravanjoen jokilaaksossa. Joenrantaan toteutettava ulkoilureitti edellyttää vähintään noin 50 metrin maakaistaleen joen rannasta, jotta reitti voidaan toteuttaa turvalliseksi, kestäväksi ja ympäristöönsä sopivaksi suojaistutuksineen.

Yrityspalvelut on neuvotellut Gammelkulla -nimisen tilan RN:o 92-402-1-153 ja Gammelkulla I -nimisen tilan RN:o 92-402-1-149 omistajan Bernt Weckin kanssa määräalojen ostamisesta mainituista tiloista. Ostettava alue on 30354 m^2:n suuruinen kaksipalstainen määräala tilasta RN:o 92-402-1-153 ja noin 9500 m^2:n suuruinen määräala tilasta RN:o 92-402-1-149. Määräalojen ostamisella mahdollistetaan kevyenliikenteen reitin rakentuminen Keravanjoen rantaan. Määräalat ovat ohjeellisesti osoitettu karttaliitteessä 1.

Määräalat ovat voimassa olevan asemakaavan mukaan osoitettu noin 37936 m^2:n osalta Karhunranta ja Satomäenranta -nimisiksi puistoalueiksi (P) ja noin 1908 m^2:n osalta Valkoisenlähteentie -nimiseksi katualueeksi. Voimassa olevien asemakaavojen jälkeen alueelle on vahvistunut kaupunginvaltuuston hyväksymä yleiskaava, jossa alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja tieliikennealueeksi (L).

Karhunranta ja Satomäenranta -nimisten puistoalueiden käypä hinta on 3€/m^2 ja tieliikennealueen käypä hinta on 1 €/m^2. Näiden yksikköhintojen mukaisesti määräalojen kokonaiskauppahinnaksi neuvoteltiin 115 750 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 32

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki ostaa Bernt Weckiltä kiinteistöstä RN:o 92-402-1-153 noin 30354 m^2:n suuruisen kaksipalstaisen määräalan ja kiinteistöstä RN:o 92-402-1-149 noin 9500 m^2:n suuruisen määräalan yhteensä 115 750 euron kauppahinnalla.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2014 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Määräalat ovat ohjeellisesti osoitettu karttaliitteessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

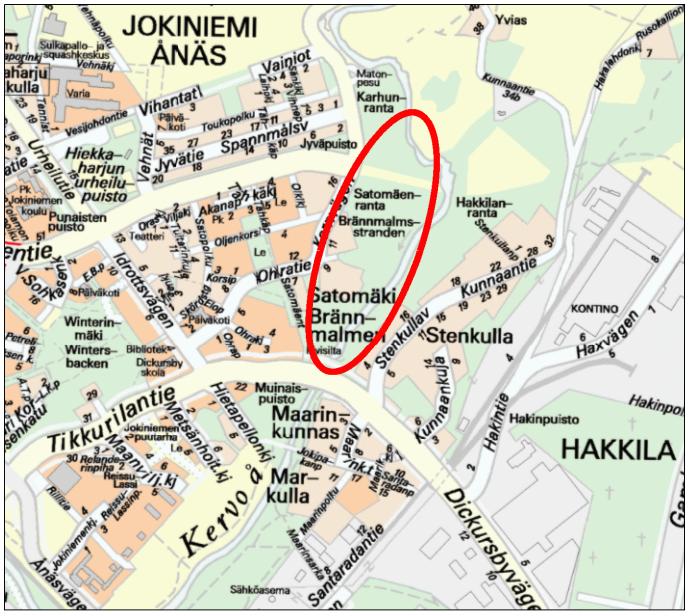
Liite:
- Karttaliite 1 (ostettavat määräalat)

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut/maanhallinta/Varila

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: maankäyttöinsinööri Taina Andersson, 040 7085329
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

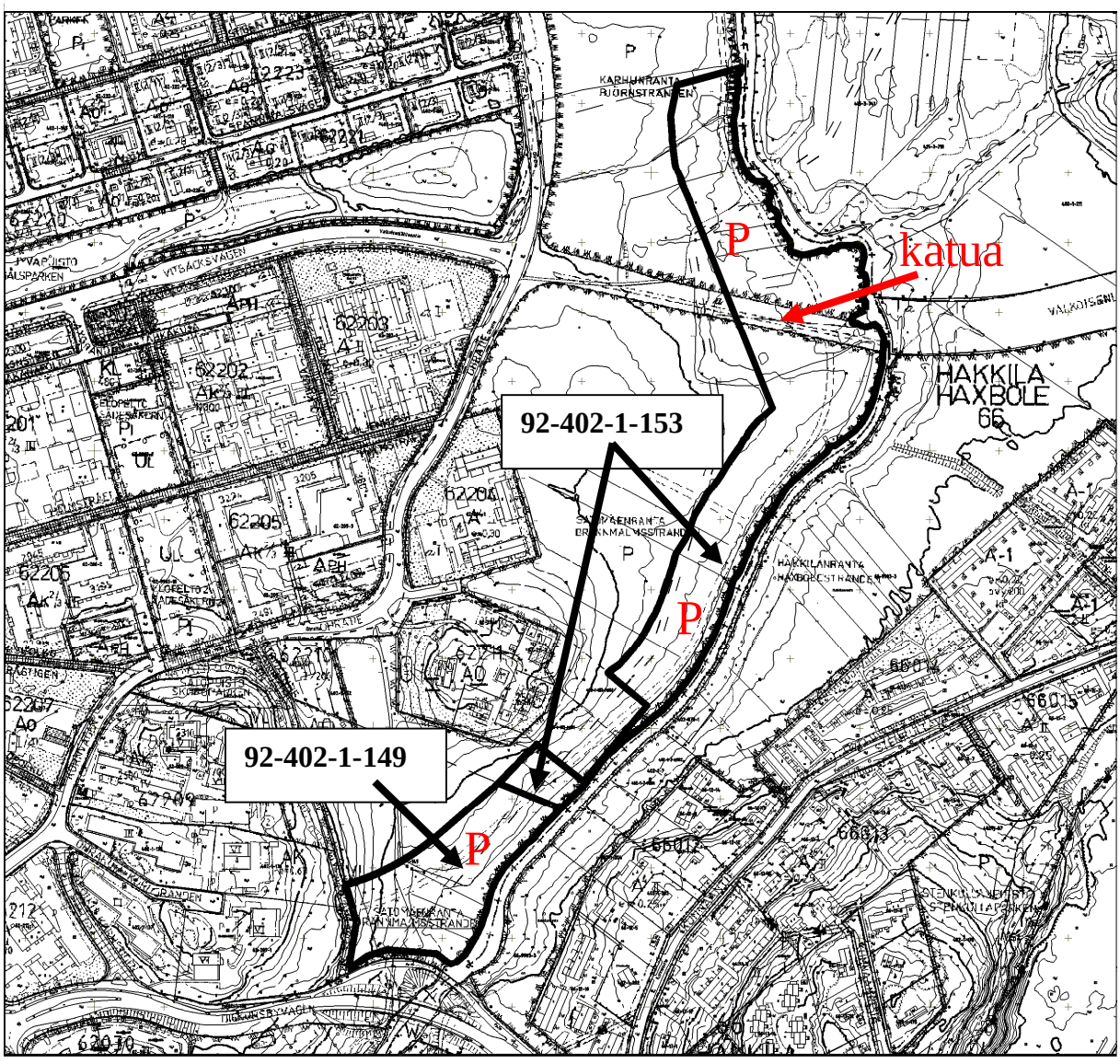
MÄÄRÄALOJEN OSTO
(P-puisto- ja katualuetta) /
Bernt Weck

YPA/TMA

Kaupunginosa: JOKINIEMI (62)

Kylä: HAKKILA (402)

Määräala tiloista: 92-402-1-149 ja
92-402-1-153



0 125 250m 1:5000

33 § Tontin RN:o 92-52-103-2 ostaminen Veromiehessä / Kiinteistö Oy Plane / LM-H

VD/8157/10.00.01.00/2014

LM-H/AV-P/TJ

Kaupunginhallitus hyväksyi 25.8.2014 § 19 Aerolan asuinalueen kaavarungon jatkosuunnittelun pohjaksi. Kaavarungon alue on pääasiassa Lentoasemakiinteistöjen omistuksessa, mutta maata on myös Vantaan kaupungilla, Vantaan kaupungin 100-prosenttisesti omistamalla Kiinteistö Oy Planella (myöh. Plane) ja muutamalla yksityisellä taholla.

Planen omistama alue, tontti RN:o 92-52-103-2, on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), rakennusoikeus 10900 k-m2 ja n. 60 m2:n suuruiselta osalta Tikkurilantien katualueeksi. Tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 18121 m2.

Edellä esiintuodussa kaavarungossa Planen omistama alue on osoitettu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi ja autopaikkojen korttelialueeksi, jolle on suunniteltu pysäköintilaitosta. Alueen tarkemman suunnittelun alkaessa on tarkoituksenmukaista saada alue kaupungin suoraan omistukseen.

Planen kanssa käydyissä neuvotteluissa päädyttiin 1.000.000 euron kauppahintaan. Lisäksi kauppakirjaan otetaan klausuuli siitä, että ostaja ottaa vastatakseen alueen maaperän mahdollisesta pilaantumisesta. Tätä kirjoitettaessa ei pilaantumisesta kuitenkaan ole viitteitä. Ostettavalla alueella on johtoja ja putkia liitteenä olevan johtokartan mukaisesti. Yksikköhinnoiksi muodostuu siis n. 55 euroa / m2 ja n. 92 euroa / k-m2.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 33

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Planelta tontin RN:o 92-52-103-2 1.000.000 euron kauppahinnalla ja edellä esittelyosassa esitetyin ehdoin.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Kaupan kohde on ohjeellisesti osoitettu karttaliitteessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

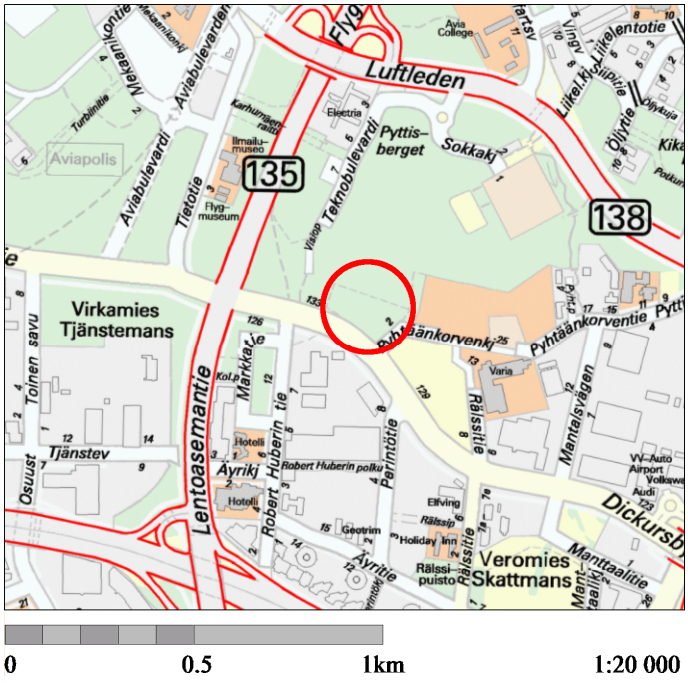
Liitteet:
- karttaliite 1 (ostettava kiinteistö)
- karttaliite 2 (johtokarttaote)

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut/maanhallinta/lakimies

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot: maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

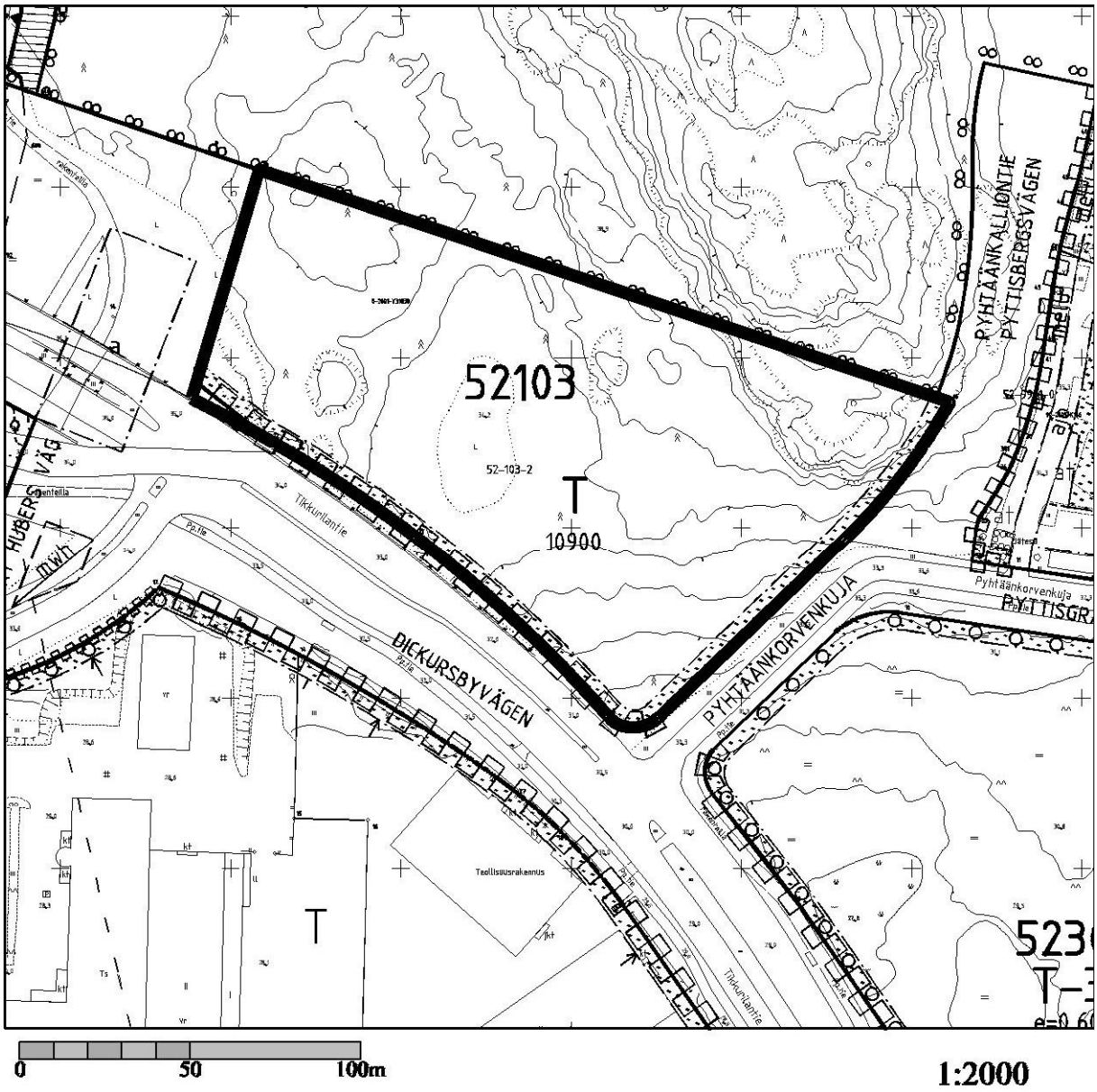


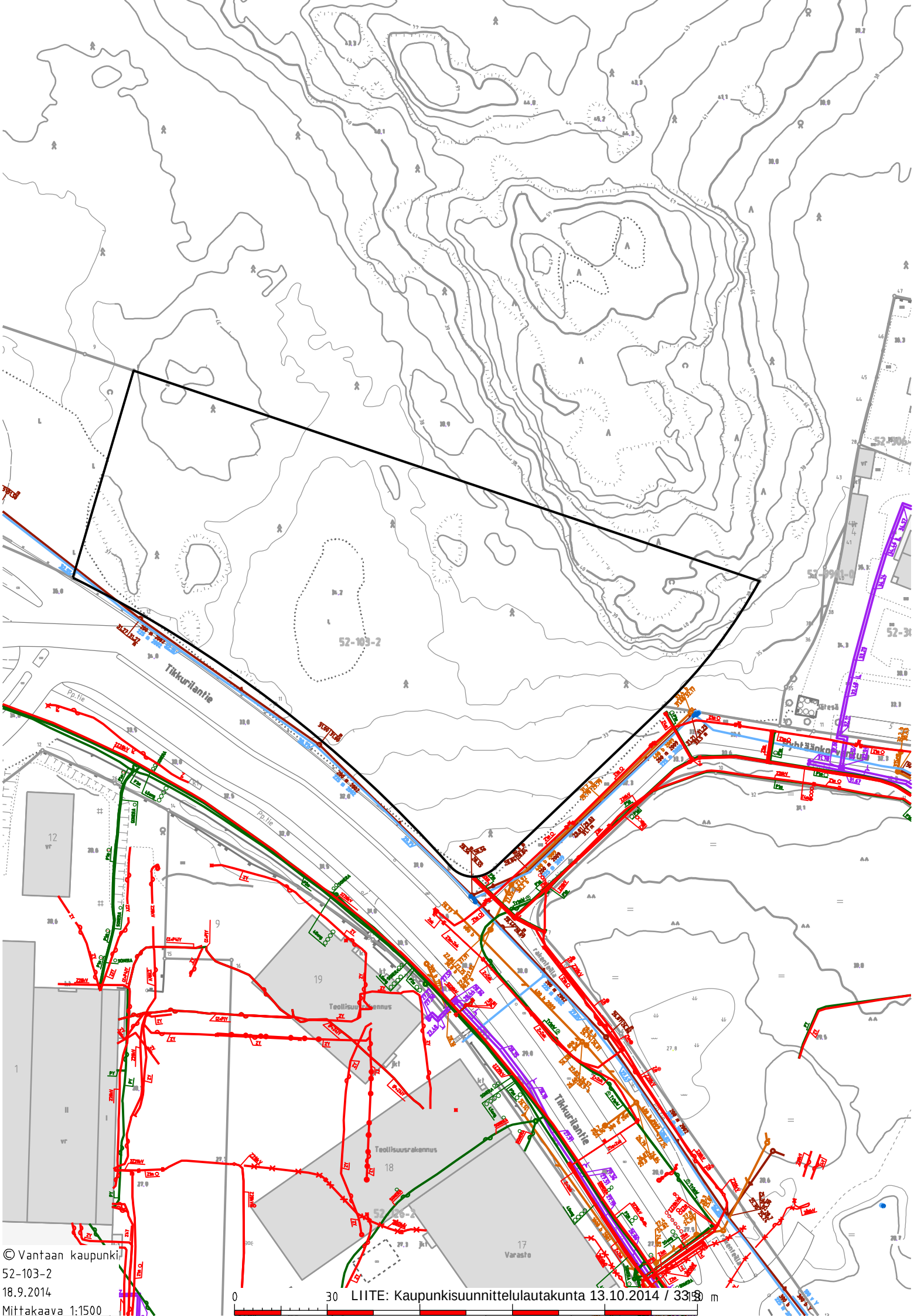
KIINTEISTÖN OSTAMINEN / KIINTEISTÖ OY PLANE

YPA/TJ

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kiinteistö: 92-52-103-2





© Vantaan kaupunki
52-103-2
18.9.2014
Mittakaava 1:1500

34 § Maa-alueen vuokraaminen terassia varten Myyrmäestä / JP Moonlighting Oy (Y:0939974-0) / LM-H

VD/8514/10.00.02.04.00/2014

LM-H/AV-P/JHo

Vantaan kaupungin Kuntatekniikan keskuksen kadunpidolla ja JP Moonlighting Oy:n välillä on ollut vuodesta 1998 alkaen vuosittain ajalle 15.4. – 15.9. katualueen käytöstä maanvuokrasopimus, jolla Vantaan kaupunki on vuokrannut yhtiölle ulkotarjoilutoimintaa varten noin 48 m^2:n suuruisen alueen Myyrmäen kaupunginosasta kiinteistöstä RN:o 92-15-9901-0. Vuoden 2014 sopimusjakson vuokra on ollut 1 152 euroa (24 euroa/m^2/5 kk). Terassi sijaitsee ravintola Bar Cafe Lunan kupeessa osoitteessa Myyrmäentie 2.

Yrityspalvelut on neuvotellut yhdessä JP Moonlighting Oy:n kanssa, että yhtiölle vuokrattaisiin 10 vuodeksi liitekartan mukaiset maa-alueet terassia varten. Kesäksi (ajanjaksolla 15.4. – 15.9.) terassin koko on noin 48 m^2 sekä 46 asiakaspaikkaa. Syksyksi sekä talveksi (muuna ajanjaksona) terassin koko on noin 23 m^2 ja 24 asiakaspaikkaa. Syksyä ja talvea varten terassirakennelma rakennettaisiin katetuksi ja seinät muodostettaisiin liukuvista lasiovista. Lasikatto jää pysyväksi osaksi terassirakennelmaa.
Kesäksi maata vasten laitettava lautakate laajennetaan koko terassin alueelle ja seinäkkeet muodostavat osan terassin aitaa.

Vantaan kaupunginhallitus on 23.4.2007 edellyttänyt, että toimialat tiivistävät yhteistyötä kaupungin omistamilla alueilla tapahtuvien yleisötilaisuuksien tilapäisten anniskelulupien käsittelyssä ja nuorten alkoholin käytöstä aiheutuvien haittojen ehkäisyssä.
Yrityspalvelut on pyytänyt lausuntoa tästä ns. kesäajan ulkopuolisesta katetusta terassista Vantaan kaupungin päihdepalveluilta, joka ei ole suositellut luvan myöntämistä talviterassiin. Perusteluinaan he ovat pitäneet Vaskivuoren lukion välitöntä läheisyyttä sekä aivan terassin tuntumassa sijaitsevaa Myyrmäen urheilutaloa, jossa lapset ja nuoret käyvät harrastamassa mm. uintia.

JP Moonlighting Oy on antanut kirjallisen lausuman päihdehuollon lausunnosta ja tarkentanut myös hakemustaan, jonka pohjalta neuvotteluja on jatkettu. Syksyisin ja talvisin terassilla ei anniskella eikä nautita alkoholijuomia. Asiakkaat voisivat nauttia terassilla kahvilan muista tuotteista ja se toimisi myös ravintolan tupakointitilana. Tällä tavoin pystyttäisiin parantamaan lähialueen siisteyttä ja kaupunkikuvaa sekä helpottamaan ravintolan henkilökunnan järjestyksenpitoa ja valvontaa. Myöskään kilpailun vääristymistä yksityisen ja kaupungin omistamilla maa-alueilla ei pääsisi tapahtumaan koskien ympärivuotisia terasseja.

Hyväksytyssä asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi Myyrmäenraitti –nimistä julkista ulkoilutilaa, joka on varattava yleiselle jalankululle ja oleskelulle sekä rakennettava ja istutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Kuntatekniikan keskuksen kadunpito ei nähnyt esteitä vuokraamiselle.

Neuvotteluissa sovittiin alueen vuokraamisesta seuraavaa:

Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta alkaen 15.11.2014.

Vuosivuokra on sopimuksen alkamisajankohtana 2 000 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokralainen on velvollinen antamaan kaupungille 4 000 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen turvaamiseksi. Tämän vakuuden tulee olla voimassa vähintään kuusi kuukautta vuokra-ajan päättymisestä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi.

Muutoin vuokrasopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 34

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että
a) Vantaan kaupunki vuokraa JP Moonlighting Oy:lle kiinteistöstä RN:o 92-15-9901-0 terassia varten liitekartan mukaiset maa-alueet 15.11.2014 alkaen 10 vuodeksi. Vuosittain maa-alueen koko on ajanjaksolla 15.4. – 15.9. noin 48 m^2 ja muuna ajanjaksona noin 23 m^2,
b) vuosivuokra on 2 000 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Sopimukseen otetaan myös esittelyosassa mainittu ehto 4 000 euron suuruisesta vakuudesta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan ja
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta
- Pohjapiirustus, kesä- ja talvikäyttö ARK 323-02
- Leikkaus ARK 323-04
- Oleva terassi ja illustraatiot ARK 323-05

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot: maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 839 24040
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



Maa-alueen vuokraaminen terassia varten /
JP Moonlighting Oy / Bar Cafe Luna

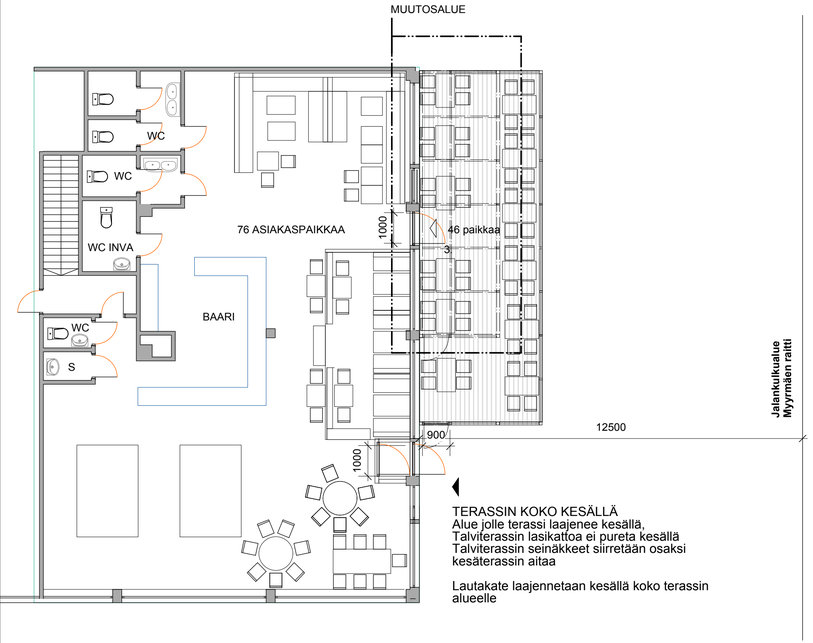
YPA/JHO

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

n. 48 m2:n suuruinen maa-alue kesäisin yleisestä alueesta: 92-15-9901-0

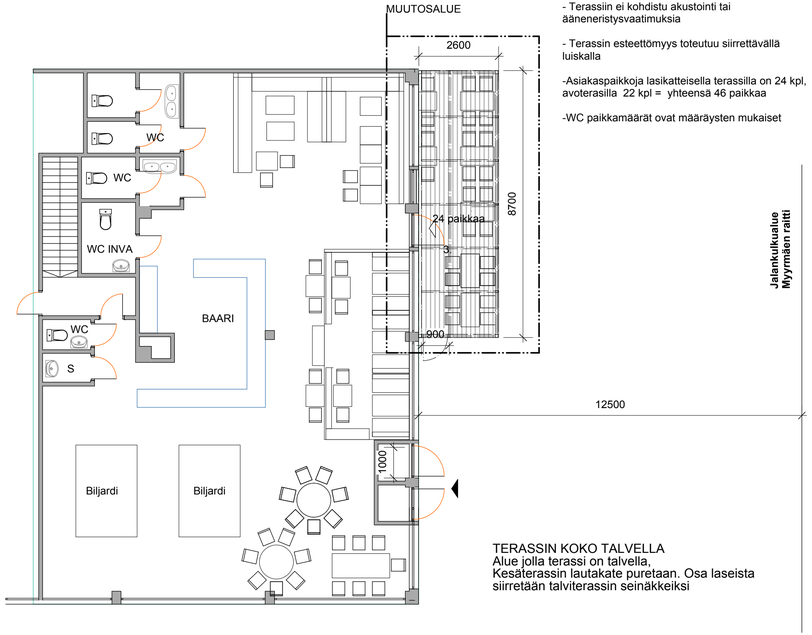
n. 23 m2:n suuruinen maa-alue syksyisin ja talvisin yleisestä alueesta: 92-15-9901-0





TERASSIN KOKO KESÄLLÄ
Alue jolle terassi laajenee kesällä.
Talviterassin lasikattoa ei pureta kesällä
Talviterassin seinäkkeet siirretään osaksi
kesäterassin aitaa

Lautakate laajennetaan kesällä koko terassin
alueelle



TERASSIN KOKO TALVELLA
Alue jolla terassi on talvella,
Kesäterassin lautakate puretaan. Osa laseista
siirretään talviterassin seinäkkeiksi

KATETTU TERASSI

- Terassilta on kaksi poistumistietä, jotka molemmat merkitään määräysten mukaisten opastein

- Terasilla ei ole osastointivaatimusta,koska matkaa lähinpiin osastointeihin on yli 8 m

- Terassiin ei kohdistu akustointi tai ääneneristysvaatimuksia

- Terassin esteettömyys toteutuu siirrettävällä luiskalla

-Asiakaspaikkoja lasikatteisella terassilla on 24 kpl, avoterasilla 22 kpl = yhteensä 46 paikkaa

-WC paikkamäärät ovat määräysten mukaiset

K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
14	673	1	

Rakennustoimenpide	Piirustuslaji	Juoks.n:o
Muutos	Pääpiirustus	2/5

Rakennuskohteen nimi ja osoite	Piirustuksen sisältö	Mittakaavat
BAR CAFE LUNA Myyrmäenraitti 2 Vantaa 01600	POHJAPIIRUSTUS, KESÄ- JA TALVIKÄYTTÖ	1:100

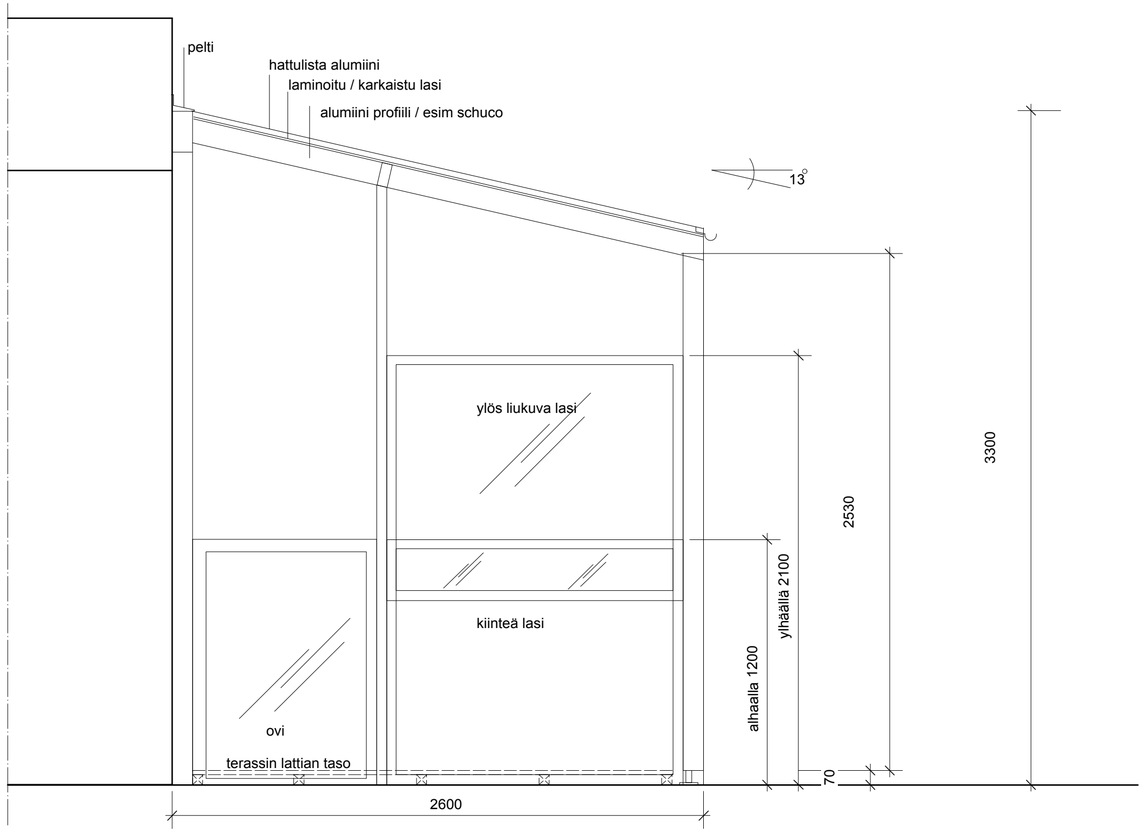
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus

talli
arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto talli oy
ratakatu 1 bA 12, 00120 helsinki
email: etunimi.sukunimi@talli.fi
Martti Lukander, 050 5846541,

09.06.2014

Suunnittelualia, työn numero ja piirustuksen numero: ARK 323- 02

Muutos



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 / 34 §

K.osa/Kylä	Korttelі/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
14	673	1	

Rakennustoimenpide	Piirustuslaji	Juoks.n:o
Muutos	Pääpiirustus	4/5

Rakennuskohteen nimi ja osoite

BAR CAFE LUNA
Myyrmäenraitti 2
Vantaa 01600

Piirustuksen sisältö: LEIKKAUS

Mittakaavat: 1:20

Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus

talli
arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto talli oy
ratakatu 1 bA 12, 00120 helsinki
email: etunimi.sukunimi@talli.fi

Martti Lukander, 050 5846541,

Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero: ARK 323-04

Muutos

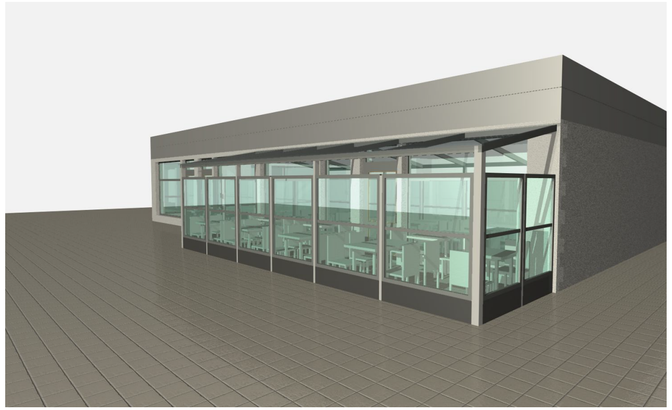
OLEVA TILANNE TALVELLA



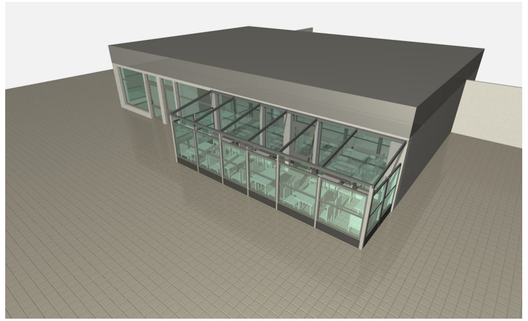


OLEVA TILANNE KESÄLLÄ

UUSI TERASSI







K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rn:o	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
14	673	1	

Rakennustoimenpide	Piirustuslaji	Juoks.n:o
Muutos	Pääpiirustus	5/5

Rakennuskohteen nimi ja osoite

BAR CAFE LUNA
Myyrmäenraitti 2
Vantaa 01600

Piirustuksen sisältö

OLEVA TERASSI JA ILLUSTRAATIOT

Mittakaavat

Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus

talli
arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto talli oy
ratakatu 1 bA 12, 00120 helsinki
email: etunimi.sukunimi@talli.fi

Martti Lukander, 050 5846541,

Suunnitteluala, työn numero ja piirustuksen numero

ARK 323- 05

Muutos

09.06.2014

35 § **Toteuttamissopimus/Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 230800 sekä tonttijako, Kivistön kaupunkikeskus 1/Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät**

VD/8792/10.00.01.05/2014

J-VN/LM-H/AVP/IV

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sekä tonttijaon, Kivistön kaupunkikeskus 1, alue sijaitsee Kivistön keskustassa, rakenteilla olevan Kehäradan ympärillä, rajautuen lännessä Hämeenlinnanväylään, pohjoisessa Syväkiventiehen, idässä Keimolantiehen ja etelässä Tikkurilantiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 28,3 ha. Asemakaava-alueen maat omistavat Vantaan kaupunki ja Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät (jäljempänä Kuolinpesät). Rautatiealueen ja Hämeenlinnanväylän rinnakkaistien omistaa Suomen Valtio.

Asemakaava ja asemakaavan muutoksessa nro 230800 Kuolinpesien omistamalle Klemets -nimiselle tilalle RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136) on osoitettu asuinrakennusten korttelialueet (AK) 23189, 23188,23195 ja 23196, osa keskustatoimintojen korttelialuetta (C) 23190, osa keskustatoimintojen korttelialuetta (C)23196, yleisten rakennusten korttelialue (Y) 23196, toimitilarakennusten korttelialue (KTY) 23194, autopaikkojen korttelialue (LPA), rautatieaseman alue (LRA) sekä katualuetta.

Kaupungin ja Kuolinpesien välillä on allekirjoitettu 31.5.2007 Yhteistoimintasopimus ja 31.8.2012 Yhteistyösopimuksen täydennyssopimus. Yhteistoimintasopimuksen nojalla Kuolinpesät ovat mm. sitoutuneet luovuttamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata sopimusalueelta. Luovutettavan alueen pinta-ala vastaa 50 % Kuolinpesien kokonaisuudessaan omistaman sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä. Asemakaavoissa osoitetut yleiset alueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä yleisten rakennusten korttelialueita korkeintaan 10 000 k-m^2:n rakennusoikeutta vastaavat alueet Kuolinpesät ovat sitoutuneet Yhteistoimintasopimuksen nojalla luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta.

Toteuttamissopimus, joka on tämän päätöksen liitteenä, on edellä mainittujen yhteistoimintasopimuksien tarkoittama asemakaavakohtainen toteuttamissopimus, joka liittyy asemakaava ja asemakaavan muutosehdotukseen nro 230800 sekä tonttijako, Kivistön kaupunkikeskus 1. Toteuttamissopimus pitää sisällään A. Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimuksen ja B. Esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja sopimuksien lopputulokseen on päästy yhdessä hyväksytyn neuvottelumuistion perusteella.

Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimuksessa, jonka sopimusalue on osoitettu karttaliitteessä 1, on maankäytön ja rakennuslain 91 a §:n mukainen kunnallistekniikan kustannuksen korvaus sovittu suoritettavaksi maan luovutuksin siten kuin yhteistoimintasopimuksissa on sovittu. Sopimuksessa on myös sovittu, että kaupunki sitoutuu siihen, että se ei tule käyttämään etuostolaissa tarkoitettua etuosto-oikeuttaan niihin Kuolinpesien tekemiin mahdollisiin kiinteistöluovutuksiin, jotka kohdistuvat sopimusalueeseen. Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimus raukeaa, ellei asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 ole tullut voimaan 31.12.2017 mennessä.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesät sopivat, että Kuolinpesät luovuttavat Vantaan kaupungille noin 51008 m^2:n suuruisen määräalan Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Klemets – nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136). Luovutus on vastikkeeton.

Luovutuksen kohde on osoitettu asemakaava ja asemakaavamuutoksessa nro 230800 keskustatoimintojen korttelialueeksi C (noin -18919 m^2), asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK (noin 9553 m^2), toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY (noin 3928 m^2), yleisten rakennusten korttelialueeksi Y (4612 m^2), autopaikkojen korttelialueeksi LPA (1342 m^2) ja kaduksi (noin 12654 m^2).

Luovutuskirjalla Kuolinpesät luovuttavat rakennusoikeutta kaupungille seuraavasti: asuinkerrostalojen korttelialuetta 10 265 k-m^2, toimitilarakennusten korttelialuetta 10000 k-m^2, yleisten rakennusten korttelialuetta 8000 k-m^2, keskustatoimintojen korttelialuetta sekä katualueita.

Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen 2.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 sekä tonttijako, Kivistön kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan. Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai luovutuskirjan tekemisen edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2017.

Kun määräalan luovutuksesta laaditun esisopimuksen mukainen luovutuskirja ja asemakaavan muutosehdotukseen nro 231600, Kivistön koulun ympäristö liittyvän esisopimuksen mukainen luovutuskirja on allekirjoitettu, sen jälkeen kun luovutuskirjojen allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttyneet, niin Kuolinpesät ovat täyttäneet yhteistoimintasopimuksissa sovitun yleisten rakennusten korttelialueiden 10 000 k-m^2:n enimmäisluovutusehdon. Nyt hyväksyttävän esisopimuksen mukaisella luovutuskirjalla kuitataan myös asemakaavaehdotukseen nro 231600, Kivistön koulun ympäristö liittyvään esisopimukseen sisältyvä rakennusoikeuteen liittyvä maanluovutus ”velka” 2868 k-m^2.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 35

A**pulaiskaupungin esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesien kanssa liitteenä olevan toteuttamissopimuksen,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 on tullut voimaan ja
c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään toteuttamissopimukseen ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Toteuttamissopimus
- Karttaliite 1
- Karttaliite 2

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 040 0 580648
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

TOTEUTTAMISSOPIMUS/
Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 230800 sekä tonttijako, Kivistön kaupunkikeskus 1

Tähän toteuttamissopimukseen liittyvällä A. Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimuksella **Vantaan kaupunki ja Axel Sandellin ja Greta Sandellin jakamattomat kuolinpesät** sopivat jäljempänä kohdassa 3 (sopimusalue) tarkoitetun alueen maankäytön kunnallisteknisten töiden suunnittelusta ja suorittamisesta ja B. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 230800 sekä tonttijako, Kivistön kaupunkikeskus 1:den (jäljempänä Asemakaavaehdotus nro 230800) mukainen maankäyttöratkaisun toteutuminen ja Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukainen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus.

1. SOPIJAPUOLET

1.1 Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesät
c/o Carl-Gustaf Sandell, Riipiläntie 16 A, 01730 Vantaa

Osakkaat:
Sandell, Carl-Gustaf (020345-4638)
Piispankyläntie 4 A, 01730 Vantaa
ja
Sandell, Per-Erik (030434-497Y)
Riipiläntie 16 A, 01730 Vantaa

(jäljempänä Kuolinpesät).

1.2 Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

2. SOPIMUSTAUSTAA

2.1 Yhteistoimintasopimukset
Sopijapuolet toteavat, että ne ovat sopineet yhteistoiminnasta Kuolinpesien omistaman Klemets –nimisen tilan (92-409-3-131) n. 23,4 ha:n suuruisen osuuden osalta sekä n. 870 m^2:n suuruisen määräalan 92-895-2-11-M501 (21.2.2012 alkaen määräalatunnus 92-409-1-34-M601) osalta. Sopijapuolten välillä on allekirjoitettu 31.5.2007 Yhteistoimintasopimus ja 31.8.2012 Yhteistoimintasopimuksen täydennyssopimus (jäljempänä edellä mainituista yhteistoimintasopimuksista yhdessä puhuttaessa käytetään nimitystä Yhteistoimintasopimukset). Yhteistoimintasopimusten mukainen sopimusalue sijaitsee 9.7.2008 voimaan tulleen Marja-Vantaan osayleiskaavan alueella.

Yhteistoimintasopimuksissa on mm. sovittu, että

- Kaupunki vastaa kustannuksellaan asemakaava-alueiden kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta siinä aikataulussa kuin alueen muu suunnittelu ja rakentaminen niitä edellyttävät.

- Kuolinpesät luovuttavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata sopimusalueelta. Kaupungille suoritettava korvaus on 50 % Kuolinpesien kokonaisuudessaan omistaman Sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä.

- Asemakaavoissa osoitetut yleiset alueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä yleisten rakennusten korttelialueita korkeintaan 10 000 k-m^2:n rakennusoikeutta vastaavat alueet Kuolinpesät ovat sitoutuneet Yhteistoimintasopimuksien nojalla luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta.

- Lopulliset luovutettavien alueiden laajuudet määräytyvät maankäytön suunnittelun tarkentumisen myötä. Luovutettavat maa-alueet määritellään yksityiskohtaisesti asemakaavoituksen edistymisen myötä asemakaavoihin liittyvissä toteuttamissopimuksissa.

2.2 Tarkoitus

Sopijapuolet toteavat ja vahvistavat, että tämä sopimus on Yhteistoimintasopimuksien tarkoittama asemakaavakohtainen toteuttamissopimus ja lopputulokseen on päästy yhdessä hyväksytyn neuvottelumuistion perusteella.

3. ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 230800 JA SOPIMUSALUE

Asemakaavaehdotuksen nro 230800 alue sijaitsee Kivistön keskustassa, rakenteilla olevan Kehäradan ympärillä, rajautuen lännessä Hämeenlinnanväylään, pohjoisessa Syväkiventiehen, idässä Keimolantiehen ja etelässä Tikkurilantiehen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 28,3 ha. Kaavaan sisältyy keskustatoimintojen korttelialueita(C), asuinkerrostalojen korttelialueita (AK), toimitilarakennusten korttelialueita (KTY), yleisten rakennusten korttelialueita (Y) ja autopaikkojen korttelialueita (LPA).

Asemakaavan muutos koskee Kehäradan asemakaavaa Vantaankoskentien (ent. Vanha Hämeenlinnantie) kohdalla ja Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) kohdalla sekä rautatiealuetta, josta osa muuttuu liikennealueeksi (katu- ja aukioalueet) ja korttelimaaksi.

Kuolinpesien omistama maa-alue asemakaava-alueella on osoitettu ohessa olevassa karttaliitteessä 1, joka on samalla myös Kunnallistekniikan suunnittelu- ja rakentamissopimuksen mukainen sopimusalue (jäljempänä sopimusalue). Sopimusalueeseen sisältyvät muun muassa Yhteistoimintasopimuksen täydennyssopimuksen mukaiset suunnittelualueet 1, 2, 3 ja 5.

Sopijapuolet toteavat, että Asemakaavaehdotuksessa nro 230800 kaupungin ja Kuolinpesien yhdessä omistaman liiketoimintojen korttelialueen nro 23190 osalta on vielä neuvottelut kesken siitä, miten Yhteistoimintasopimuksissa sovittujen periaatteiden mukaiset luovutukset toteutetaan. Sopijapuolet sitoutuvat sopimaan myöhemmin tämän alueen Yhteistoimintasopimusten periaatteiden mukaisista luovutuksista Yhteistoimintasopimusten mukaisia periaatteita noudattaen. Sopimus pyritään neuvottelemaan vuoden kuluessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja kuitenkin viimeistään sinä aikana, kun Yhteistoimintasopimukset ovat voimassa.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN SUUNNITTELU- JA RAKENTAMISSOPIMUS

1. KUNNALLISTEKNIIKAN SUUNNITTELUN JA RAKENTAMISEN YLEISEHDOT JA AIKATAULU

1.1 Kaupunki vastaa kustannuksellaan kunnallistekniikan ja viheralueiden suunnittelusta ja rakentamisesta. Kunnallistekniikalla tarkoitetaan katuja, VL-, VP-, VU- ja LP-alueita, vesi- ja jätevesiviemäri- ja hulevesijohtoja.

1.2 Kaupunki on laatinut tai puuttuvin osin tulee laatimaan kunnallistekniikan rakentamissuunnitelmat asemakaavatyön osana laadittujen yleissuunnitelmien ja -selvitysten pohjalta.

1.3 Todetaan, että tämän sopimuksen allekirjoituksella Kuolinpesät maanomistajana antavat Kaupungille korvauksetta työluvan kunnallistekniikan rakentamiseen tarvittaville omistamilleen alueille.

1.4 Kaupungilla on oikeus sijoittaa tonteille ja tonteille rakennettaviin rakennuksiin asemakaavassa ja lähiympäristösuunnitelmassa yksilöidyt tarpeelliset johdot, varaukset, laitteet ja kiinnikkeet ja siirtää sanottu oikeus tarvittaessa omistamalleen osakeyhtiölle. Kaupungilla on niin ikään oikeus sijoittaa tonteille em. tavalla yksilöityjä katurakenteita, ellei niiden sijoittaminen muulla tavoin ole kohtuullisin kustannuksin järjestettävissä. Näistä Kaupungin toimenpiteistä ei saa kuitenkaan aiheutua merkittävää haittaa tai kustannuksia tontinomistajalle.

1.5 Kiinteistöjen liittymisjohtojen rakentaminen kuuluu maanomistajalle, jonka tulee kustannuksellaan rakentaa ne kaupungissa kulloinkin voimassa olevia tavanomaisia määräyksiä noudattaen. Liittymien rakentamisajat ovat sidoksissa katujen rakentamiseen.

2. YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUSTEN KORVAUS (MRL 91 a§)

Kuolinpesät luovuttavat Kaupungille kunnallistekniikan korvauksena maata 50 % sopimusalueen rakennusoikeutta vastaavalla määrällä.

3. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalueella ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtiölle.

4. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Jos olosuhteissa tapahtuu muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

5. ERIMIELISYYDET JA NIIDEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista koskevat riitaisuudet, joista sopijapuolet eivät pääse keskenään yksimielisyyteen, on jätettävä Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

6. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

6.1 Sopijapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suori-

tettu luovutushetkellä. Kuolinpesät sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

6.2 Kuolinpesät vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Kuolinpesät eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Kuolinpesät vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

6.3 Kaupunki sitoutuu siihen, että ei tule käyttämään etuostolaissa tarkoitettua etuosto-oikeuttaan tai muussa laissa tarkoitettua vastaavaa oikeuttaan niihin mahdollisiin kiinteistön luovutuksiin, jotka liittyvät Kuolinpesien omistamien kiinteistöjen luovutuksiin ja tämän sopimuksen mukaiseen toteuttamiseen.

7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavaehdotus nro 230800 on tullut voimaan.

Ellei Asemakaavaehdotus nro 230800 ole tullut voimaan 31.12.2017 mennessä, katsotaan tämä sopimus rauenneeksi siltä osin, kuin se kohdistuu Asemakaavaehdotukseen nro 230800.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **Axel Sandellin ja Greta Sandellin jakamattomat kuolinpesät** (jäljempänä Kuolinpesät) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

Osapuolet yhdessä toteavat, että tämän esisopimuksen mukaisen luovutuskirjan sekä asemakaavaan nro 231600 sekä tonttijakoon, Kivistön koulun ympäristö liittyvän esisopimuksen mukaisen luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen Kuolinpesät ovat täyttäneet Yhteistoimintasopimuksissa sovitun yleisten rakennusten korttelialueiden 10 000 k-m^2:n enimmäisluovutusehdon.

Tämän esisopimuksen mukaisella luovutuskirjalla kuitataan myös asemakaavaan nro 231600 sekä tonttijakoon, Kivistön koulun ympäristö liittyvään esisopimukseen määräalan luovutuksesta sisältyvä rakennusoikeuteen liittyvä maanluovutus” velka” 2868 k-m^2.

Tällä esisopimuksella varmistetaan Asemakaavaehdotuksen nro 230800 mukainen maankäyttöratkaisun toteutuminen ja sopimusalueen kunnallistekniikan rakentamisesta kaupungille aiheutuvien kustannusten korvaaminen.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että Asemakaavaehdotus nro 230800 on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttajat:

Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesät

Osakkaat:

Sandell, Carl-Gustaf (020345-4638)
Piispankyläntie 4 A, 01730 Vantaa
ja
Sandell, Per-Erik (030434-497Y)
Riipiläntie 16 A, 01730 Vantaa

(jäljempänä Kuolinpesät).

Luovutuksensaaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

Noin 51 008 m^2:n suuruinen määräala Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Klemets – nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136).

Luovutuksen kohde on asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 230800 osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi C (noin 18919 m^2), asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK (noin 9553 m^2), toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY (noin 3928 m^2), yleisten rakennusten korttelialueeksi Y (4612 m^2), autopaikkojen korttelialueeksi LPA (1342 m^2) ja kaduksi (noin 12654 m^2).

Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen 2.

Luovutuskirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

Vastikkeettomuus perustuu 31.5.2007 allekirjoitettuun Yhteistoimintasopimukseen ja 31.8.2012 allekirjoitettuun Yhteistoimintasopimuksen täydennyssopimukseen.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Luovutuksen kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Kuolinpesät luovuttavat luovutuksen kohteen velkakiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Osapuolet toteavat, että pp.kk.201x päivätystä tilaa koskevasta kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät erottamattomat määräalat, rasitteet ja käyttörajoitukset eivät kohdistu luovutuksen kohteena olevaan määräalaan.

3.3 Kuolinpesät vastaavat niistä luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut luovutuksen kohteena olevan määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Kaupunki on tutustunut luovutuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Kuolinpesien ilmoituksen mukaan luovutuksen kohteena olevalla määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kuolinpesiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kuolinpesät vastaavat pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan tekemisen edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2017.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2017 mennessä hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 230800 sekä tonttijaon, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Kuolinpesät sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Kuolinpesät eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Kuolinpesät vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

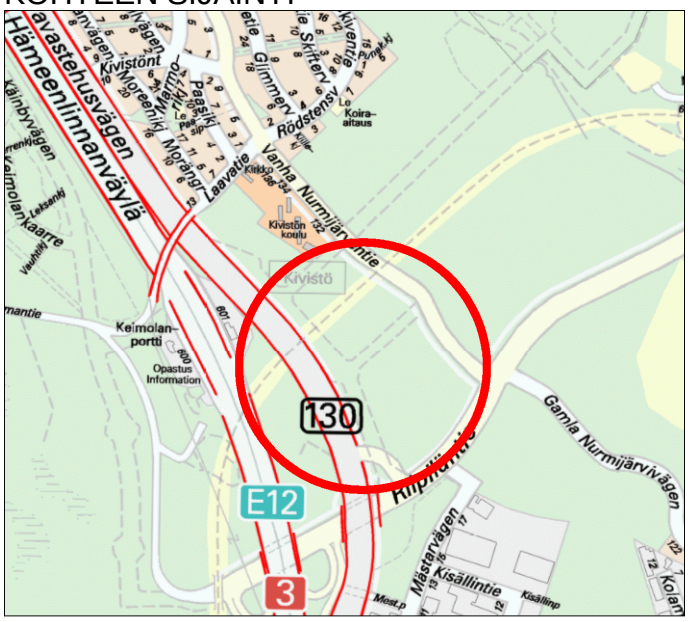
Tätä Toteuttamissopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yks Vantaan kaupungille, yksi kummallekin kuolinpesien osakkaalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

LIITTEET

- Liite 1: Sopimusalue
- Liite 2: Esisopimus määräalan luovutuksesta

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

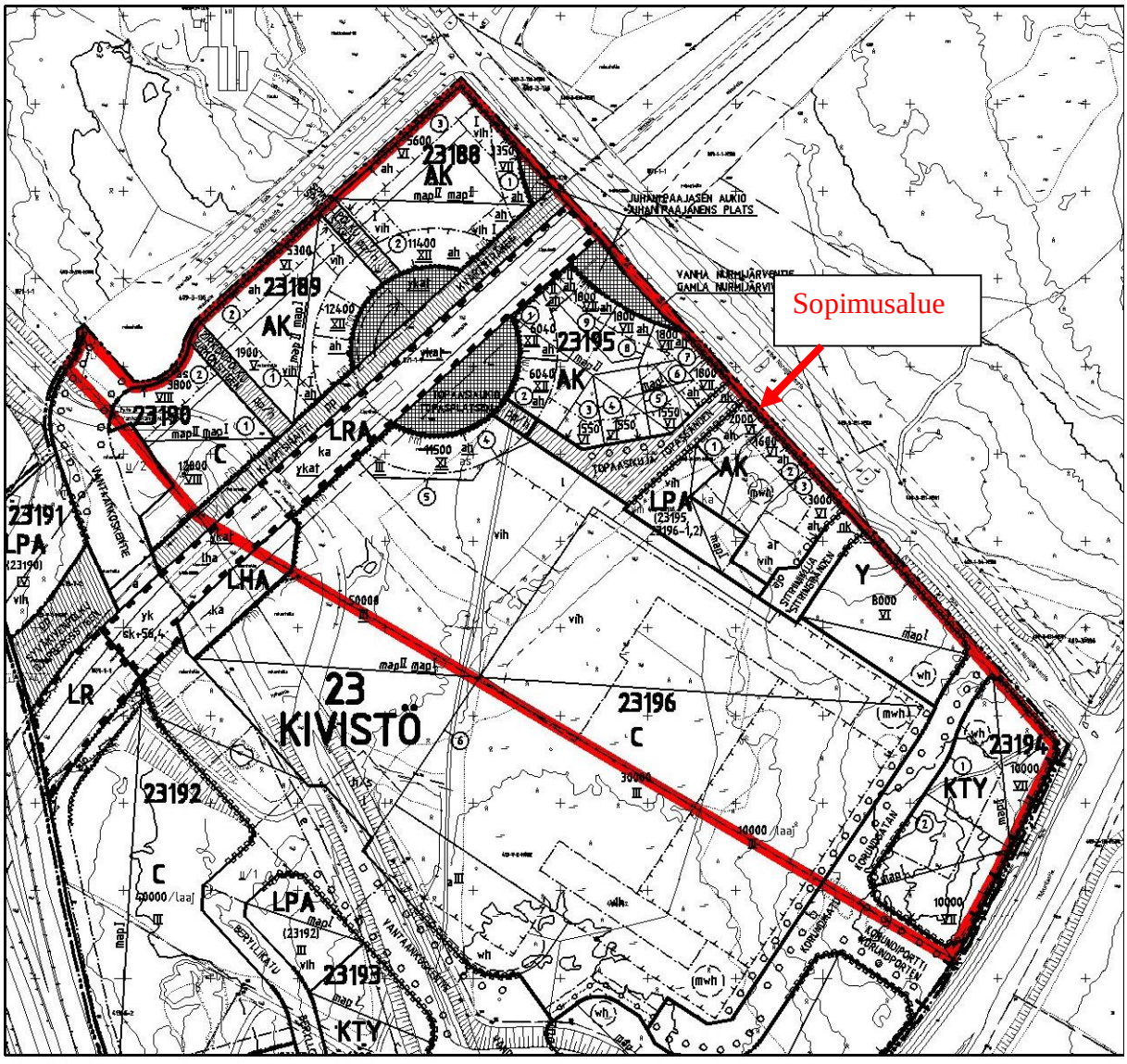
LIITE 1

SOPIMUSALUE /
ote asemakaavasta 230800

YPA/AVP

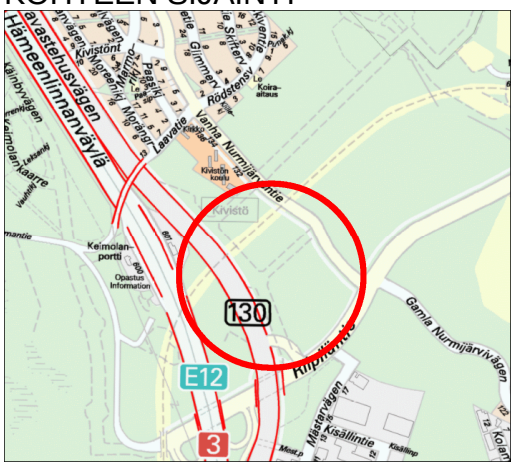
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)



0 100 200m 1:4000

KOHTEEN SIJAINTI



LIITE 2

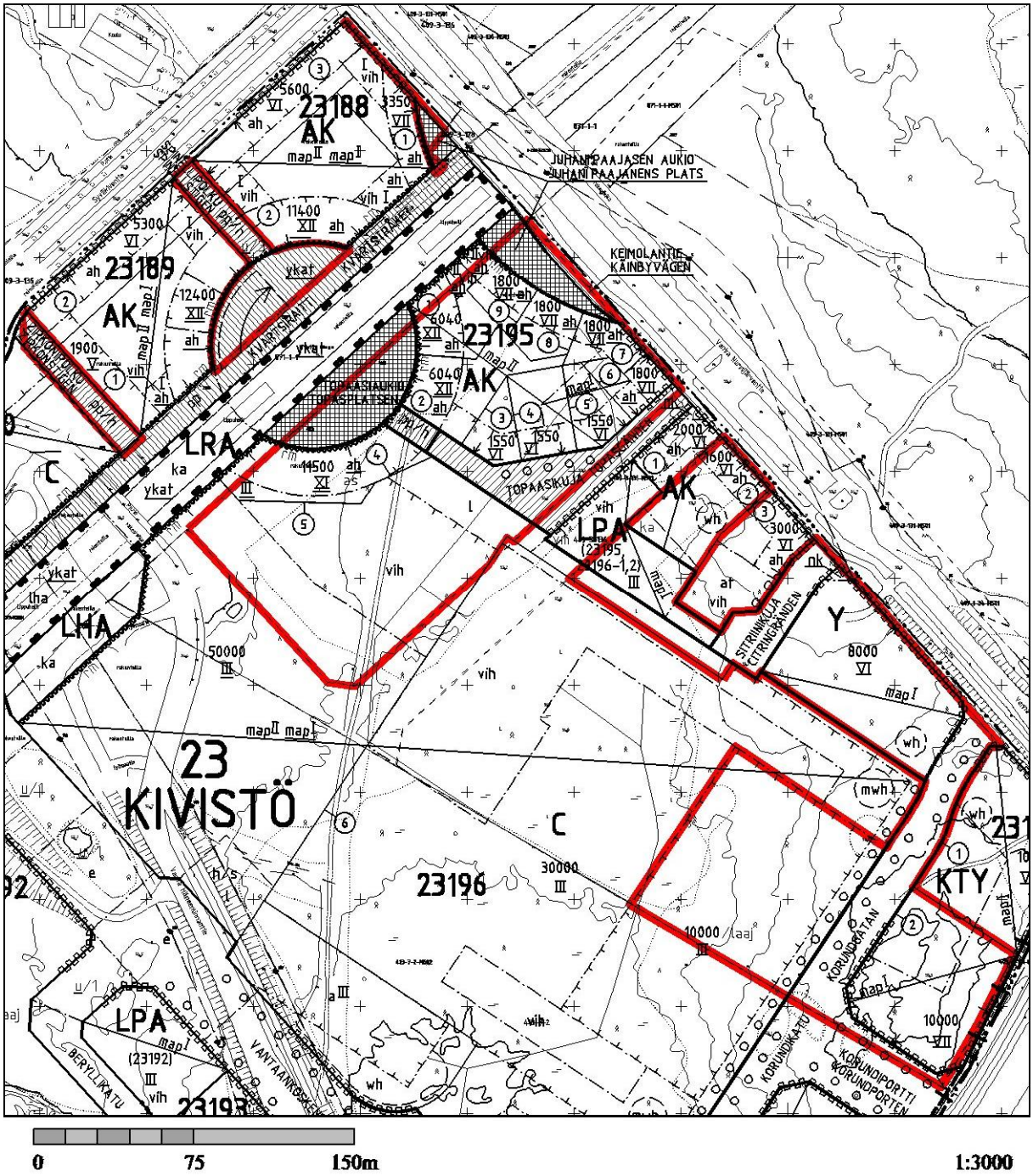
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA / Axel Sandellin kuolinpesä ja Greta Sandellin kuolinpesä

YPA/AVP

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

n. 51008 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-409-3-136



36 § Kivistön tonttien 23127/2 ja 5 kauppahintojen korjaus / Suomen Osatontti Ky

VD/8814/10.00.02.00/2014

LM-H/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.10.2013 myydä Kivistön korttelin 23127 tontin nro 2 Suomen Osatontti Oy:lle 1 092 000 euron kauppahinnalla ja korttelin 23127 tontin nro 5 Suomen Osatontti Oy:lle 448 500 euron kauppahinnalla. Molempien tonttien kauppakirjat on allekirjoitettu 16.12.2013. Suomen Osatontti Oy on vuokrannut molemmat tontit YIT Rakennus Oy:n omistamalle Asunto Oy Vantaan Kivitaskulle. YIT Rakennus Oy tulee toteuttamaan kohteet.

Tontille 23127/2 on 7.10.2014 myönnetty poikkeamispäätös (lupatunnus 23-0046-14-POP), jolla tontin asemakaavan mukainen asuntorakentamisoikeus (2800 k-m2) ylittyy 281 k-m2:llä. Tontin kauppahinta oli määritelty asemakaavan mukaisen asuntorakentamisoikeuden mukaan, joten tontin 23127/2 kauppahinta tulee korjata vastaamaan poikkeamispäätöksen mukaista asuntorakentamisoikeutta. Kauppahinnan korjaus on 281 k-m2 x 390 €/k-m2 eli 109 590 €.

Tontille 23127/5 on 7.10.2014 myönnetty poikkeamispäätös (lupatunnus 23-0047-14-POP), jolla tontin asemakaavan mukainen asuntorakentamisoikeus (1150 k-m2) ylittyy 132 k-m2:llä. Tontin kauppahinta oli määritelty asemakaavan mukaisen asuntorakentamisoikeuden mukaan, joten tontin 23127/5 kauppahinta tulee korjata vastaamaan poikkeamispäätöksen mukaista asuntorakentamisoikeutta. Kauppahinnan korjaus on 132 k-m2 x 390 €/k-m2 eli 51 480 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 36

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että

a) Suomen Osatontti Oy:lle 16.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla myydyn Kivistön korttelin 23127 tontin nro 2 kauppakirjan kauppahinta kohtaa korjataan siten, että lopulliseksi kauppahinnaksi tulee 1 201 590 euroa muiden ehtojen pysyessä muuttumattomina ja

b) Suomen Osatontti Oy:lle 16.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla myydyn Kivistön korttelin 23127 tontin nro 5 kauppakirjan kauppahinta kohtaa korjataan siten, että lopulliseksi kauppahinnaksi tulee 499 980 euroa muiden ehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030
lakimies Irene Varila, puh. 83921232
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 97 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.
Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

  Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

  Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnysarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:
asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai
siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä
valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1
Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2
Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankintaoikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3
Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

Poikkeamispäätöksen myöntämistä ja suunnittelutarveasian ratkaisemista koskevassa asiassa saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valituksen voi tehdä:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- alueellinen ympäristökeskus sekä
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
PL 120
00521 Helsinki

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

KUUN PÄIVÄNÄ 2014, JOLLOIN SEN

KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON